



**Betreff:** öffentlich  
**Mitteilungsvorlage "Ergebnisse der Planungswerkstatt Kirchsteigfeld-Süd"**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 10/SVV/0856**

|  |                  |            |
|--|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung | Erstellungsdatum | 21.04.2011 |
|  | Eingang 902:     | 26.04.2011 |
|  | 4/46/462         |            |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Beratungsfolge:   |  |
| Datum der Sitzung | Gremium  |
| 04.05.2011        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.12.2010 zur DS 10/SVV/0856 (Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zum Vorhaben „Drewitz-Park“) ist die Verwaltung beauftragt worden, vor einer weiteren Verfolgung des Vorhabens „Drewitz-Park“ eine mögliche Zielsetzung und Grenzziehung gutachterlich entwickeln zu lassen. Der Beschlussfassung zufolge sollen insbesondere die Potenziale für Handel im Kontext zum gesamtstädtischen Handelskonzept, Potenziale für Gewerbe und Wohnen sowie die Grenzziehung im Kontext der Umweltverträglichkeit untersucht werden.

Dieser Auftrag ist auf die Klärung einer möglichen Änderung bzw. Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ in der Fassung der 3. Änderung vom 03.03.2010 gerichtet. Mit Beschlussfassung vom 26.01.2011 zur DS 10/SVV/0968 (Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2011/2012) hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, dass dieses Verfahren als vorrangiger Nachrücker in Priorität 1 I (Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung) aufgenommen werden soll.

Bereits im Februar des Jahres wurden zur Klärung einer künftigen Entwicklung der Flächen im südlichen und östlichen Bereich des Kirchsteigfelds sechs Varianten (Pläne mit Begleittext)

**Fortsetzung der Mitteilung Seite 3**

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

zurückgestellt       zurückgezogen

Sitzung am:

überwiesen in den Ausschuss:

---

Wiedervorlage:

## Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

entwickelt. Diese wurden den Fraktionen und Gruppen der Stadtverordnetenversammlung, den Investoren, den Eigentümern größerer Grundstücke im Untersuchungsgebiet, der Bürgerinitiative Kirchsteigfeld-Drewitz und dem Stadtteilrat zugeleitet mit der Bitte, Vorschläge für weitere zu untersuchende Varianten oder noch aufzunehmende Prüfkriterien bis Ende Februar zu benennen.

Ebenfalls im Februar sind dem Arbeitskreis Einzelhandel diese Unterlagen zur Verfügung gestellt worden. Auf der Internetseite der Landeshauptstadt sind das Material sowie der Aufruf an interessierte Bürgerinnen und Bürger zur Mitwirkung an der Variantenuntersuchung seit dem 23.02.2011 eingestellt worden.

Nach zwei Gesprächen mit der Investorensseite befasste sich der Arbeitskreis Einzelhandel am 07.03.2011 mit den Varianten. Im Ergebnis der dort geführten Diskussion hat die Einhaltung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes und die Stärkung der Innenstadt und der vorhandenen Zentren einen großen Stellenwert im Meinungsbild der Beteiligten eingenommen. Eher kritisch betrachtet wurde eine mögliche Verstärkung von vorhandenen Einzelhandelsnutzungen v.a. bei den vorgeschlagenen Möbel- und Baumarktsortimenten. Ein Gartenmarkt ist jedoch überwiegend auf Zustimmung gestoßen. Die vorgestellte Erweiterung des Angebotes im Bereich Sportartikel im Stern-Center kann nach Auffassung weiter Teile des Arbeitskreises Einzelhandel eine größere Wirkung für die Zentralität als im Kirchsteigfeld entfalten, dies entspräche auch den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes.

Für den 11. und 12.03.2011 sind insgesamt 30 Personen zu einer Planungswerkstatt in die Versöhnungskirche im Kirchsteigfeld eingeladen worden. Unter externer Moderation sind mit Vertretern der Bürgerinitiative, des Stadtteilrates, mit interessierten Bürgern und Eigentümern, Investorenvertretern, Verbänden, Fraktionen und Gruppen der Stadtverordnetenversammlung sowie der Verwaltung die sechs Varianten der Verwaltung, fünf weitere Varianten der Bürgerinitiative und zwei Varianten der Investorensseite diskutiert und bewertet worden.

Nach der umfassenden Variantendiskussion können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

## **Städtebauliche Entwicklung**

Zwischen den Beteiligten besteht Einvernehmen darüber, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes grundsätzlich unterstützt wird.

### **Wohnen**

Das im Bebauungsplan „Kirchsteigfeld“ festgesetzte Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs soll nach einvernehmlicher Auffassung der an der Planungswerkstatt Beteiligten im Falle einer Planänderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, da die hier im damaligen Bebauungsplanverfahren angestrebte Nutzungsmischung nicht realisierbar erscheint.

