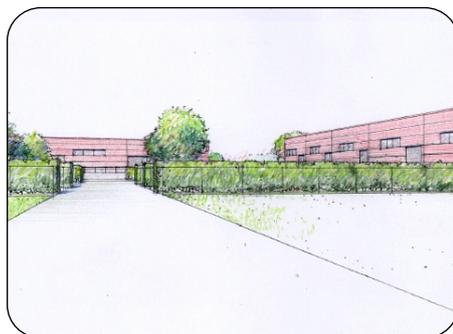




Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Einleitung..... | 2 |
| 2. | Beschlussgrundlage und -umsetzung | 2 |
| 3. | Gewerbeflächenbedarf – Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)..... | 3 |
| 3.1 | Bedarfsprognose | 3 |
| 3.2 | Abgleich zwischen Flächenbedarfsprognose und Flächenangebot | 4 |
| 3.3 | Flächenentwicklung | 5 |
| 4. | Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) | 6 |
| 4.1 | Flächen..... | 6 |
| 4.1.1 | Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale..... | 6 |
| 4.1.2 | Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)..... | 9 |
| 4.2 | Anforderungen zur planungsrechtlichen Sicherung..... | 9 |
| 4.3 | Sicherung der P 20- Flächen – Richtlinie | 10 |
| 4.4 | Monitoring - Jahresbilanz | 10 |
| 4.5 | Ausblick | 11 |
| 5. | Resümee | 11 |

Anhang

Tab. I Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen) nach Gebieten (Seite 1-5)

Tab. II Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen) nach Standorttypen (Seite 1-5)

Plan 1 (Nord) Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)

Plan 2 (Süd) Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)

1. Einleitung

Die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit einer Stadt wie Potsdam wird maßgeblich von ihrer Wirtschaftskraft bestimmt. Dazu gehören erfolgreiche Unternehmen, die nur mit guten Standortbedingungen – z.B. mit nachfragegerechten Gewerbeflächenangeboten - durch Ansiedlung und Gründung gewonnen und gebunden werden können. Sie schaffen die gewünschten Beschäftigungsangebote, die privaten und öffentlichen Haushalten Einkommen und steuerliche Einnahmen sichern und soziale Transferleistungen in Grenzen halten. Wohlstand entsteht nur dort, wo gearbeitet werden kann, wo es die belebende Kraft der Wirtschaft gibt! Dort zieht es auch die Menschen hin, wie die aktuelle Wanderungsanalyse zeigt.¹ Ein intakter, attraktiver Wirtschaftsstandort und regionaler Arbeitsmarkt ist daher für die Landeshauptstadt Potsdam von elementarer Bedeutung. In erster Linie ist es dieser Faktor, der die notwendigen und entscheidenden Voraussetzungen schafft, damit die Landeshauptstadt weiterhin ihre volle und autonome Handlungsfähigkeit behauptet, mit Blick auf die finanzielle Eigenverantwortung, Sicherung der Daseinsvorsorge und eine funktionierende Infrastruktur.

Einnahmen auf der Ertragsseite im doppelten Haushalt, die allein aus wirtschaftlichen Aktivitäten resultieren, sind zusammen mit den Schlüsselzuweisungen die finanzielle Lebensader der Landeshauptstadt. 45 Mio. EUR aus der Gewerbesteuer (netto) und 36 Mio. EUR beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer in 2010 (vorläufiges Ergebnis) sind ein Beleg dafür. 2011 verzeichnete die Stadt bis zum dritten Quartal Einnahmen aus der Gewerbesteuer (netto) von rd. 31 Mio. EUR. Beim Einkommenssteueranteil wurden zu diesem Zeitpunkt Einnahmen in Höhe von rd. 21 Mio. EUR erzielt.² Bis 2015 geht die Landeshauptstadt von einer stetigen Steigerung dieser Einnahmen aus.³

Ein wesentliches Fundament zur nachhaltigen Sicherung und Verstetigung dieser Entwicklung und damit auch für die Zukunft der Landeshauptstadt Potsdam ist eine an den Erfordernissen orientierte und langfristig ausgerichtete Gewerbeflächenpolitik. Sie ist ein wichtiger Schlüssel zur Verbesserung der Wettbewerbsposition Potsdams im nationalen Ranking. Das vorliegende „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“ mit den darin beschriebenen Maßnahmen und Orientierungen greift diese Feststellungen auf.

