



# Protokollauszug

aus der  
65. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 13.03.2018

---

öffentlich

**Top 4.1    Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124  
"Heinrich-Mann-Allee/Wetzlaer Bahn"  
17/SVV/0970  
zurückgezogen**

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor, die beiden Tagesordnungspunkte 4.1 DS 17/SVV/0970 in der Formulierung der Fraktion DIE LINKE und 4.2 DS 18/SVV/0025 in der Formulierung der Fraktionen CDU/ANW, Bündnis90/Die Grünen welche bereits eingebracht worden sind, gemeinsam zu behandeln.

Für den Vorhabenträger ist Herr Kretzschmar (Geschäftsführer KW-Development) anwesend. Anhand einer Präsentation stellt er aktuelle Projekte der KW-Development in Potsdam vor. Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung im Brunnen-Viertel informiert Herr Kretzschmar, dass die KW-Development die Entwicklung der benachbarten Brachfläche vorantreiben möchte, die seit Jahrzehnten keine Nutzer anziehen konnte. Dafür wurde eine mögliche Bebauung im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 124 entworfen. Er macht aufmerksam, dass das mit der Vermietung beauftragte Büro jedoch bisher keine konkreten Interessenten finden konnte. Um bei der Entwicklung der Fläche nicht weiterhin Zeit zu verlieren, wirbt er dafür, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um für die Fläche die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zu schaffen, wie dies auch von mehreren Fraktionen beantragt worden ist. Herr Kretzschmar ergänzt, dass ein Betreiber bereit stünde und macht auf den aktuell sehr hohen Bedarf an neuen Angeboten im Pflegebereich, betreutes Wohnen und Kita aufmerksam. Da Einrichtungen für Pflege, Kita und betreutes Wohnen in Mischgebieten, Wohn- und Sondergebieten zulässig sind, jedoch nicht in Gewerbegebieten, wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 vorgeschlagen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf den Weg gebracht werden sollte. Für die Änderung des Bebauungsplanes sei mit ca. 1½ Jahren zu rechnen. Herr Kretzschmar ergänzt, dass die Vermarktung des Standortes weiterhin aktiv betrieben wird. Für den Fall, dass sich bis zur Sommerpause kein Interessent zur Umsetzung der Gewerbefläche finden sollte, schlägt er vor die Nutzungsänderung zu starten.

Herr Eichert erinnert an die Ausführungen der Wirtschaftsförderung in früherer Sitzung und bedauert, dass diese konträr zu den Äußerungen von Herrn Kretzschmar im Raum stehen. Aus diesem Grund schlägt er für den Antragsteller zu 18/SVV/0025 vor, die Terminstellung für den Prüfauftrag auf Ende September 2018 zu ändern. Aus dem dann vorliegenden Ergebnis könne man absehen, ob der Standort als Gewerbe verwirklicht werden könne oder nicht, und ob ggf. dem aktuellen Vorschlag des Vorhabenträgers gefolgt werden solle.

Frau Hüneke stimmt als Mit Antragstellerin 18/SVV/0025 dem Vorschlag auf Terminänderung zu und schlägt zusätzlich folgende Ergänzung im letzten Satz des Antrages vor:  
„Das Ergebnis ist **nach Abstimmung von Verwaltung und Investor** dem Ausschuss für Stadtentwicklung.....bis **Ende September 2018** vorzulegen.“

Frau Reimers betont u.a. in ihrer Funktion als Mitglied des Wirtschaftsrates, dass nicht nur geprüft werden solle. Vielmehr solle das Interesse darin bestehen, die beiden Seiten (Wirtschaftsförderung und Vorhabenträger) zusammen zu bringen, um einen potentiellen Bewerber für die Gewerbeansiedlung zu finden.

Herr Jäkel informiert nach der Verständigung in seiner Fraktion, dass er den Antrag 18/SVV/0025 unterstütze. Er erklärt den Antrag 17/SVV/0970 der Fraktion DIE LINKE für zurückgezogen, da er sich inhaltlich im Antrag 18/SVV/0025 wiederfindet. Aus seiner Sicht ist es erforderlich zwei Handlungsfelder aufzuklären

- den vorhandenen Gewerbeanspruch / realer Bedarf
- sowie ob es sinnvoll sei die Planung des Baukörpers erst nach dem Vorliegen des konkreten Bedarfes vorzunehmen / geeignete Form.

Zudem bittet Herr Jäkel um Information, ob es hinsichtlich des Kitabedarfes einen schlüssigen Nachweis gebe, dass die Errichtung der notwendigen Kita sowie der Sozialeinrichtungen an anderer Stelle auf Bauflächen im Wohngebiet möglich sind und nicht auf derzeitigen Grünflächen. Auch diese Frage sollte in dem halben Jahr geprüft werden.

Herr Frerichs (Wirtschaftsförderung) verweist auf seine Ausführungen in der Sitzung am 13.02.2018. Er betont, dass er die bisherige Zusammenarbeit mit der KW-Development GmbH schätze und macht aufmerksam, dass es sich hier nicht um eine Brache handeln würde, sondern um eine planungsrechtlich gesicherte Gewerbepotentialfläche. Seitens des Besitzers erfolgte bisher keine gewerbliche Vermarktung der Fläche. Herr Frerichs ergänzt, dass Pflegeeinrichtungen auf Gewerbeflächen nicht zulässig sind und verweist auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Stadtentwicklungskonzept Gewerbe und den ausgewiesenen Potenzialflächen (P20). Mit diesem Beschluss besteht der Auftrag, vorsorglich gewerbliche Flächen zu sichern. Die Nachfrage nach kleinteiligen Flächen sei vorhanden. Der Prüfauftrag über ein halbes Jahr erweist sich als schwierig, da damit nicht deutlich gemacht werden könne, dass die gewerbliche Fläche uneingeschränkt zur Verfügung stehe. Hier sei eine klare Ausrichtung erforderlich. Auch durch die relativ direkte Anbindung an die Autobahn sei diese Fläche attraktiv.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) geht auf die Frage zur sozialen Infrastruktur ein und informiert, dass es einen Kitabedarf von 60 Plätzen gebe, der durch die Errichtung in Waldstadt Süd gedeckt werden könne. Sie ergänzt, dass im Bebauungsplan Nr. 124 eine Kita zugelassen sei und dies keiner Änderung des Bebauungsplanverfahrens bedarf. Auch für Kinder- und Jugendfreizeitstätten gebe es an dieser Stelle keinen Bedarf. Ebenso ist durch das Gesundheitsamt kein Bedarf an Seniorenpflegeplätzen in diesem Bereich festgestellt worden.

Auf Nachfrage von Frau Hüneke ergänzt Herr Frerichs, dass es bereits seit dem 13.02.2018 einen dreimaligen Kontakt mit dem Vorhabenträger in Richtung gewerblicher Entwicklung gegeben habe.

Herr Berlin fragt, ob es im Moment einen konkreten Interessenten für diese Fläche gibt.

Herr Frerichs antwortet, dass es regelmäßig kleinteilige Anfragen für einen Sofortbezug gebe. Dieser Standort steht jedoch für einen Sofortbezug nicht zur Verfügung, so dass er spekulativ vorgehalten wird. Einen Großanbieter gibt es im Moment nicht.