### **Nahversorgung / Zentrum Kirchsteigfeld**

Einvernehmen besteht in der Planungswerkstatt darüber, dass für die Nahversorgung des Kirchsteigfelds der vorhandene Lebensmittelmarkt trotz bestehender Schwächen in der äußeren Erschließung absehbar als ausreichend und angemessen eingeschätzt wird. Eine Veränderung / Erweiterung des Zentrums in östliche Richtung wird daher von den Betroffenen vor Ort abgelehnt. Ergänzende Einrichtungen zur Belebung des Marktes könnten zu einer Stärkung des Zentrums beitragen.

#### Vorläufige Bewertung aus Sicht der Verwaltung:

Bislang unbewertet bleibt das Risiko, dass die vorhandene Nahversorgungseinrichtung angesichts ihrer räumlichen Bedingungen dauerhaft nicht tragfähig sein könnte. Da Möglichkeiten der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Kirchsteigfeld allein in einer Erweiterung des Zentrums in östliche Richtung bestehen, sollte dies vor einer abschließenden Entscheidung nochmals untersucht werden.“

### **Gewerbe**

Einigkeit besteht zwischen den Teilnehmern der Planungswerkstatt darin, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete beibehalten werden sollen und im Falle einer Änderung des Bebauungsplans flexiblere Regelungen zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden sollen.

#### Differenzen:

Zum Umfang möglicher weiterer künftiger Gewerbeflächen besteht kein Einvernehmen zwischen den Beteiligten.

Die Investorenvertreter favorisieren eine gewerbliche Weiterentwicklung bis zur Trebbiner Straße. Diese Haltung wird vom beteiligten Vertreter der CDU-Fraktion unterstützt.

Die Wirtschaftsförderung befürwortet ebenfalls eine Stärkung und räumliche Erweiterung des produzierenden und des Dienstleistungsgewerbes entsprechend der Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe.

Eine Inanspruchnahme der vorhandenen Waldflächen für gewerbliche Nutzungen kommt aus Sicht eines Anwohners sowie der Bürgerinitiative jedoch nicht in Frage.

#### Vorläufige Bewertung aus Sicht der Verwaltung:

Eine Stärkung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten erscheint sinnvoll; eine vollständige Inanspruchnahme der Waldfläche zwischen Wendeschleife und Trebbiner Straße ist jedoch hoch konfliktrichtig und dürfte weder dem Anspruch der benachbarten Wohnbereiche auf Abschirmung noch dem Aspekt der Grünvernetzung Rechnung tragen. Es kommt daher nur eine moderate Erweiterung der Gewerbegebietsflächen in Betracht.

### **Großflächiger Einzelhandel**

Grundsätzliche Übereinstimmung besteht darin, dass die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entsprechen soll.

#### Differenzen:

Ob und in welchem Umfang für die Realisierung des investorensseitig vorgeschlagenen großflächigen Einzelhandels eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden soll und welche Flächen ggf. hierfür verwendet werden sollen, ist streitig.

Der Arbeitskreis Einzelhandel plädiert aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und der erwarteten verkehrlichen Belastungen für einen Verzicht auf Möbel und Baumarktsortimente und befürwortet demgegenüber Gartenmarktsortimente. Die vorgeschlagene Erweiterung des Angebots im Bereich Sportartikel könnte aus seiner Sicht im Stern-Center eine größere Wirkung für die Zentralität als durch den Standort im Kirchsteigfeld entfalten, dies entspräche auch den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes. Die Erweiterung könnte nach Auffassung des Vertreters des Stern-Centers nur durch einen anderen Anbieter als den bisher in Erscheinung getretenen erfolgen, da sich dieser aufgrund seiner Flächenanforderungen nicht in das Stern-Center integrieren lässt. Die Stärkung des Sportangebots ist erklärtes Ziel der Bemühungen des Stern-Centers um eine Erweiterung zur Sicherung der Position im regionalen Wettbewerb. Diese Haltung wird vom Vertreter der Mittelstandsvereinigung und dem anwesenden Immobilienexperten grundsätzlich unterstützt.

Die beteiligten Investorenvertreter sehen Einzelhandelsnutzungen als unbedingten Teil der notwendigen wirtschaftlichen „Schwungmasse“, um die Erschließung und Entwicklung des Standorts voranzubringen. Sie geben zu bedenken, dass ihnen angesichts der Nichtumsetzbarkeit des Gesamtkonzeptes des „Drewitz-Parks“ Aussagen zu den Sortimenten aktuell nicht möglich sind, da die Projektentwicklung, einschließlich der Verhandlung mit potenziellen Partnern, neu beginnen muss.

Während die Vertreterin der FDP-Fraktion für eine gesonderte Betrachtung des vorgeschlagenen sportbezogenen Einzelhandels plädiert, favorisiert der Vertreter der CDU-Fraktion eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Der Vertreter der Gruppe Potsdamer Demokraten spricht sich demgegenüber für eine konsequente Umsetzung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes aus.

