



Protokollauszug

aus der
70. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 25.09.2012

öffentlich

**Top 3.11 Gewerbeansiedlung im Kirchsteigfeld
12/SVV/0421
vertagt**

Wird auf Grund der fortgeschrittenen Zeit vertagt.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss der SVV vom 12.12.2011 (DS 11/SVV/0930) wurde der Oberbürgermeister beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die Ansiedlung von Gewerbe im Kirchsteigfeld zu einem Schwerpunkt der städtischen Wirtschaftsförderung gemacht wird und im Juni 2012 über den Stand der unternommenen Anstrengungen zu berichten.

Eine Schwerpunktaufgabe der Wirtschaftsförderung ist die Standortberatung und Standortvermittlung für ansiedlungswillige und ortsansässige Unternehmen, Existenzgründer und Investoren. In diesem Zusammenhang ist das Kirchsteigfeld schon immer ein wichtiger Standort für eine gewerbliche Entwicklung.

Die Erfahrungen zeigten jedoch, dass das Kirchsteigfeld - konzipiert als klassischer Bürostandort - trotz Erschließung und guter Anbindung an den ÖPNV auf Grund seiner dezentralen Lage im Stadtgebiet nicht für größerflächige Büronutzungen, wie z.B. Kassenärztliche Vereinigung, nachgefragt und angenommen wird. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass eine direkte Straßenanbindung an die BAB 115 die Entwicklung des Gewerbegebietes deutlich begünstigen würde.

Wie erste Ansiedlungen (Pakt, AVMS) deutlich machen, stellen die im Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ ausgewiesenen Gewerbeflächen vielmehr eine der wichtigsten Potenzialflächen für höherwertiges, nicht wesentlich störendes produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen dar. Denn nachdem das Entwicklungsgebiet Babelsberg und auch große Teile des GIP-Geländes erfolgreich für diesen Typ Gewerbe vermarktet wurden, stehen kaum noch kurzfristig aktivierbare und kleinteilig vermarktbar Flächen für solche Unternehmen zur Verfügung.

Folgerichtig wurde dieser Standort in das unter Federführung des Bereichs Wirtschaftsförderung 2011 erarbeitete Gewerbeflächensicherungskonzept, als P-20 Fläche aufgenommen. Diese Flächen sind planungsrechtlich als Gewerbeflächen zu sichern. Das Gewerbeflächensicherungskonzept wurde durch die SVV am 04.04.12 beschlossen.

Aber die Wirtschaftsförderung bemüht sich nicht nur um die Sicherung von gewerblichen Potenzialflächen, sondern wirkt auch aktiv auf die Beseitigung von Aktivierungshemmnissen. Bezogen auf das Kirchsteigfeld geht es dabei zum einen insbesondere darum, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktbarkeit zu schaffen. Konkret bedeutet das, im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ flexiblere

Regelungen für eine Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe zu schaffen. Dies ist dann auch als ein wesentliches Planungsziel beschlossen worden (DS 11/SVV/0741 vom 12.12.2011). Erste Abstimmungen dazu erfolgten mit dem beauftragten Planungsbüro im März 2012.

Nur so kann es gelingen, für die überwiegend kleinteilige Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprechende Angebote zu schaffen. Allein in den letzten 6 Monaten sind an den Bereich Wirtschaftsförderung rd. 10 Anfragen von Unternehmen mit einem Flächenbedarf von rd. 40.000 m² gerichtet worden, die für diesen Standort geeignet wären. Die Nachfrage bezieht sich überwiegend auf Größen zwischen 1.000 und 3.000 m² Grundstücksfläche. Lediglich eine Nachfrage liegt dabei über 1 ha. Die kleinteilige Flächennachfrage ist auf die kleinteilige Wirtschaftsstruktur in der Landeshauptstadt zurückzuführen. Mehr als 90 % der Unternehmen in Potsdam haben weniger als 10 Beschäftigte. Flächenanfragen mit mehr als 5.000 m² stellen in Potsdam deutliche Ausnahmen dar bzw. betreffen Wirtschaftsbereiche des einfachen Gewerbes/Logistik, die für eine Ansiedlung im Kirchsteigfeld auf Grund der Nähe zum Wohnen nicht in Betracht kommen.

Auch kann eine Vermarktung nur im engen Zusammenwirken mit dem Eigentümer der Flächen erfolgen. Die Wirtschaftsförderung hat sich im letzten halben Jahr intensiv um Kontakte zum Grundstückseigentümer bemüht, um Möglichkeiten einer abgestimmten Vermarktung auszuloten. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass der Eigentümer bislang nicht an einer kleinteiligen Vermarktung des Standorts interessiert, sondern eher eine abwartende Haltung zu verzeichnen war. Vor dem Hintergrund dieser Haltung ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Entwicklung noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird. In gegenwärtig laufenden Gesprächen zwischen dem Eigentümer und der Wirtschaftsförderung ist nun verabredet worden, gemeinsame Möglichkeiten auch hinsichtlich einer kleinteiligeren Entwicklung zu prüfen.