2. Beschlussgrundlage und -umsetzung

Am 26.01.2011 beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrer 28. öffentlichen Sitzung, dass durch die Stadtverwaltung das „Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen“ zu erarbeiten und vorzulegen ist.⁴

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenpolitik in der Landeshauptstadt Potsdam, die den Anforderungen einer wachsenden Stadt gerecht wird, kann nur gemeinschaftlich gelingen, d.h. durch enge Kooperation sowohl innerhalb der Verwaltung als auch durch Vereinbarung eines gemeinsamen Handlungsrahmens zwischen Verwaltung und Politik. Dementsprechend konstituierte sich in der Stadtverwaltung unter Leitung der Wirtschaftsförderung (903) am 03.05.2011 das Projektteam „Gewerbeflächensicherungskonzept“. In der Folgezeit erarbeitete das Team geschäftsbereichsübergreifend das vorliegende „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“. Im Projektteam vertreten sind mit dem Bereich Wirtschaftsförderung (903) der Bereich Umwelt und Natur (387) und der Fachbereich Stadtplanung-Stadterneuerung (46) mit den Bereichen Stadtentwicklung-

¹ Vgl.: Regio Kontext, Wanderungsmotivumfrage für die Landeshauptstadt Potsdam, Herausgeber Landeshauptstadt Potsdam, 30.11.2010, S. 14.

² Vgl.: Landeshauptstadt Potsdam, Quartal im Blick, Potsdam in Zahlen, IV/2011.

³ Vgl.: Landeshauptstadt Potsdam, Haushaltssicherungskonzept 2011 – 2015, S.10.

⁴ Beschluss „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)“, DS-Nr. 10/SVV/0952, lfd. Nr.2.

Verkehrsentwicklung (461), Bauleitplanung (462), Planungsrecht (463) und Stadterneuerung (466).

Ausgangspunkt und Grundlage aller Überlegungen und erarbeiteten Vorschläge zum „Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)“ ist das „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe)“. Wesentliche Erkenntnisse aus dem STEK Gewerbe zur Quantifizierung und Qualifizierung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes sind unter Punkt 3. zusammengefasst. Schlussfolgerungen und erste Maßnahmen zur Gewerbeflächensicherung mit dem Ziel, den Gewerbeflächenbedarf zur langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung sind unter Punkt 4. beschrieben.

3. Gewerbeflächenbedarf – Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)

Im Oktober 2010 wurde das „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam“ vorgelegt.⁵ Es vertieft den Flächennutzungsplan sektoral und konkretisiert die dort beschriebenen Leitsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung und ist als eine langfristig angelegte Handlungsgrundlage zur Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt anzusehen. Die Konzepterarbeitung erfolgte durch das Deutschen Institut für Urbanistik gemeinsam mit dem Büro Spath und Nagel und wurde von den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung-Verkehrsplanung fachlich begleitet.

3.1 Bedarfsprognose

Im Rahmen der Erarbeitung des STEK Gewerbe berechneten die Gutachter mit einem Modell (TBS-GIFPRO trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) den Gewerbeflächenbedarf in der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum 2008 bis 2020. Ausgangspunkt der Berechnungen sind 73.493 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2008. Davon beanspruchen 21.583 Beschäftigte, nach Wirtschaftsgruppen differenziert berechnet, Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung von Struktur- und Standortkomponenten wurde weiter ermittelt, dass bis 2020 die Zahl der Beschäftigten, die Gewerbeflächen beanspruchen, insgesamt um 5.909 Personen wächst. In Anwendung von Flächenkennziffern für die einzelnen Wirtschaftsgruppen geht dieser Beschäftigungszuwachs einher mit einem zusätzlichen Flächenbedarf von insgesamt 67,4 ha bis 2020. Die Gutachter berücksichtigten außerdem, dass im Prognosezeitraum auch Gewerbeflächen durch Schrumpfungen, Schließungen und Verlagerungen frei werden. Mit branchendifferenzierten Wiederverwertungsquoten wurde eingeschätzt, dass bis 2020 insgesamt 28,1 ha frei gewordene Gewerbeflächen wiederverwendet werden können. Das führt im Ergebnis bis 2020 zu einem effektiven Flächenneubedarf von 39,3 ha. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für die einzelnen Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert. So war es möglich, den Flächenbedarf bis 2020 vier Standorttypen zuzuordnen (siehe Tabelle1).

⁵ <http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10070865/1016249/>

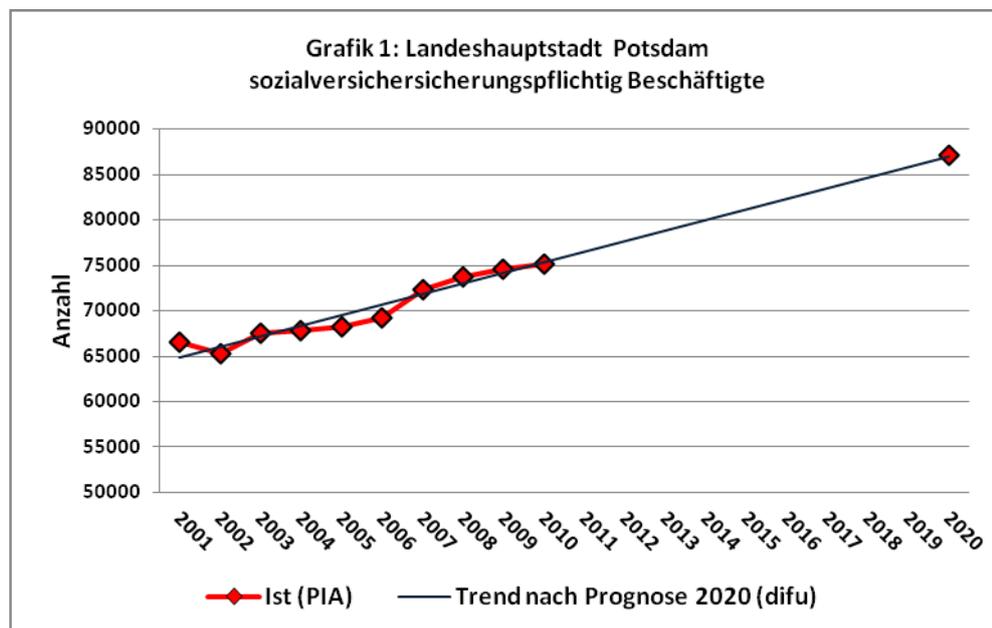
Tabelle 1: Landeshauptstadt Potsdam, Flächenbedarf und Flächenwiederverwertung bis 2020

| Standorttyp | Zusätzlicher Flächenbedarf | Wiedernutzbare Flächen | Effektiver Flächenneubedarf |
|---|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | (ha) | | |
| Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort | 9,3 | 15,4 | -6,1 |
| Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark | 45,2 | 9,8 | 35,4 |
| Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk | 1,8 | 1,5 | 0,3 |
| Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien) | 11,1 | 1,5 | 9,6 |
| Gesamt | 67,4 | 28,2 | 39,2 |

Darüber hinaus empfehlen die Gutachter, zusätzlich zum prognostizierten Bedarf „Flexibilisierungsreserven“ vorzusehen, um beim Ausfall von Flächen handlungsfähig zu bleiben.

Die Berechnungsergebnisse der Modellannahmen (Anteil der Beschäftigten die Gewerbeflächen beanspruchen, Flächenkennziffern nach Wirtschaftsgruppen) liegen trotz Generalisierung sehr nah am 2008 eingeschätzten Umfang der belegten Gewerbeflächen: Modell (2008) = 252,3 ha; FNP (2008) = 234 ha gewerbliche Flächen in Nutzung (siehe Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) 2008).

Auch die tatsächliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den ersten zwei Jahren nach der Untersuchung bestätigen die Prognosen zur Beschäftigtenentwicklung, der Basis der Gewerbeflächenbedarfsermittlung (siehe Grafik 1).⁶



3.2 Abgleich zwischen Flächenbedarfsprognose und Flächenangebot

Entscheidend für die Beurteilung des prognostizierten Flächenbedarfs ist die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage. Erst durch die Begutachtung des Flächenangebotes werden die notwendigen Erkenntnisse gewonnen, die Einschätzungen erlauben, in welchem Umfang frei gewordene und theoretisch wiedernutzbare Flächen wirklich zur Bedarfssicherung in Frage kommen.

⁶ Vgl.: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam (STEK Gewerbe), April 2010, S. 47-56.

Zur Einschätzung der Angebotssituation wurde eine Flächenkulisse von 273 ha geprüft. Davon sind 181 ha im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbeflächen dargestellt. Bei 44 ha handelt es sich um gemischte Bauflächen und bei 48 ha um Sonderbauflächen. Dieses zunächst komfortabel erscheinende Flächenvolumen ist allerdings häufig mit erheblichen Aktivierungshemmnissen behaftet. Es gibt nahezu keine Fläche, die frei von Aktivierungshemmnissen dem Markt zur Verfügung steht. Knapp 80 Prozent der Flächen weisen hohe und mittlere Aktivierungshemmnisse auf. Mit geringeren Aktivierungshemmnissen wurde lediglich ein Flächenvolumen von rd. 38 ha identifiziert. Kurz skizziert, ist für die vier definierten Standorttypen folgende Situation zu konstatieren:

- Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark“
Die Flächenangebote in diesem Segment sind signifikant unzureichend, um die Nachfrage zeitnah bedienen zu können. Alarmierend ist dabei, dass die Wirtschaftsgruppe „wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen“, auf die allein zwei Drittel des zusätzlichen Flächenbedarfes entfallen, besonders betroffen ist, weil hier der Großteil des Beschäftigungswachstums im Prognosezeitraum erwartet wird.
- Standorttyp „einfaches Gewerbegebiet / Logistikstandort“
Für diesen Standorttyp ist festzustellen, dass es im Stadtgebiet überhaupt keine Flächen mit geringen Aktivierungshemmnissen gibt. Besonders betroffen sind die Wirtschaftsgruppen „einfaches (emissionsintensives) verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe“, so dass selbst kleinste Erweiterungen und Verlagerungen sowie Neuansiedlungen, die auch mit den besten Prognosen nicht auszuschließen sind, nicht bedient werden können.
- Standorttyp „produzierendes Handwerk“
Auch hier ist die Ausgangslage problematisch, weil es im Stadtgebiet aktuell keine Bedarfs- und nachfragegerechten Flächenangebote in dieser Kategorie für die entsprechenden Wirtschaftsgruppen gibt.
- Standorttyp „Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte“
Ebenfalls gravierend ist die Situation in diesem Bereich. Gestützt wird die Einschätzung durch gewonnene Erkenntnisse aus speziellen Untersuchungen für die Branchenkompetenzfelder Medien und Life Science in den räumlichen Schwerpunkten Babelsberg und Golm, die zeigen, dass es bereits spürbare Flächendefizite gibt. Ein Grund dafür sind die sehr spezifische Standortanforderungen der Nachfrager, die häufig zu einem Missverhältnis von Angebot und Nachfrage führen, weil der Wirtschaftsgruppe „Forschung, Entwicklung und Medien“ an den „richtigen“ Standorten bereits heute Flächen mit den „richtigen“ Eigenschaften nur sehr unzureichend angeboten werden können.⁷

3.3 Flächenentwicklung

Der Abgleich von Angebot und Bedarfsprognose verdeutlicht das Dilemma der Knappheit an zeitnah verfügbaren Flächenangeboten in der Stadt für spezifische Nachfragergruppen. Im Rahmen der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung ist es daher wichtig, Flächenangebote zu unterbreiten, die in quantitativer, qualitativer und zeitlicher Hinsicht den unternehmerischen Anforderungen entsprechen. Vor diesem Hintergrund haben die Gutachter Potenziale in Gestalt von frei werdenden bzw. bereit stehenden Gewerbeflächen benannt, die prioritär aktiviert werden müssen, um bis 2020 den prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarf sichern zu können (Tabelle 2).⁸

⁷ Vgl.: STEK Gewerbe, S. 59 – 77.

⁸ Vgl.: STEK Gewerbe, S. 116 - 144.

