



24/SVV/0150

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, Aktualisierung der Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Weiterführung der FNP-Änderung "Kirchsteigfeld - östlich Ricarda-Huch-Straße" (25/20) und Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 07.02.2024
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.03.2024	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Folgende Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ sind weiter zu verfolgen, das Bebauungsplanverfahren und die Flächennutzungsplanänderung "Kirchsteigfeld – östlich Ricarda-Huch-Straße" (25/20) ist auf Basis dieser Leitentscheidung fortzuführen.

1. Im Plangebiet sollen dem aktualisierten städtebaulichen Konzept folgend Wohnen, Gewerbe und weitere Nutzungen in Form eines urbanen Gebietes planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Erweiterung des vorhandenen Zentrums soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, in den Blöcken an der Anni-v.-Gottberg- Straße festgesetzt werden. Über die genaue Lage (Variante A oder B) wird noch entschieden.
2. Bezogen auf die Geschossfläche sollen im Bereich der Änderung mindestens 40% gewerbliche Nutzungen und höchstens 60% Wohnungsbau entwickelt werden. Ergänzend hierzu sollen soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden, darunter eine Kindertagesstätte.
3. Die Zielgröße zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß der Richtlinie zur Baulandentwicklung beträgt 30 %. Unter Berücksichtigung der Angemessenheit ist im weiteren Verfahren dazu eine tragbare Lösung zu entwickeln und vertraglich zu sichern.
4. Es sind sowohl die innere Erschließung des Gebietes, als auch eine neue äußere Erschließungsstraße mit Anbindung an die Trebbiner Straße/L79 durch die

Vorhabenträger zu planen und herzustellen. Die technischen Anforderungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Das Mobilitätskonzept mit dem Ziel der Minimierung des Kfz-Verkehrs und des ruhenden Verkehrs ist mit entsprechenden Maßnahmen fortzuschreiben.

5. Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur intensiven Begrünung sowie zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen und zu konkretisieren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Anlage 5 zu ändern. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den Vorbereitenden Untersuchungen vom 03.12.2014 (DS 14/SVV/0807) wird aufgehoben, die Vorbereitenden Untersuchungen sind einzustellen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2019 die Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ gefasst (DS 19/SVV/1145). Zur Umsetzung dieses Beschlusses ist die Planungsverwaltung mit den Vorhabenträgerinnen in einen intensiven fachlichen Austausch getreten.

Aufgrund der gemeinsam zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Verwaltung der Landeshauptstadt erarbeiteten neuen Konzeption zur Entwicklung der Flächen des Bebauungsplans „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, die wesentlich von der bisherigen Leitentscheidung 2019 und den dort festgelegten Planungszielen abweicht, besteht das Erfordernis, durch diese aktualisierte Leitentscheidung einen Grundsatzbeschluss als Orientierungsrahmen für die weitere Konkretisierung und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu schaffen. Darüber hinaus sollen die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, die Weiterführung der FNP-Änderung unter Beachtung der neuen Planungsziele und die Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen werden.

Nähere Informationen zum Anlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und den zum Planverfahren zu treffenden Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung ergeben sich aus den folgenden Anlagen:

Anlagen:

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Anlage 1 Pflichtige Zusatzinformation zur Vorlage | öffentlich |
| 2 | Anlage 2 Begründung zur Aktualisierung der Leitentscheidung | öffentlich |
| 3 | Anlage 3 Graphik - Vergleich Art der Nutzung Leitentscheidung 2019 und 2024 | öffentlich |
| 4 | Anlage 4 Städtebauliche Konzepte der Leitentscheidung 2019 und 2024 | öffentlich |
| 5 | Anlagen 5a-d Lagepläne Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans | öffentlich |

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

B-Plan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, Aktualisierung der Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Weiterführung der FNP-Änderung "Kirchsteigfeld – östlich Ricarda-Huch-Straße" (25/20) und Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen

öffentlich nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele** ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input checked="" type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!

Fazit der finanziellen Auswirkungen:
Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Durch die Leitentscheidung selbst entstehen noch keine finanziellen Auswirkungen.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1		1	0,2	1	74	mittlere

► **Klimaauswirkungen** positiv negativ keine

Fazit der Klimaauswirkungen:
 Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Leitentscheidung liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.

