

# Protokollauszug

aus der  
80. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 26.02.2019

---

öffentlich

**Top 4.12 Gewerbebrache im Kirchsteigfeld entwickeln  
19/SVV/0015  
vertagt**

Herr Dr. Flinder nimmt als Vertreter für den Eigentümer der Grundstücke in der Brache des Kirchsteigfeldes das Rederecht wahr. Das Vorhaben, was von der Fraktion beabsichtigt ist, wird begrüßt. Die Machbarkeitsstudie ist erstellt. Für Rückfragen stehen Herr Dr. Flinder und Herr Prof. Winkens zur Verfügung.

Herr Heuer bringt den Antrag ein und verweist auf das Votum aus dem Ausschuss für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung aus der vergangenen Woche:

Auszug aus der Niederschrift des KOUL-Ausschusses:

„Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ inhaltlich mit dem Ziel zu überarbeiten, dass **auf den Teilflächen A Einrichtungen für soziale Nutzungen und personennahe Dienstleistungen (z. B. Altenwohnen, Pflegeeinrichtungen, Kita, etc.) auf der Teilfläche B Wohnnutzungen (in Kombination mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen in den Erdgeschosszonen) und auf den Teilflächen C büroorientierte gewerbliche Nutzungen** südlich des Hirtengrabens auf den Baufeldern entlang der Ricarda-Huch-Straße mehrgeschossiger Wohnungsbau und soziale Infrastruktur errichtet werden können.

**Dabei soll die Integration der bereits ortsansässigen Betriebe in das städtebauliche Konzept oder deren stadtgebietsinterne Verlagerung durch die Projektentwickler gewährleistet werden.**

In jedem Fall soll gesichert werden, dass auf den Baufeldern entlang der Autobahn 115 die bisher geplante Bruttogeschossfläche für die Ansiedlung von Gewerbe im vollen Umfang realisiert wird.

Dazu soll geprüft werden, welche planungsrechtlichen Vorgaben **und vertraglichen Verpflichtungen** getroffen werden müssen, um sicherzustellen, dass vor der Erteilung von Baugenehmigungen die zusätzliche Verkehrserschließung **durch die Projektentwickler** realisiert ist.

Eine Realisierung der Wohnbaurechte ohne vorherige oder gleichzeitige Realisierung der Gewerbebaurechte soll dabei nicht möglich sein.

~~Für die Wohnbauflächen sind Vorgaben für die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen festzusetzen. Auf den Wohnbauflächen sind gemäß Potsdamer Baulandmodell mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen sowie die Kostenbeteiligung an den neu verursachten Platzbedarfen in Krippe, Kita, Hort und Grundschulen zu leisten.~~

**Die hier formulierten Vorgaben konkretisieren die Planungsziele der Bebauungsplanänderung und bilden gleichzeitig die Rahmenbedingungen für den im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Beschluss 14/SVV/0807) mit den Eigentümern zu verhandelnden**

**Städtebaulichen Vertrag. In diesem Vertrag sind die Verpflichtungen der Vertragspartner zur Abwendung des besonderen Städtebaurechts, im Bezug der verkehrlichen Erschließung und im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells zu fixieren. „**

Herr Heuer teilt mit, dass den textlichen Änderungen gefolgt werden könne, jedoch ist die Anlage nicht Gegenstand des Antrages.

Herr Dr. Naumann begrüßt das Vorhaben. Dies sei der richtige Weg um das Kirchsteigfeld zu vervollständigen und richtet die Bitte an die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren auf den Weg zu bringen. Zugleich macht Herr Dr. Naumann aufmerksam, dass jedoch die verkehrliche Erschließung ein K.o.-Kriterium sei. Von daher rät er erst die Anbindung zu realisieren und dann mit dem Bau zu beginnen.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) informiert, dass es sich bei der im KOUL-Ausschuss beigefügten Anlage um eine schematische grafische Darstellung der Teilflächen handeln würde.

Herr Kirsch bittet um Information, wieviel m<sup>2</sup> BGF für Wohnen geplant ist.

Auf weitere Nachfragen von Frau Hüneke und Frau Reimers informiert Herr Dr. Flinde, dass im Moment 120.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche plus 70.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Fläche für soziale Zwecke vorgesehen sind.

Frau Hüneke stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung, um sich nochmals in der Fraktion beraten zu können.

Herr Heuer sieht ebenfalls Beratungsbedarf und spricht für den GO-Antrag

Herr Kirsch schließt sich den Vorrednern an. Gewerbe und Wohnen sei hilfreich für die Stadt. Er regt an, zu weiteren Informationen in die Fraktionen einzuladen.

Auch Herr Berlin und Herr Eichert sprechen für die Zurückstellung.

Herr Dr. Naumann empfiehlt, gegebenenfalls das Votum des Stadteirates einzuholen.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung wird einstimmig angenommen.