



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Planungsziele und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Änderung und Ergänzung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	28.09.2011
	Eingang 902:	29.09.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2011	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die Durchführung des 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ werden nachfolgend die Planungsziele und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Anlage) festgelegt.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

Mit der Beschlussfassung über die Planungsziele und den räumlichen Geltungsbereich des 1. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ werden keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam entfaltet.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

Anlage 1 : Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten (1 Seite)

Anlage 2 : Planungsvarianten (1 Plan)

## Ausgangsbedingungen

Mit Beschlussfassung vom 01.12.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, vor einer weiteren Verfolgung des Vorhabens „Drewitz-Park“ eine mögliche Zielsetzung und Grenzziehung gutachterlich entwickeln zu lassen. Dabei 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 (Beschluss „Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zum Vorhaben „Drewitz-Park“, DS 10/SVV/0856).

Über die Ergebnisse der hierzu am 11. und 12.03.2011 durchgeführten Planungswerkstatt, in der mit Vertretern der Bürgerinitiative und des Stadtteilrats, interessierten Bürgern und Eigentümern, Investorenvertretern, Verbänden, Fraktionen und Gruppen der Stadtverordnetenversammlung sowie der Verwaltung insgesamt 13 Planungsvarianten diskutiert und bewertet wurden, hat die Verwaltung die Stadtverordnetenversammlung am 04.05.2011 informiert (Mitteilungsvorlage „Ergebnisse der Planungswerkstatt Kirchsteigfeld-Süd“, DS 11/SVV/0356).

Danach bestand Einvernehmen zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten, dass

- eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes grundsätzlich unterstützt wird
- das im Bebauungsplan „Kirchsteigfeld“ festgesetzte Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs im Falle einer Planänderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll, da die hier im damaligen Bebauungsplanverfahren angestrebte Nutzungsmischung nicht realisierbar erscheint
- für die Nahversorgung des Kirchsteigfelds der vorhandene Lebensmittelmarkt trotz bestehender Schwächen in der äußeren Erschließung absehbar als ausreichend und angemessen eingeschätzt wird<sup>1</sup>
- die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete beibehalten werden sollen und im Falle einer Änderung des Bebauungsplans flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden sollen
- eine neue Erschließung von der Trebbiner Straße in das Kirchsteigfeld geführt werden soll.

Differenzen zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten bestanden darin,

- in welchem Umfang die bestehenden Waldflächen einer gewerblichen oder auch einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen und
- ob und in welchem Umfang die Schaffung von Baurechten im Bereich der vorhandenen Waldfläche die wirtschaftliche Voraussetzung für die investorenseitige Finanzierung der angestrebten Erschließung ist.

<sup>1</sup> Verwaltungsseitig hinzuweisen ist hier auf die noch erforderliche Risikobewertung einer dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtung.

## Untersuchungsrahmen

Zur Klärung der Fragestellung, wie eine sowohl städtebaulich verträgliche als auch wirtschaftlich umsetzbare Entwicklung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan und der südlich angrenzenden Flächen erfolgen kann, wurde die beiliegende Modellrechnung für verschiedene Varianten entwickelt (Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten, s. Anlage 1).

Darin sind für die südliche Erweiterung des Kirchsteigfelds zunächst die Planungsvarianten 13 „Einzelhandel“, 5 „Gewerbe“ und 14 „Wald und nicht zentrenrelevanter Handel“ gegenüber gestellt worden, in dieser Auswahl auch deshalb, weil

- **Variante 13** die seitens des überwiegenden Grundstückseigentümers favorisierte Variante ist, für die allein auch kalkulatorische Angaben von dessen Seite in die Betrachtung eingeflossen sind,
- **Variante 5** der von der Verwaltungsseite favorisierten Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe am ehesten Rechnung trägt,
- die nach dem Workshop zu Papier gebrachte **Variante 14** den, wenn auch noch umstrittenen, in die Diskussion eingebrachten Vorschlag von Seiten der Bürgerinitiative aufgreift, eine Entwicklung bis etwa an das südliche Ende der Straßenbahnwendeschleife mit einer überwiegenden Erhaltung des Waldes zu verbinden, wenn denn anders die südliche Erschließung nicht umsetzbar sein sollte.

Mit Blick darauf, dass Variante 13 in den noch darzustellenden Bewertungen sehr deutlich differierende Ergebnisse liefert, aber zugleich auch kaum zu überbrückende inhaltliche Konflikte aufwirft, die beiden anderen Varianten dem gegenüber deutlich nachvollziehbare Zweifel an einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit zeigen und eigentümerseitig deshalb ausdrücklich als undurchführbar abgelehnt werden, ist im Zuge der Untersuchung eine weitere **Variante 15** als Veränderung der bisherigen Varianten 3 bis 5 in die Bewertung einbezogen worden, um zu überprüfen, ob auf diese Weise die immer wieder erörterte „Schwungmasse“ für die zeitnahe Refinanzierung von Erschließungsvorleistungen erreicht werden kann.

Die Quelle für die angegebenen Zahlenwerte ist für die Varianten 13, 5, 14 und 15 in der linken Spalte, für die entwicklerseitig beigesteuerten Angaben in der rechten Spalte angegeben.

Die untersuchten Planungsvarianten sind in Anlage 2 dargestellt.

In der Modellrechnung ist für die untersuchten Varianten zunächst der voraussichtlich zu erwartende Wertzuwachs der Erweiterungsfläche ermittelt worden. Verwaltungsseitig sind dabei ein Ankaufspreis von 20 €/m<sup>2</sup> (Bauerwartungsland) und ein Verkaufspreis von 175 €/m<sup>2</sup> für Handelseinrichtungen und von 95 €/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen als realistisch zugrunde gelegt worden. Die Entwicklerseite benennt demgegenüber einen Ankaufspreis von 40 €/m<sup>2</sup>, der eine vereinbarte Nachzahlung für den Fall der Schaffung von Baurecht in die Kalkulation mit einbezieht, und einen Verkaufspreis für Handelseinrichtungen von 120 €/m<sup>2</sup>, der von dort als in dieser Lage für nicht zentrenrelevanten Handel höchstens erzielbar angesehen wird.

Die nachfolgende Ermittlung der relevanten Kosten stützt sich auf Schätzungen des voraussichtlichen finanziellen Aufwands für die Baufeldfreimachung, die Aufforstung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichszahlungen, für die Herstellung der Verbindungsstraße und des Kreisverkehrs in der Trebbiner Straße sowie der wasser-/abwassertechnischen Erschließung. Enthalten sind außerdem die Planungskosten hierfür sowie die Kosten für den Bebauungsplan, die Fachplaner, Makler, den Bauantrag und die Genehmigungsgebühren. Dabei differieren die Kostenangaben der Verwaltung gegenüber denen der Entwicklerseite. So wird verwaltungsseitig der Aufwand für die Herstellung der Straße mit 946.000,00 €, der für den Kreisverkehr mit 600.000 € eingeschätzt, entwicklerseitig wird der Straßenbau mit 811.820,00 € und der Kreisverkehr mit 1.139.620,00 € angegeben.

Aus der Gegenüberstellung von Kosten und Wertzuwachs ist dann das dargestellte Saldo ermittelt worden. Die erforderlichen Finanzierungskosten (einschließlich der hierfür anzusetzenden Zeiträume bis zur Realisierung des Wertzuwachses) sind hierbei nicht betrachtet worden.

## Bewertung

Trotz unterschiedlicher Auffassungen zwischen dem Entwickler und der Verwaltung zu den im einzelnen anzusetzenden Kosten für den voraussichtlich zu erwartenden Wertzuwachs und für die

Herstellung der Erschließung und sonstiger relevanter Kosten können folgende Schlussfolgerungen aus der Modellrechnung gezogen werden:

- Variante 14 „Wald und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ führt nicht zu einem positiven Saldo, die darin vorgeschlagene Lösung einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Einzelhandelsfläche unter Beibehaltung der übrigen Waldfläche muss daher als ungeeignet für eine externe Finanzierung der Erschließung ausgeschlossen werden.
- Variante 15 „Gewerbe“ führt nur zu einem relativ geringen positivem Saldo, eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücksflächen unter Einbeziehung der notwendigen Finanzierungskosten muss jedoch ausgeschlossen werden, weil es als realistisch angesehen werden muss, dass die Refinanzierung über Grundstückserlöse einen nicht unerheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen dürfte, während dessen die Vorleistungen für die Herstellung der Erschließung zwischenfinanziert werden müssten. Damit scheidet auch eine Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen mit 50.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für eine externe Finanzierung der Erschließung aus.
- Variante 13 „Einzelhandel“ führt nach der verwaltungsseitigen Kalkulation zu einem sehr großen positiven Saldo. Eine vollständige Inanspruchnahme des Erweiterungsgebietes von 50.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel ist daher für eine externe Finanzierung der Erschließung nicht erforderlich.
- Variante 13 „Einzelhandel (Entwickler)“ lässt dem gegenüber ein sehr geringes Saldo erwarten, das noch deutlich unter dem der Variante 5 „Gewerbe“ in der städtischen Kalkulation liegt.