Begründung zur Aktualisierung der Leitentscheidung

B-Plan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, Aktualisierung der Leitentscheidung - Änderung der Planungsziele, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Weiterführung der FNP-Änderung "Kirchsteigfeld – östlich Ricarda-Huch-Straße" (25/20) und Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5.Änderung, „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, liegen innerhalb des Geltungsbereiches der im Dezember 2014 gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) (DS14/SVV/0807). Mit den VU sollte das Ziel verfolgt werden, hier entsprechend der vorhandenen Nachfrage eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung analog des Gewerbegebiets Babelsberg-Süd zu ermöglichen. Im Zuge dessen sollte auch eine neue Erschließung durch die südlich angrenzenden Waldflächen bis hin zur Trebbiner Straße/L79 errichtet werden.

Darüber hinaus ist die Fläche sowohl im STEK-Gewerbe Potsdam 2020 als auch 2030 als eine sogenannte Potenzialfläche (P30 Fläche) des Flächentyps höherwertiges Gewerbe definiert und geschützt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.12.2019 auf Grund eines konkreten Entwicklungsinteresses den Beschluss zur ursprünglichen Leitentscheidung 2019 und der sich daraus ergebenden Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 5.Änderung gefasst (DS 19/SVV/1145). Die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung (25/20), die Teilung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die Ausarbeitung einer sogenannten Abwendevereinbarung zur Aufhebung der VU waren ebenfalls Inhalte dieser Beschlussfassung.

Entsprechend dieser ursprünglichen Leitentscheidung 2019 sollte für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung ein vorwiegend auf Büronutzung orientierter Standort (entlang der Autobahn) in Verbindung mit Geschosswohnungsbau (entlang der Ricarda-Huch-Straße) entwickelt werden. Zur Optimierung der Erschließungssituation wurden noch zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung aufgenommen, die die Herstellung einer Erschließungsstraße durch den südlich angrenzenden Wald, einschließlich des Umbaus des bisherigen signalisierten Knotenpunktes L79/Trebbiner Straße zu einem Kreisverkehr ermöglichen.

Nunmehr haben sich die Planungsziele, für die Flächen und den damit verbundenen Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, auf Grund der veränderten Marktlage und fachgutachterlich ermittelter Bedingungen und Bedarfe, nochmals geändert.

In mehreren thematischen Fachdiskursen mit Vertretern der Eigentümer der Flächen östlich der Ricarda-Huch-Straße, der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und Fachgutachtern wurde eine neue Konzeption für die Flächen entwickelt, die die Grundlage

für die gegenständliche Leitentscheidung und die Weiterentwicklung des Bebauungsplans bilden sollen.

Es wurden 2, nachfolgend beschriebene, städtebauliche Varianten A und B erarbeitet, die unterschiedliche Situierungen eines Discounters berücksichtigen. Diese Einzelhandelssituation wird aktuell fachgutachterlich hinsichtlich der Plausibilität der beabsichtigten Stärkung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches untersucht, die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Wesentliche Änderungen der Planungsziele zur Leitentscheidung aus dem Jahr 2019 bestehen in folgenden Punkten:

- Entwicklung eines urbanen Gebietes (MU)
- damit verbunden eine starke Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Nutzungen
- Weiterführung des bestehenden Zentrums des Kirchsteigfeldes über die Ricarda-Huch-Straße hinweg in Verlängerung der Anni-v.-Gottbergstraße in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung und Festsetzung dieser Einzelhandelsflächen als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel
- Neustrukturierung der inneren Erschließungssituation.

Diese neuen Planungsziele werden nachfolgend erläutert.

Änderung der Planungsziele - neues städtebauliches Konzept und neue Nutzungsstruktur

Städtebauliches Konzept

Die bisherige Blockstruktur in Form von Geschossbauweise bleibt erhalten. Entlang der Ricarda-Huch-Straße ist eine 6-geschossige und entlang der BAB 115 in Abhängigkeit der Nutzung eine überwiegende 6-7-geschossige Baustruktur (bei produzierendem Gewerbe aufgrund der Hallenstrukturen auch 5 Geschosse) mit einzelnen 10-geschossigen Hochpunkten, sowie einem 16-geschossigen Hochhaus am östlichen Ende der Anni-v.-Gottbergstraße geplant (siehe Anlage 4 Konzepte). Dies entspricht im Wesentlichen nach wie vor der bisher geplanten Höhenentwicklung.

Das bestehende Zentrum des Kirchsteigfeldes im westlichen Teil der Anni-v.-Gottberg-Straße soll über die Ricarda-Huch-Straße hinweg auf die östliche Seite der Anni-v.-Gottbergstraße erweitert werden. Dieser Bereich stellt das Nahversorgungszentrum des Kirchsteigfeldes dar, es sollen daher hier auch Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters geschaffen werden.