#### Vorläufige Bewertung aus Sicht der Verwaltung:

Zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste aus dem Einzelhandelskonzept scheiden wegen der nachteiligen Auswirkungen auf das Zentrengefüge aus. Nicht-zentrenrelevante Angebote wie Baumarkt oder Möbel müssen sich an der Frage innerstädtischer Konkurrenzen in einem gut abgedeckten Markt stellen und sind erkennbar Gegenstand grundlegenden wirtschaftspolitischen Streits.

Die bislang ambivalent diskutierte Ansiedlung eines Sportfachmarktes erscheint in dem Maße weniger sinnfälliger, wie es konzeptionell untersetzt werden kann, dieses Sortiment am Standort Stern-Center zu stärken, wo bereits heute ein hoher Zentralitätseffekt erzielt wird.

#### **Erschließung**

Zur Sinnfälligkeit einer neuen Erschließung, die von der Trebbiner Straße in das Kirchsteigfeld führen könnte, besteht grundsätzlich Einigkeit zwischen den Teilnehmern der Planungswerkstatt.

Der beteiligte Immobilienexperte hält gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung die Erschließungsstraße von der Trebbiner Straße für geeignet zur Verbesserung der weiteren städtebaulichen Entwicklung. Auf absehbare Zeit kann nach Einschätzung der Planungsverwaltung eine solche Erschließung aus dem städtischen Haushalt jedoch nicht finanziert werden.

#### Differenzen:

Eine eigentümerseitige Finanzierung erfordert aus der Sicht der beteiligten Investorenvertreter jedoch eine sog. „Schwungmasse“, also eine wirtschaftliche Kompensation, die nur durch Einzelhandel zu realisieren wäre. Damit wirken sich die Differenzen zur Flächenabgrenzung auch auf diesen Aspekt aus.

Aus Sicht eines Anwohners sowie der Bürgerinitiative kommt für die Erschließung des Gewerbegebietes eine Straße in östlicher Randlage der Waldflächen, allerdings ohne weitere bauliche Nutzung des Waldes grundsätzlich in Frage.

#### Vorläufige Bewertung aus Sicht der Verwaltung:

Der Frage, welcher Aufwand für eine südliche Erschließung der Gewerbeflächen erforderlich ist, und wie eine solche Maßnahme wirtschaftlich refinanziert sowie in der notwendigen Vorfinanzierung gesichert werden kann, kommt entscheidende Bedeutung zu.

Deshalb ist vorrangig nachvollziehbar zu klären, wie eine wirtschaftlich tragfähige Lösung aussehen kann, und welche Bedingungen hierfür objektiv gegeben sind. Dies ist eine Kernposition für die Entwicklung der Planungsziele für ein mögliches Planänderungsverfahren zum Bebauungsplan.

#### **Wald**

Eine Einigung zum Umfang des zu erhaltenden Waldes oder der Inanspruchnahme von Teilflächen für gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen besteht nicht.

#### Differenzen:

Die Bürgerinitiative setzt sich mit beteiligten Anwohnern für den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Waldes mit seiner ökologischen und Naherholungsqualität ein, ist aber grundsätzlich kompromissbereit bei einer Beschränkung auf eine behutsamen Erschließung in Randlage (s.o.).

Eine weitere bauliche Nutzung von Waldflächen für gewerbliche Nutzungen wird von der Wirtschaftsförderung (s. Position „Gewerbe“), auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen von den Investorenvertretern (s. Position „Großflächiger Einzelhandel“) favorisiert.

#### Vorläufige Bewertung aus Sicht der Verwaltung:

Eine vollständige Inanspruchnahme des Waldes scheidet ersichtlich aus. Umfang und genaue räumliche Einordnung einer in Anspruch zu nehmenden Teilfläche ist maßgeblich abhängig von den Bedingungen, unter denen die Realisierung der Süderschließung gewährleistet werden kann.

#### **Fazit und Ausblick**

Die Planungswerkstatt ist zu keiner Einigung über die betrachteten 13 Varianten gekommen. Daher wird – im Einvernehmen auch mit der Bürgerinitiative - auf die ursprünglich vorgesehene Stadtteilkonferenz vorerst verzichtet. Auch die Einbringung eines Aufstellungsbeschlusses zu einer möglichen Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ setzt zunächst den erfolgreichen Abschluss der im weiteren noch anzustellenden Klärungen voraus.

Verwaltungsseitig soll zunächst ermittelt werden, ob und in welchem Umfang für eine mögliche neue Erschließung von der Trebbiner Straße in das Kirchsteigfeld eine wirtschaftliche Kompensation erforderlich ist. Nach Klärung der Umsetzbarkeit einer solchen Lösung ist die erneute Einbeziehung der Planungswerkstatt beabsichtigt mit dem Ziel, eine Einigung zu den noch offenen Fragen sowie eine Auswahlentscheidung zu den Varianten zu erreichen. Die Ergebnisse sollen dann in der Stadtteilkonferenz vorgestellt und diskutiert werden. Noch offene Dissense werden anschließend verwaltungsseitig aufbereitet werden für eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans.