

## Protokollauszug

aus der

### 77. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 12.03.2024

---

öffentlich

**Top 5.1    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 24/SVV/0150  
ungeändert beschlossen**

Frau Brunne (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage ein. Die Präsentation ist zur Sitzung im Ratsinformationssystem eingestellt.

Die Ausschussmitglieder erkundigen sich nach diversen Faktoren. U.a. haben sie Fragen zu den geplanten Wohnungsgrößen, dem Baumbestand und den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, zu kulturellen und sozialen Nutzungsangeboten, zur Wohnqualität sowie zu dem von der Verwaltung angesprochenen lauten Gewerbe. Des Weiteren sind Gegenstand der Debatte ausreichend Schulplätze, die Möglichkeit der Etablierung von P&R und die Verkehrssituation.

Auf die Nachfragen und Anmerkungen der Ausschussmitglieder gehen Frau Brunne und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) ein.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>2</b>



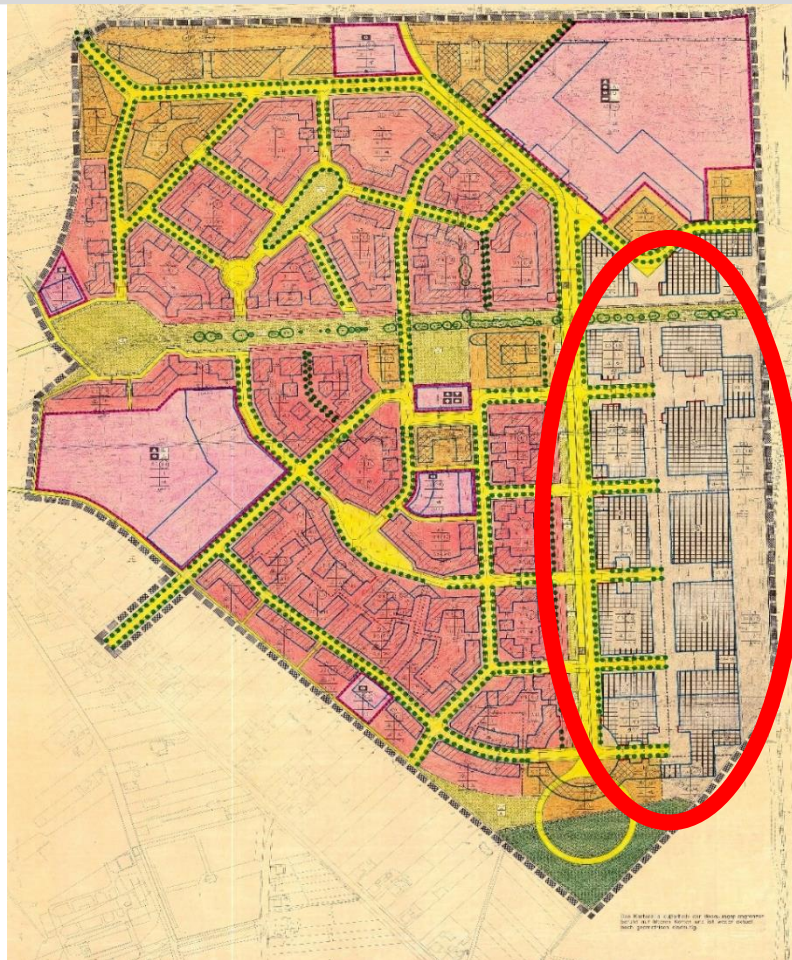
**SBWL-Ausschuss am 12.03.2024  
Beschlussvorlage DS 24/SVV/0150**

**Aktualisierung der Leitentscheidung - Änderung der  
Planungsziele, Änderung des räumlichen  
Geltungsbereiches des B-Plans, Weiterführung der FNP-  
Änderung (25/20) u. Aufhebung d. Vorbereitenden  
Untersuchungen  
Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 5. Änderung**

**Stadtraum Süd-Ost  
Fachbereich Stadtplanung  
Landeshauptstadt Potsdam**

# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung

Geltungsbereich



Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 18



geplanter Geltungsbereich  
(Luftbild © GeoBasis-De/LGB, dl-de/by-2-0 /2022)