Es wurden die beiden städtebaulichen Varianten A und B ausgearbeitet. Diese unterscheiden sich lediglich durch die jeweilige Lage eines Discounters im Bereich der Anni-v.-Gottbergstraße. In Variante A ist der Discounter im Westen, an der Kreuzung Ricarda-Huch-Straße/Anni-v.-Gottberg-Straße gegenüber dem geplanten Vollsortimenter platziert, in Variante B am östlichen Ende der Anni-v.-Gottbergstraße (siehe Anlage 3). Die daraus resultierende Änderung der jeweiligen Gebäudeorganisation führt lediglich zu geringen Unterschieden in den städtebaulichen Dichtewerten, die in der beigefügten tabellarischen Gegenüberstellung der Varianten dargelegt sind. Die Lageoptionen des Discounters werden derzeit im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft, die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Im Erdgeschoss des nordöstlichen Gebäudes am Hirtengraben ist eine Kita angedacht. Flächen für weitere soziale und kulturelle Nutzungen sind beidseitig der zentralen, parallel zur Ricarda-Huch-Straße verlaufenden neuen Erschließungsachse als Unterlagerung punktuell möglich.

Das südliche Entrée des Quartiers bildet ein 10-geschossiges Solitärgebäude, in welchem eine repräsentative Nutzung, z.B. ein Hotel, denkbar ist.

Nutzungsstruktur

Unter Beibehaltung der bisherigen Blockstruktur soll eine gemischte bauliche Struktur mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen/kulturellen Einrichtungen entstehen.

So sollen entlang der Ricarda-Huch-Straße und beiderseits der neuen zentralen Erschließungsstraße im Wesentlichen Wohnnutzungen mit teilweisen gewerblichen oder sozialen/kulturellen Nutzungen als Unterlagerungen möglich sein.

Entlang der BAB 115 sollen im EG – durchgängig - sowie in den oberen Etagen - gewerbliche Nutzung errichtet werden. In den Obergeschossen sollen dort aber auch Wohnnutzungen zugelassen werden, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen zu den Höfen als lärmabgewandte Seiten orientieren.

Das mögliche Spektrum der gewerblichen Nutzungen wie z.B. Handwerkerhöfe, Büronutzungen, ein Hotel, Logistik bis hin zu industrieller Produktion ist nachfragebedingt. Ihrer Verträglichkeit in Nachbarschaft mit Wohnen hängt von der Lage, der technischen Ausstattung sowie der Schallschutzmaßnahmen der Wohnnutzungen ab. Die Immissionen (Schall und Luftschadstoffe) sollen im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht und Maßnahmen bestimmt werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies könnten Optimierungen der Gebäudestellungen, Grundrisslösungen oder bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sein.

Art der Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll im Wesentlichen die Entwicklung eines urbanen Gebietes (MU) erfolgen. Ein MU ermöglicht eine starke Nutzungsmischung und ein enges „Nebeneinander“ der verschiedenen Nutzungen Wohnen, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen.

Lediglich die beiden, noch durch die gutachterliche Untersuchung zu bestimmenden Blöcke an der Anni-v.-Gottbergstraße, die im Erdgeschoss mit großflächigem Einzelhandel (Vollsortimenter mit bis zu 2.000 m² und ein Discounter) unterlagert sein können, sollen als Sondergebiete mit Wohnnutzungen oder Dienstleitungen in den Obergeschossen festgesetzt werden (vergleiche Art der Nutzung, Anlage 3).

Erschließung:

Die von der Ricarda-Huch-Straße ausgehenden bestehenden Stichstraßen sollen über die neue zentrale Erschließungsachse hinweg, bis zu den sogenannten Pocket-Parks verlängert werden. Die zentrale Erschließungsachse, parallel zur Ricarda-Huch-Straße soll im Süden als Sackgasse enden, die in eine freiraumplanerisch zu gestaltende Freifläche mündet.

Die innere Erschließung des Quartiers soll weitestgehend von motorisiertem Individualverkehr (MIV) freigehalten werden und neben der unbedingt notwendigen Feuerweherschließung sowie der Ver- und Entsorgung, hauptsächlich dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr dienen. Das Parken soll in Tiefgaragen (unter den Gebäuden entlang der

Ricarda-Huch-Straße) und über zwei autobahnseitige Quartiersgaragen am nord- und südöstlichen Ende des Gebietes organisiert werden. Dadurch entsteht ein ruhiger Bereich um die neue zentrale Erschließungsachse, parallel zur Ricarda-Huch-Straße, so dass hier Wohnen beidseitig der Erschließungsachse möglich und attraktiv ist. Diese zentrale Erschließungsachse ist mit einem hohen Grünanteil, vergleichbar mit einem „Grünen Boulevard“ zu versehen, und soll, zusammen mit den flankierenden Pocket-Parks, eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die, der Gewerbe- und aber auch Wohnnutzung dienende, Bebauung entlang der BAB 115 soll über eine separate östliche Straße erschlossen werden. Durch die beiden Quartiersgaragen kann auf Tiefgaragen unter der Bebauung östlichen der zentralen Erschließungsachse verzichtet werden.

