



Betreff:

öffentlich

Vorbereitende Untersuchungen für das Gewerbegebiet Kirchsteigfeld

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	28.08.2014
	Eingang 922:	28.08.2014
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
17.09.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das „Gewerbegebiet Kirchsteigfeld“ in den Grenzen der beigefügten Karte (Anlage) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
  - zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
3	0	0	0	0	<b>90</b>	<b>mittlere</b>

**Begründung:**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine etwa 25,23 ha große Fläche zwischen dem Wohngebiet Kirchsteigfeld und der Autobahn A 115 nördlich der L 79 in dem Stadtteilen Kirchsteigfeld / Drewitz.

**2. Ausgangssituation**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer städtischen Randlage zwischen dem Wohngebiet Kirchsteigfeld und der Autobahn A 115. Gemäß Gewerbeentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam vom April 2010 stellt das Gewerbegebiet Kirchsteigfeld eine wichtige Gewerbepotentialfläche von rd. 70.000 m<sup>2</sup> dar.

Zwischen 1993 und 1998 wurde das Wohngebiet Kirchsteigfeld mit zunächst 2680 Wohneinheiten errichtet. Die zwischen der Ricarda-Huch-Straße und der Autobahn gelegene Fläche sollte als Standort für Gewerbe entwickelt werden. 2008 hat sich als erstes Unternehmen eine Firma für Anlagenbau- und Kältetechnik angesiedelt. Hinzu kam noch die Zentrale der Audio, Video, Media Services (AVMS). Allerdings liegt die weit überwiegende Fläche seit 1996 brach und stellt einen städtebaulichen Missstand von erheblichem Gewicht dar.

Die Landeshauptstadt hat ein dringendes Interesse an einer möglichst zeitnahen Entwicklung und Bebauung der geplanten Gewerbeflächen im Kirchsteigfeld, um den Herausforderungen, die mit dem stetigen Wachstum der Stadt Potsdam und den zusätzlichen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken einhergehen, begegnen zu können. Die Flächen im Entwicklungsbereich Babelsberg sowie auf dem benachbarten GiP-Gelände sind inzwischen fast alle belegt, so dass die Stadt dafür Sorge tragen muss, dass weiterhin Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Unternehmen in Potsdam zur Verfügung stehen.

Der Eigentümer des überwiegenden Teils der Gewerbeflächen und des südlich angrenzenden Waldes plante 2010/2011 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes (dem sogenannten „Drewitz-Center“). Die Stadtverordneten haben dieser Idee nicht zugestimmt. An einer Entwicklung seiner Fläche für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) hat der Eigentümer kein Interesse.

Obwohl die Flächen zumindest entlang der Ricarda-Huch-Straße erschlossen sind, ist im Rahmen der VU u.a. zu prüfen, ob eine alternative Anbindung der Gewerbeflächen in Richtung Süden zur Landesstraße 79 und zur Auffahrt der Autobahn A 115 die Entwicklungshemmnisse abbauen - und die Konflikte mit der Wohnnutzung minimieren kann. Aus diesem Grund sollen auch die Waldflächen südlich der Gewerbeflächen sowie Teile der L 79 und der Trebbiner Straße ebenso wie die Einfamilienhausgrundstücke zwischen Wald und Clara-Schumann-Straße in das VU-Gebiet einbezogen werden.

### **3. Gründe für die Einleitung vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht**

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellt sich als das effektivste Mittel dar, die zügige Entwicklung und Bebauung eines dafür geeigneten Gebietes sicherzustellen.

Die alleinige Aufstellung eines Bebauungsplans war bisher nicht geeignet eine inhaltlich abgestimmte und zeitnahe Entwicklung des Areals zu gewährleisten, insbesondere, da die Bodenordnung voraussichtlich einen wichtigen Baustein zur Behebung der Entwicklungshemmnisse darstellt

Der Erlass einer Entwicklungssatzung zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sowohl wegen des Interesses an einer intensiveren Nutzung innerstädtischer Flächen als auch wegen des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet Potsdams erforderlich sein. Hier müssen aussagekräftige Daten und Fakten für die Erstellung einer tragfähigen Bedarfsprognose ermittelt werden.

Erfolgversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollen im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich ein Geflecht mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Andere Instrumente mit geringerer Komplexität müssen sich daran messen lassen, ob sie für das Areal eine vergleichbare Effektivität zur Behebung der Missstände und Mängel entfalten können.

### **4. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen**

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der beabsichtigten Finanzierung
- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung sowie
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart,
- Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung im Ergebnis der VU

### **5. Ziel des Untersuchungsverfahrens**

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung des Gebietes zwischen Hirtengraben im Norden, der L79 und der Trebbiner Straße im Süden der Ricarda-Huch-Straße im Westen und der Autobahn im Osten als Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB gegeben sind.

Dies bedeutet im Einzelnen, unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Mängel und Missstände behoben werden können und ob das Verfahren durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

### **6. Hinweise**

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 Abs. 4, dieser i. V. m. § 15 BauGB).

Anlagen:

Geltungsbereich

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen

Geltungsbereich