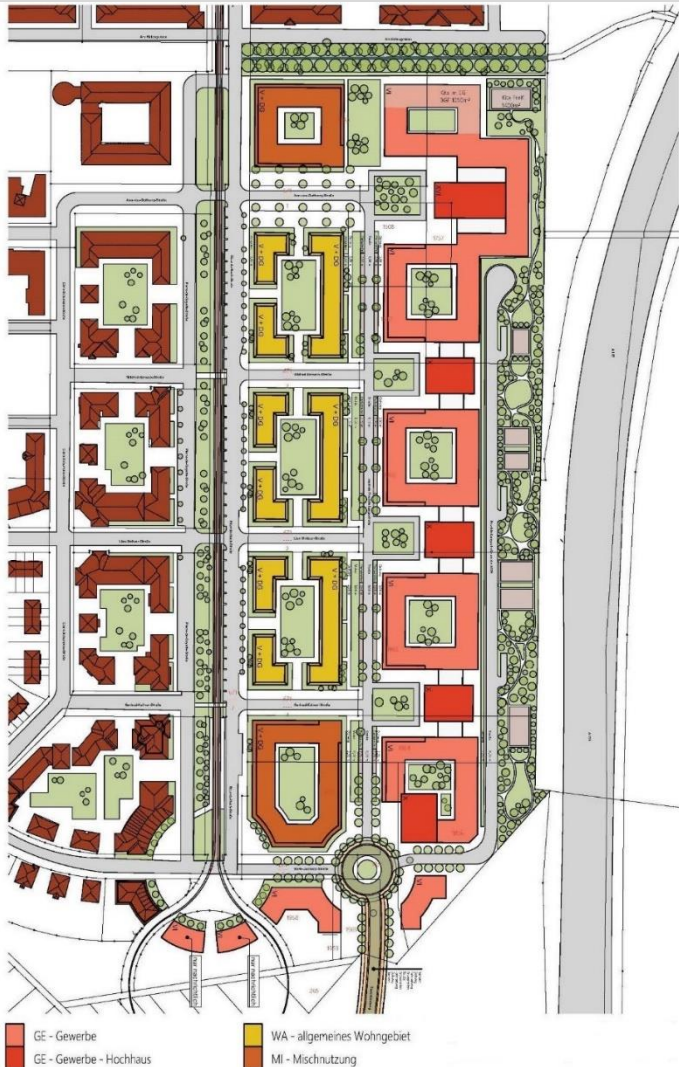
# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung



## Ausgangslage - Planungsanlass

- 1993 ursprüngliches Planungsziel des B-Planes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“
  - Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbe
- 2011 Einbeziehung in 4. Änderung des B-Planes Nr. 18, da bisherige Planungsziele sich nicht umsetzen ließen
  - Flexibilisierung der Regelungen zur Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Gewerbeflächen
- 2014 Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen
  - Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten und Sicherung der Südanbindung
- 2019 StVV-Beschluss zur Leitentscheidung auf Grund eines aktuellen Planungsinteresses der Investorinnen - geänderte Planungsziele
  - Entwicklung eines büroorientierten Gewerbebestandes in Verbindung mit Wohn- und Mischnutzung und Herstellung Südanbindung
- 2023/2024 veränderte Marktlage/Bedarfe sowie andere Eigentümersituation - erneute Aktualisierung der Planungsziele notwendig
- In mehreren thematischen Fachdiskursen mit Eigentümervertretern, Gutachtern und der Verwaltung Erarbeitung eines gemeinsamen Planungskonzeptes:
  - Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU)
  - Beibehaltung der Herstellung der Südanbindung

## Leitentscheidung 2019 Planungsziele



### Städtebau

- an ursprünglichem Konzept orientierte Blockstruktur
- 6-geschossig an Richarda-Huch-Straße und BAB 115
- an BAB 115 zusätzlich drei 10-geschossige Hochpunkte und einen 16 Geschosser
- Stichstraßen verbinden Richarda-Huch-Straße mit Mittelerschließung
- in Verlängerung Anni-v.-Gottbergstr. Stärkung und Erweiterung des bisherigen Nahversorgungszentrums

### Art der Nutzung

- eingeschränktes Gewerbe (büroorientiert), Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

### Städtebauliche Kennzahlen

- GF insgesamt ca. 201.280 m<sup>2</sup> davon:
- ca. 145.500 m<sup>2</sup> Gewerbe
- ca. 56.770 m<sup>2</sup> Wohnen

# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung



## Leitentscheidung 2024 Änderung der Planungsziele



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

### Städtebau

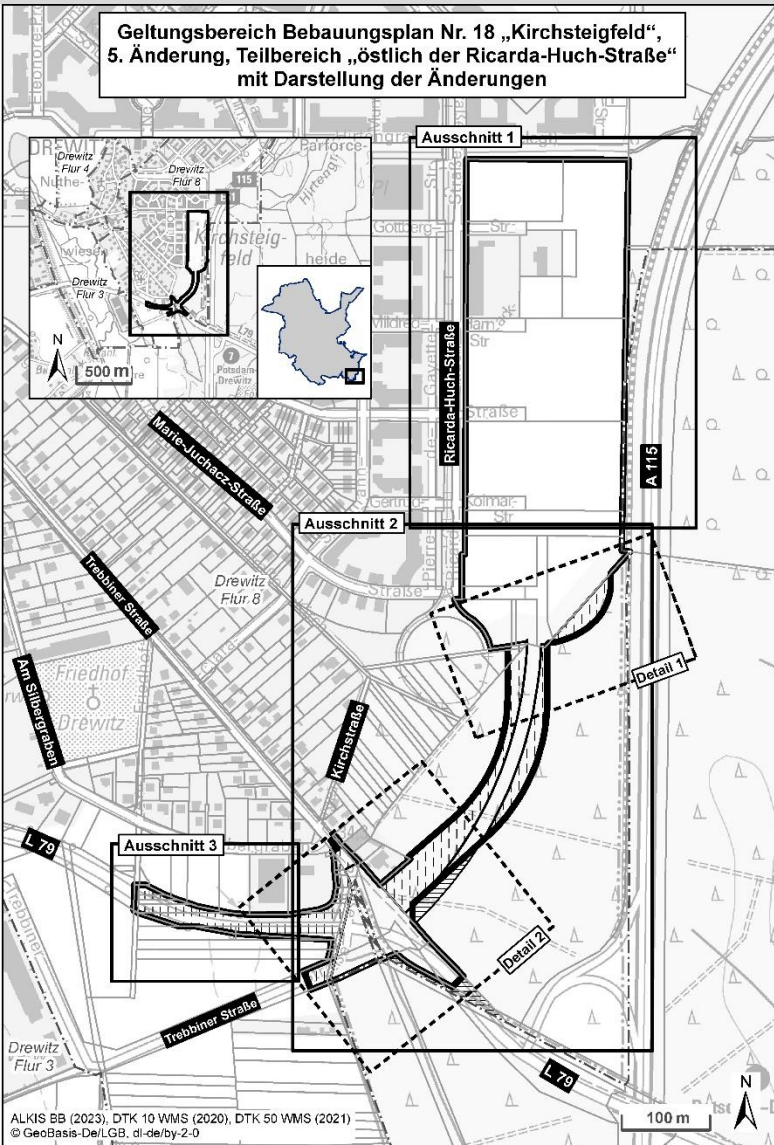
- an ursprünglichem Konzept orientierte Blockstruktur
- 5-6 geschossig an Richarda-Huch-Straße
- 6-7geschossig an BAB 115 und zusätzlich drei 10-11geschossige Hochpunkte und einen 16 Geschosser
- 8-10 geschossiger Solitär am Ende, der als „Grüner Boulevard“ ausgebildeten Mittelachse
- in Verlängerung Anni-v.-Gottbergstraße Stärkung und Erweiterung des bisherigen Zentrums

### Art der Nutzung

- Urbanes Gebiet und 2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel – nur Nahversorgung – Lage wird noch gutachterlich geprüft
- Städtebauliche Kennzahlen:
- GF insgesamt ca. 203.220 m<sup>2</sup> bis 204.500 m<sup>2</sup> davon:
- ca. 77.380 m<sup>2</sup> bis 77.930 m<sup>2</sup> Gewerbe
- ca. 110.000 m<sup>2</sup> bis 111.100 m<sup>2</sup> Wohnen

# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung

## Änderung des Geltungsbereiches



### Anlass:

- Konkretisierung der Erschließungsplanung und damit verbundenen Trassenführung, der Ausgestaltung von Anschlusspunkten der geplanten Südanbindung sowie des Knotenpunktes Trebbiner Straße/L79 an den Bestand
- Flächentauschverfahren mit der Gemeinde Nuthetal



# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung



## Weitere wichtige Schritte

- **Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen**, da gemeinsam mit Eigentümern der Flächen östlich der Richarda-Huch-Straße einvernehmlich neue Planungsziele entwickelt und festgelegt wurden
- **FNP- Änderung nach wie vor notwendig**, da das urbane Gebiete (MU) sowie die Sondergebietsnutzung (SO) auf Grund der bisherigen Darstellung als (eingeschränkte) Gewerbefläche nicht aus dem FNP entwickelt werden kann

# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung



## Zusammenfassung der wesentlichen Eckpunkte der Leitentscheidung

- Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU)
- Erweiterung des vorhandenen Zentrums des Kirchsteigfeldes in das Plangebiet hinein durch eine Sondergebietsnutzung „großflächiger Einzelhandel“ – genaue Lage der Einzelhandelsstandorte ist gutachterlich zu untersuchen
- Geschossflächenanteil bezogen auf die Nutzungen:
  - Gewerbeflächen: min. 40 %
  - Wohnflächenanteil verbunden mit sozialen und kulturellen Nutzungen : max. 60 %
  - Ermöglichung einer Kindertagesstätte
- Zielgröße Herstellung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau 30 % unter Berücksichtigung der Angemessenheit, Entwicklung tragbarer Lösung im Laufe des Verfahrens und vertragliche Sicherung
- Planung und Herstellung der inneren Erschließung sowie der neuen Südanbindung inklusive des Knotenpunktumbaus durch die Vorhabenträgerinnen
- Fortschreibung des Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Minimierung des MIV und Erarbeitung geeigneter Maßnahme

# BP Nr. 18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung



## Zusammenfassung der wesentlichen Eckpunkte der Leitentscheidung

- Prüfung, Entwicklung und Konkretisierung von Maßnahmen:
  - zum Lärmschutz
  - zur Nutzung erneuerbarer Energien
  - zur intensiven Begrünung sowie
  - zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel
- Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**