Die Planung und Herstellung der sogenannten Südanbindung an die Trebbiner Straße/ L 79, einschließlich des Umbaus des bisherigen signalisierten Knotenpunktes zu einem leistungsfähigen Kreisverkehr durch die Vorhabenträgerinnen bleibt nach wie vor Planungsziel auch dieser Leitentscheidung.

Freiraumkonzept

Wie bereits im Vorangegangenen geschildert, soll die neue zentrale Erschließungsachse als begrünter Boulevard gestaltet werden. Die Freiflächen zwischen östlicher Bebauung und der BAB 115 sowie die Flächen um das südliche Solitärgebäude sollen landschaftsplanerisch gestaltet werden. Zusammen mit den, die zentrale Erschließungsstraße, flankierenden Pocket-Parks bieten diese Flächen den künftigen Bewohnern und Beschäftigten einen vernetzten Grün- und Freiraum. Kleinkindspielplätze sollen der Wohnbebauung, in den Innenhöfen direkt zugeordnet werden. Jugendspielflächen sollen unter anderem, durch Ertüchtigung des bestehenden sogenannten „Hexenspielplatzes“, der südwestlich an das Plangebiet angrenzt, nachgewiesen werden. Die genauere Aufteilung der Flächen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Leitentscheidung 2019 und 2024

	Leitentscheidung 2019	Fortschreibung der Leitentscheidung 2024	
	(Variante 2)	Variante A	Variante B
Art der Nutzung			
	<ul style="list-style-type: none"> - Eingeschränktes Gewerbegebiet - Allgemeines Wohngebiet - Mischgebiet (50:50) 	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanes Gebiet - Sondergebiet (SO) (wg. großflächigem Einzelhandel / Vollsortimenter) im nordwestlichen Block mit Einzelhandel im EG und Büro / Dienstleistung und Wohnen in den OG's - und ggf. SO nach fachgutachterlicher Prüfung der Lage eines Discounters gegenüber des Vollsortimenters an der Anni-v.-Gottberg-Straße 	<p>wie Variante A aber Abweichung zum SO</p> <ul style="list-style-type: none"> - und ggf. SO nach fachgutachterlicher Prüfung der Lage eines Discounters im Osten der Anni-v.-Gottberg-Straße
	<p>Gliederung der Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - büroorientiertes Gewerbe östlich der zentralen Erschließungsachse - ggf. (Betriebs-)Kita - Wohnen westlich der zentralen Erschließungsachse - Mischnutzung Wohnen/Gewerbe im nordwestlichen und südwestlichen Block - ggf. Einzelhandel als unterlagerte Nutzung 	<p>Mischung der Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistung (Handel/Pflege/ Hotel) - Bürofläche (Büro/Labore /Rechenzentren) - sonst. Gewerbe / leichte Produktion/ Logistik/ Handwerkerhof etc. - Wohnen, entlang der Ricarda-Huch-Straße, beidseitig der neuen zentralen Erschließungsstraße, sowie teilweise, nach gutachterlicher Prüfung in den OG's entlang der BAB 115 - Kita und andere soziale und kulturelle Einrichtungen - Einzelhandel als unterlagerte Nutzung im Bereich der Anni-v.-Gottberg-Straße 	<p>wie Variante A</p>
Bauliche Dichte			
(B)GF Geschossfläche insgesamt:	201.278 m ²	204.498 m ²	203.266 m ²
davon			
Gewerbe	145.508 m ²	77.931 m ²	77.382 m ²
Wohnen	55.771 m ²	110.027 m ²	111.133 m ²