Der Vergleich der unterschiedlichen kalkulatorischen Bewertungen zu Variante 13 ist nicht nur auf unterschiedliche zugrunde gelegte Kostenansätze zurück zu führen, sondern vor allem auch auf grundlegend unterschiedliche Bewertungen der erzielbaren Wertzuwächse, die nicht einer „objektiven Richtigkeit“ zugeführt und damit unstreitig gemacht werden können. Auch eine weiter gehende Diskussion würde absehbar hier zu keiner Annäherung führen.

- Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“ führt nach der Kalkulation der Verwaltung zu einem angemessenen Saldo. Eine wirtschaftliche Grundstücksverwertung ist danach mit 35.000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und 15.000 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel an der Trebbiner Straße möglich.

Damit wird zugleich deutlich, dass eine einvernehmliche oder im Konsens zwischen den an der Planungswerkstatt Beteiligten zu findende Lösung für die künftige Entwicklung und Erweiterung des Kirchsteigfelds verwaltungsseitig nicht herbeigeführt werden kann, sodass eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung getroffen werden muss.

Die Verwaltung schlägt hierzu die nachfolgend formulierte Zielvorgabe vor, wohl wissend, dass auch Variante 15 seitens des Grundstücksentwicklers als wirtschaftlich nicht realistisch bewertet wird, weil die darin vorgesehene Einzelhandelsfläche nur für eine singuläre Ansiedlung ausreichend wäre, mithin das Interesse daran deutlich geringer, und eine kurzfristige Refinanzierung über gewerbliche Ansiedlungen aktuell nicht verlässlich erkennbar ist. Zugleich ist deutlich, dass gegenüber den von der Bürgerinitiative verfolgten Ansprüchen ein grundlegender Konflikt besteht – die vorgeschlagene Zielformulierung würde demnach in alle Richtungen einen Konfliktkurs beschreiten. Einzige realistische Alternative hierzu wäre jedoch die Beschränkung der Planungsziele auf die Anpassung der Festsetzungen im bereits festgesetzten Gewerbegebiet unter Aufgabe der übereinstimmend als sinnvoll bewerteten Südanbindung von der Trebbiner Straße her; denn Perspektiven für eine Finanzierung dieser Erschließung aus dem städtischen Investitionsprogramm bestehen in einem absehbaren Zeitraum nicht.

## Anlage:

### **Festlegung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereichs für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kirchsteigfeld“**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ soll in seinem räumlichen Geltungsbereich um die Flächen bis zur Trebbiner Straße entsprechend der in Variante 15 dargestellten Abgrenzung erweitert werden.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele festgelegt:

1. Das Mischgebiet am nördlichen Rand des Priesterwegs soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.
2. Eine östliche Erweiterung der Nahversorgung soll nur auf Basis negativer Ergebnisse einer Risikobewertung der dauerhaften Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ermöglicht werden.
3. Für die festgesetzten Gewerbegebiete sollen flexiblere Regelungen für Bebaubarkeit und Nutzbarkeit für Gewerbe und zur Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten getroffen werden.
4. Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Bebauungsplans auf den Erweiterungsflächen ist Variante 15 „Gewerbe und nicht zentrenrelevanter Handel im Süden“.  
Von der Trebbiner Straße aus soll eine neue Erschließungsstraße mit Kreisverkehr zur südlichen Anbindung der Gewerbegebiete in das Kirchsteigfeld geführt werden. Östlich dieser Straße sollen auf einer ca. 35.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche Gewerbegebiete entwickelt werden.  
Im Süden an der Trebbiner Straße soll auf einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden.  
Westlich der Erschließungsstraße soll der Wald erhalten bleiben. Zwischen dem im Bebauungsplan bereits festgesetzten und den zu ergänzenden Gewerbegebieten sowie östlich dieser Ergänzungsflächen soll eine umfangreiche Begrünung erfolgen.

## Anlagen

Anlage : Demografieprüfung

Anlage 1 : Wirtschaftlichkeitsberechnung Nutzungsvarianten

Anlage 2 : Planungsvarianten

(1 Seite)

(2 Pläne)