	Leitentscheidung 2019	Fortschreibung der Leitentscheidung 2024	
	(Variante 2)	Variante A	Variante B
soziale und kulturelle Einrichtungen	nicht dargestellt	2.748 m ²	2.748 m ²
Quartiersgarage	-----	13.792 m ²	12.003 m ²
Differenz (B)GF insgesamt Gewerbe zu 2019	-----	- 67.577 m ²	- 68.126 m ²
Differenz (B)GF insgesamt zu 2019	-----	+ 3.220 m ²	+ 1.988 m ²
Höhe baulicher Anlagen			
entlang der Ricarda-Huch-Straße	– 6-geschossig	– 6-geschossig, – südlichster Block und im Bereich der Anni- v.-Gottberg- Straße bis 7-geschossig	wie Variante A
entlang der BAB 115	– vorwiegend 6-geschossig – drei baulich integrierte Hochpunkte 10-geschossig – ein Solitär 10-geschossig im Süden – ein 16-geschossiger Hochpunkt im Norden	wie Leitentscheidung aber – für gewerbliche höhere Hallenstrukturen können zwei Geschosse zusammengelegt werden, insbesondere bei den zwei südöstlichen Blöcken – für die überwiegende Wohnnutzung östlich entlang der zentralen Erschließungsstraße sowie in Teilen auch für die Strukturen entlang der BAB 115 bis zu 7 Geschosse	wie Variante A

Baulandmodell

Beim gegenständlichen Bebauungsplan wird das Potsdamer Baulandmodell Anwendung finden. Die Regelungen dazu werden im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag dargelegt. Sollten Verpflichtungen zum sozialen Wohnungsbau entstehen, so sind alle daraus resultierenden Maßnahmen und die Verteilung innerhalb des Gebietes mit dem Fachbereich 39 Wohnen, Arbeit und Integration der Landeshauptstadt abzustimmen und vertraglich zu fixieren.

FNP-Änderung

Die FNP-Änderung ist auch bei der Entwicklung des urbanen Gebietes (MU) mit seiner starken Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und sozialen/kulturellen

Einrichtungen sowie der Sondergebietsnutzung (SO) notwendig, da auf Grund der bisherigen Darstellung als (eingeschränkte) Gewerbefläche die Entwicklung der angestrebten Nutzungen aus dem FNP nicht möglich sind.

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Laufe des bisherigen Verfahrens und der Konzeptentwicklung wurden die Planungen für die Erschließungsstraßen weiter konkretisiert, sodass sich daraus die Notwendigkeit zur Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“ ergibt.

Der Geltungsbereich soll an der südöstlichen Grenze der Bebauung für die Herstellung notwendiger Erschließungsflächen erweitert werden. Darüber hinaus wurde die geplante Trassenführung der sogenannten Südanbindung und die Lage und Größe des neu geplanten Knotenpunktes Trebbiner Straße/L79 und dessen Anbindung an bestehenden Verkehrswege optimiert. Von der beschriebenen Anpassung sind Waldflächen im Eigentum Dritter, die nicht Projektpartner im Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung sind sowie bereits als öffentliche Verkehrsflächen gewidmete Flächen betroffen (siehe Anlage 5). Die Änderung des Geltungsbereiches, im Bereich des Knotenpunktes berührt auch den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 169 „Gewerbegebiet Trebbiner Straße“, sodass dessen Geltungsbereich in einem separaten Verfahren angepasst werden muss. Im Bereich dieses Knotenpunktes sind zudem Flächen betroffen, die schon als öffentliche Verkehrsflächen planfestgestellt, gewidmet sowie im Eigentum des Landesbetriebes Straßenwesen sind, aber im Gemeindegebiet von Nuthetal liegen. Auch wenn diese Flächen, bereits öffentliche Verkehrsflächen sind, so verstößt die Überplanung von Flächen einer anderen Gemeinde mit einem Bebauungsplan gegen Art. 28 Abs. 2 GG (Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde). Aus diesem Grund führt die Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit der Gemeinde Nuthetal aktuell ein Flächentauschverfahren mit freiwilliger Kreisgebietsgrenzenanpassung durch, um die Zuordnung der Flächen zum jeweiligen Gemeindegebiet zu regeln. Die Stadtverordnetenversammlung hat den entsprechenden Beschluss bereits in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 (DS23/SVV/1301) gefasst und dem Flächentauschvertrag zugestimmt.

Vorkaufsrechtsatzung

Im Zusammenhang mit den Flächen für die sogenannte Südanbindung soll eine Vorkaufsrechtsatzung für die notwendigen Erschließungsflächen durch den Wald, die im Eigentum Dritter sind, aufgestellt werden, um den Zugriff auf diese Flächen zu sichern.

Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Gemeinsam mit den Eigentümern der Flächen östlich der Ricarda-Huch-Straße wurden einvernehmlich neue Entwicklungsziele für deren Flächen erarbeitet, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung und die dazugehörigen vertraglichen Regelungen definiert und gesichert werden sollen. Daher ist eine Fortführung der Vorbereitenden Untersuchungen entbehrlich und der Beschluss zu deren Durchführung kann somit aufgehoben werden.

Fazit - Leitentscheidung:

Hinsichtlich des Städtebaus orientieren sich die beiden neuen Varianten A und B an dem Konzept der Leitentscheidung 2019 und bilden nach wie vor einen hoch verdichteten Standort ab.

Die oben dargestellte bauliche Dichte (hier Geschossfläche) der geplanten Nutzungsstruktur erhöht sich im Vergleich zur Leitentscheidung 2019, in Bezug auf den Gesamtumfang der Planung, in Abhängigkeit der gewählten Einzelhandelsvariante, um rund 2.000 bis 3.200 m².

Die Änderung der Art der Nutzung und die Neustrukturierung der Erschließung stellen wesentliche Änderungen der Planungsziele dar. Mit Hinblick darauf und unter Berücksichtigung der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einstufung der Fläche als P 30–Fläche der Landeshauptstadt sowie der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Leitentscheidung, zu der weiter zu verfolgenden Konzeptvariante und den daraus resultierenden einzuleitenden weiteren Schritten, notwendig.

Es ergeben sich zusammengefasst folgende wesentliche Eckpunkte der aktualisierten Leitentscheidung 2024:

- Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - Urbanes Gebiet (MU)
 - angestrebte Nutzungsverteilung bezogen auf die Geschossfläche: min. 40 % Gewerbe, maximal 60 % Wohnen und ergänzend Soziale/ Kulturelle Einrichtungen darunter eine Kindertagesstätte
 - Sondergebiet (SO)
 - Zur Erweiterung des vorhandenen Zentrums soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, an der Anni – v. – Gottberg- Straße in Abhängigkeit der gutachterlichen Empfehlung festgesetzt werden
 - anteilige Entwicklung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, Definition einer angemessenen Größenordnung im Rahmen des Baulandmodells
- Erschließung
 - Herstellung der inneren und äußeren Erschließung des Gebietes durch die Vorhabenträgerinnen
 - Die innere Erschließung umfasst den Ausbau der bestehenden Stichstraßen über die ebenfalls neu anzulegende zentrale Erschließungsachse hinweg
 - Die äußere Erschließung, die sogenannte Südanbindung, umfasst dabei die Verkehrsflächen vom Südende des Urbanen Gebietes bis hin zur Trebbiner Straße/L79, inklusive des Knotenpunktes an die Trebbiner Straße/L79 und den darüber hinaus notwendigen Anschlusspunkten an bestehende Verkehrsstrukturen. Die Detailabstimmung dazu erfolgt mit dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur
 - Fortschreibung des Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung des Kfz-Verkehrs und der Darstellung entsprechender Maßnahmen
- Das Bebauungsplanverfahren ist auf Basis der Leitentscheidung fortzuführen
- Prüfungen und Konkretisierung von Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur intensiveren Begrünung sowie zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel im weiteren Bebauungsplanverfahren

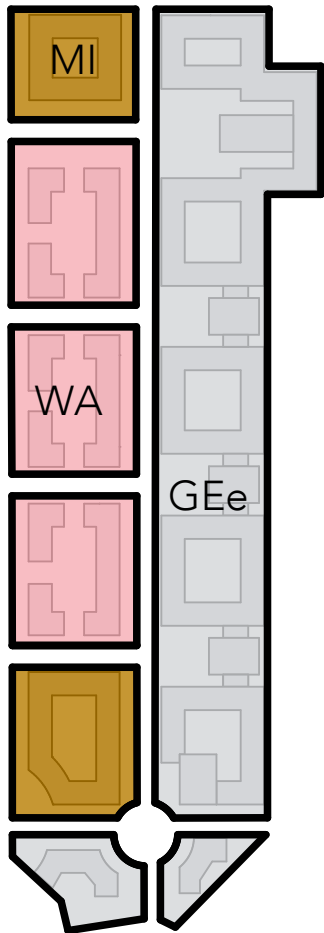
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Anlage 5 zu erweitern
- Die Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend der geänderten Planungsziele weiter zu führen
- Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen wird aufgehoben, die Vorbereitenden Untersuchungen sind einzustellen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung den vorgeschlagenen Planungszielen der Leitentscheidung folgt, bildet diese die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans, des städtebaulichen Vertrags sowie der Flächennutzungsplanänderung. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Bebauungsplanänderung können dann zügig fortgeführt werden.

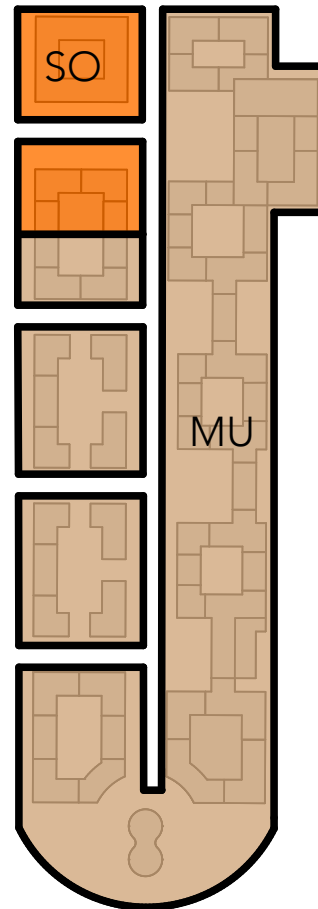
Vergleich der bisherigen Ziele mit dem fortgeschriebenen Konzept Art der Nutzung

Leitentscheidung 2019
Variante 2

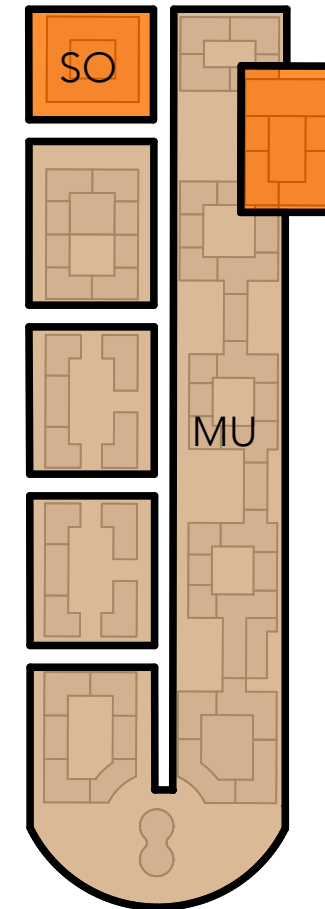


Leitentscheidung 2024






Variante A



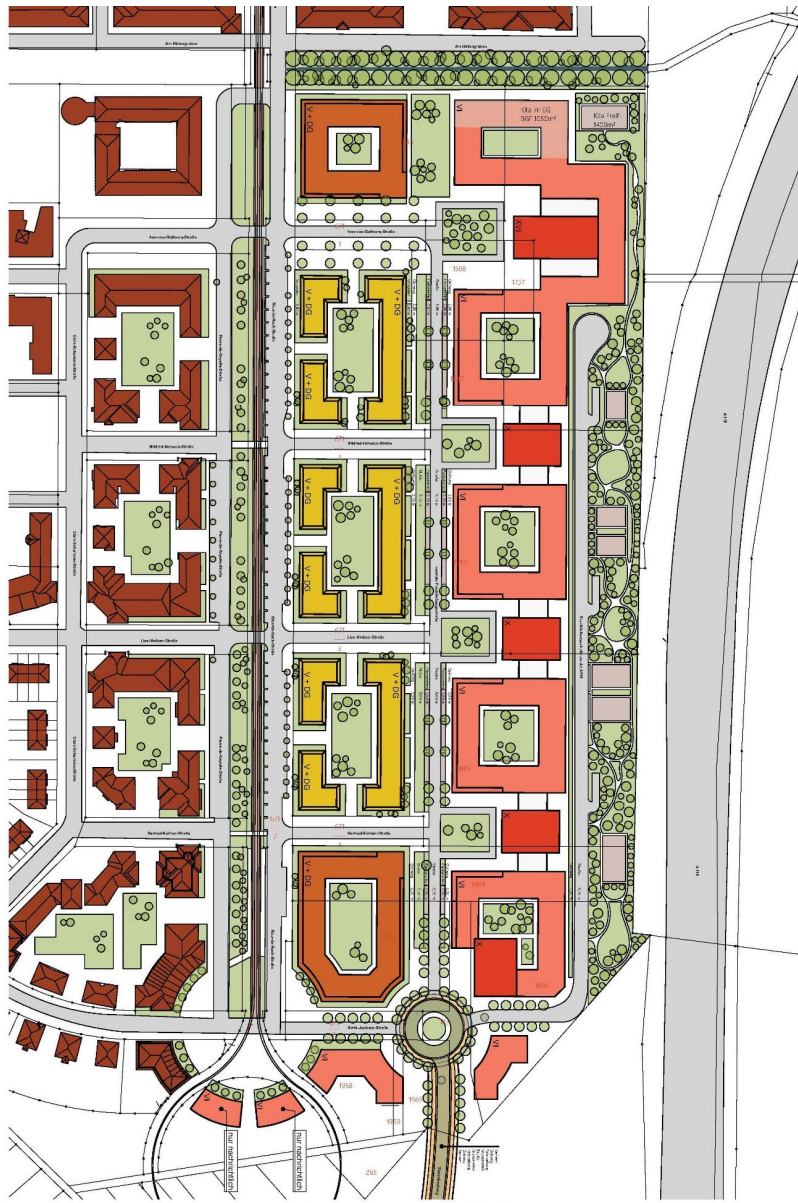
Variante B



Legende

- | | | |
|---|---|---|
|  Urbanes Gebiet (MU) |  Allgemeines Wohngebiet (WA) |  Sondergebiet (SO) |
|  Mischgebiet (MI) |  eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) | |

Städtebauliches Konzept Leitentscheidung 2019

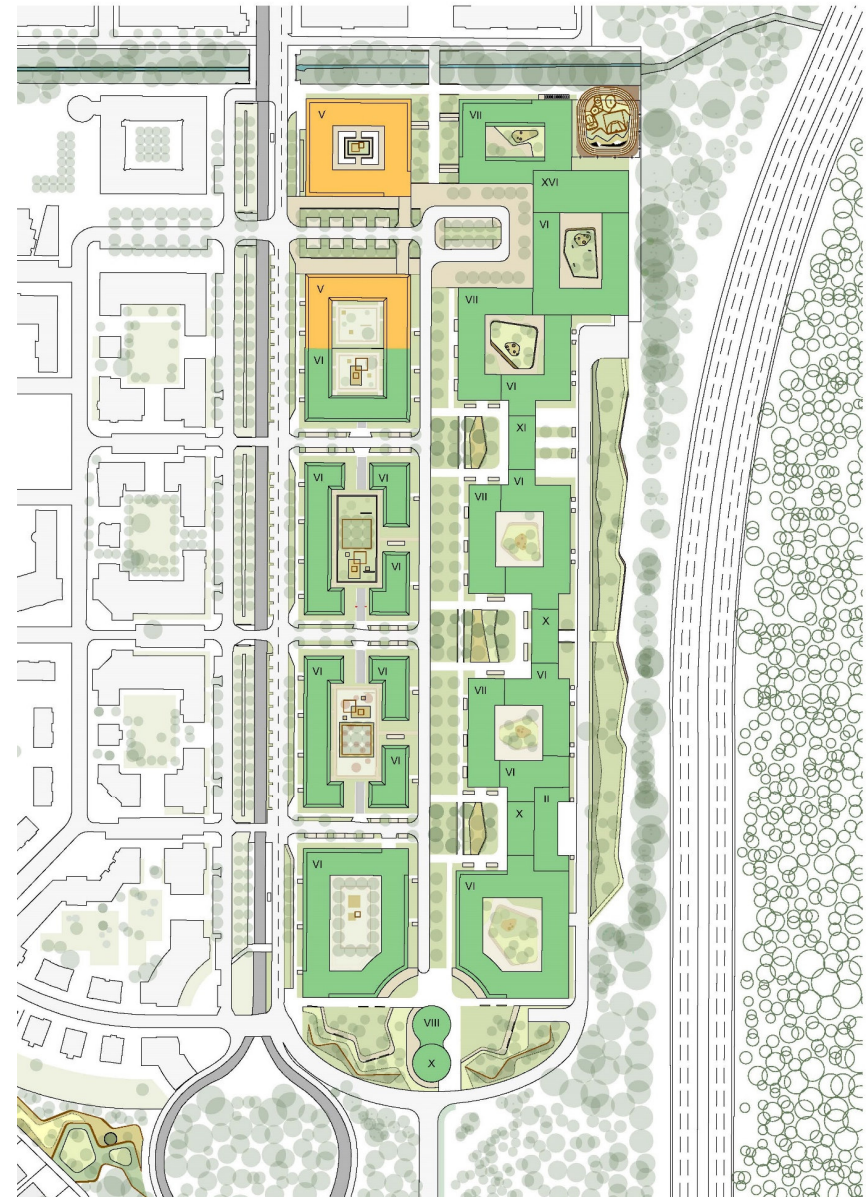


- GE - Gewerbe
- WA - allgemeines Wohngebiet
- GE - Gewerbe - Hochhaus
- MI - Mischung

Variante 2
(ohne Maßstab) August 2019

Städtebauliches Konzept Leitentscheidung 2024

Anlage 4



- Urbanes Gebiet
- Sondergebiet

exemplarische Darstellung Variante A -Lage
großflächiger Einzelhandel hat keine
Auswirkungen auf städtebauliche Kubatur

Variante A
(ohne Maßstab) November 2023

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung, Teilbereich „östlich der Ricarda-Huch-Straße“, Aktualisierung der Leitentscheidung

Hier: Lagepläne – Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