Tabelle 2:

Landeshauptstadt Potsdam, Gewerbeflächenpotenziale die gesichert und aktiviert werden müssen zur Sicherung des zusätzlichen Flächenbedarfes im Prognosezeitraum bis 2020

| Standorttyp | Zusätzlicher Flächenbedarf | Potenzialflächen Prioritätsstufe 1 ⁹ | Potenzialflächen Prioritätsstufe 2 ¹⁰ |
|---|----------------------------|---|--|
| | (ha) | | |
| Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort | 9,3 | 9,8 | 10,9 |
| Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark | 45,2 | 22,9 | 24,0 |
| Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk | 1,8 | k.A. | k.A. |
| Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien) | 11,1 | 19,4 | 0 |
| Gesamt | 67,4 | 52,1 | 34,9 |
| | | 87,0 | |

4. Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)

Aus der dargestellten Situation resultiert die Anforderung, „(...) den zu sichernden Kernbestand von Flächen, die gewerblich genutzt werden, als Gewerbeflächen brachgefallen sind und als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen ausgewiesen sind, in einem Flächensicherungskonzept Gewerbliche Bauflächen zu erfassen“. Diese Vorgehensweise bestätigte die Stadtverordnetenversammlung ausdrücklich. Gleichzeitig sollte „(...) ein Verfahren entwickelt und vorgeschlagen werden, das im Falle künftig erforderlicher Umnutzungen einen Interessenausgleich vorsieht, der allen Aspekten der Stadtentwicklung gerecht wird, auch der wirtschaftlichen Entwicklung, und von den betroffenen Verwaltungsstrukturen gemeinsam getragen wird“. Auch dies ist von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt worden.¹¹

4.1 Flächen

4.1.1 Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale

Die Erarbeitung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes erforderte zunächst eine nochmalige umfassende Bewertung und Prüfung der 2009 identifizierten und im STEK Gewerbe dargestellten Gewerbeflächenpotenziale (siehe Punkt 3.3, Tabelle 2). Notwendig war die erneute Bewertung, um eingetretene Veränderungen in den vergangenen zwei Jahren zu berücksichtigen. Zudem musste die Eignung und Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale aus der Sicht der beteiligten Bereiche der Verwaltung und bezogen auf die Anforderungen der Unternehmen einer kritischen Beurteilung unterzogen werden.

Im Mittelpunkt der Prüfung stand folgender Fragenkatalog:

1. Verfügbarkeit:

- Ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung noch verfügbar?
- Wurde die Fläche zwischenzeitlich einer gewerblichen oder anderen Nutzung zugeführt?

⁹ Prioritätsstufe 1: Sollen mindestens die Hälfte des für die jeweiligen Flächentyp prognostizierten Flächenbedarf (zuzüglich einer Flexibilisierungsreserve) und zugleich auch die wesentlichen räumlichen Schwerpunkte der Nachfrage abdecken.

¹⁰ Prioritätsstufe 2: Umfassen die zur rechnerischen Abdeckung des weiteren Bedarfs empfohlenen Flächen.

¹¹ Beschluss der 28. Öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 26.01.2011, Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe), Drucksache 10/SVV/0952, Begründung, S. 4.

- Gab es Entscheidungen zur Umnutzung, z.B. im Plan- oder im Baugenehmigungsverfahren?
- 2. Flächengröße
- 3. Eignung:
 - Für welche Standorttypen und Nutzergruppen ist die Fläche geeignet?
- 4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:
 - Regeln ggf. Festsetzungen in Bebauungsplänen Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Beschränkungen, Vorgaben usw.?
- 5. Welche bestehende oder zu erwartende Konflikte sind zu beachten?
- 6. Aktivierungshemmnisse:
 - Worin bestehen sie? (Eigentümerinteressen, Nutzungs- bzw. Preisvorstellungen des Eigentümers, Erschließung, Planungsrecht, Sonstige)
- 7. Nächste Schritte und Maßnahmen

Geprüft wurden rd. 100 gewerbliche Potenzialflächen. Dies erfolgte geschäftsbereichsübergreifend im engen Zusammenwirken der beteiligten Bereiche im „Projektteam Gewerbeflächensicherungskonzept“ (siehe auch Punkt 2.).

Die dabei festgestellten Veränderungen, die seit 2009 eingetreten sind und zu einer Reduzierung des zu beurteilenden Gewerbeflächenpotenzials führten, sind in den weiteren Betrachtungen zu berücksichtigen:

Insgesamt 8 Flächen mit einer Größe von 2,6 ha wurden bis Ende 2011 für eine gewerbliche Nutzung¹² bereits in Anspruch genommen:

| | | |
|---|--------|------------|
| - Nedlitzer Straße/ Peter-Huchel-Straße Süd | 0,5 ha | Gh |
| - Westlich Weidendamm | 0,3 ha | H |
| - Gartenstraße 38-40 | 0,4 ha | Gh |
| - Nördliche Fritz-Zubeil-Str./westlicher Mitteldamm | 0,1 ha | Gh |
| - Restfläche Einfahrt Betriebshof | 0,2 ha | Gh |
| - GiP G3 Gewerbehof Phase 3 | 0,2 ha | Gh, H |
| - GiP G4 (Südrand) | 0,8 ha | Gh, Handel |
| - Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn | 0,1 ha | Gh |

Folgende Flächen in einer Größenordnung von 3,2 ha, 2009 noch als Potenziale eingeordnet, werden mittlerweile von den dort ansässigen Unternehmen für betriebliche Zwecke genutzt:

| | | |
|--|--------|----|
| - Teilfläche Gewerbezentrum Fahrland | 1,0 ha | Ge |
| - Sternstraße | 0,6 ha | Gh |
| - August-Bebel-Straße Mitte, Parkplatz Studios | 0,4 ha | M |
| - Michendorfer Chaussee 8-12 (Telekom, Nord) | 1,2 ha | Gh |

Zwischen 2009 und 2011 erfolgten im Zusammenhang mit Bebauungsplanänderungen diverse Entscheidungen zur Umnutzung gewerblicher Bauflächen zugunsten anderer Nutzungen, insbesondere Wohnen, bzw. sind noch im Verfahren:

| | | |
|---|--------|-----------|
| - Nedlitzer Straße/ Peter-Huchel-Straße Nord | 0,3 ha | SO Handel |
| - Am Schragen Ostseite | 0,7 ha | WA |
| - Ruinenbergkaserne Nord | 0,3 ha | MI |
| - Speicherstadt (gewerbliche Fläche anteilig berechnet) | 1,5 ha | MI |
| - Babelsberger Straße Süd | 0,4 ha | WA |

Weiterhin wurde festgestellt, dass einzelne Standorte entgegen ersten Einschätzungen auf Grund ihrer konkreten Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung als nicht geeignet bzw. aktivierbar anzusehen sind (Beispiele: Gut Satzkorn, Wasserschutzpolizei, Waldfläche Kirchsteigfeld-Süd). Das Gesamtvolumen dieser Flächen beträgt etwa 7 ha.

¹² Gh: höherwertiges Gewerbe; H: Handwerk; Handel; Ge: einfaches Gewerbe; M: Medien;

Im ersten Schritt der Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale im Rahmen der Arbeit am Gewerbeflächensicherungskonzept wurden Flächen für eine gewerbliche Nutzung von insgesamt rd. 198 ha identifiziert und im „Projektteam Gewerbeflächensicherungskonzept“ diskutiert.

Zu rd. 60 Flächen mit rd. 160 ha konnte dabei Konsens hinsichtlich der Sicherung für eine gewerbliche Nutzung erzielt werden. Zu den weiteren Standorten (z.B. Kaserne Kramnitz) ist die Diskussion hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung von Teilflächen fortzuführen.

Auch bei der weiteren Entwicklung der Potsdamer Innenstadt wird die gewerbliche Nutzung – im Dienstleistungsbereich - eine wichtige Rolle spielen.

In einem weiteren Schritt wurden die Aktivierungshemmnisse für eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen standortkonkret benannt und bewertet. Bei etwa einem Viertel der 60 „Konsens-Standorte“ wurden die Aktivierungshemmnisse als hoch eingeschätzt. Das sind: insbesondere Vermarktungsinteressen des Eigentümers in Richtung einer höherwertigen Nutzung (z.B. Wohnnutzung), die Vermarktung/der Verkauf des betreffenden Standortes nur als Gesamtfläche, die Preiserwartungen, aber auch vorhandene Altlasten oder die fehlende Erschließung. Für 40 Flächen mit einer Gesamtgröße von 82,8 ha ist von mittleren bzw. geringen Aktivierungshemmnissen auszugehen. Lediglich 9 Flächen mit insgesamt 8,2 ha in dieser Kategorie weisen geringe Aktivierungshemmnisse auf.

Die Eignung dieser Flächen verglichen mit dem gemäß STEK Gewerbe prognostizierten zusätzlichen Flächenbedarf ergibt folgendes Bild (Tabelle 3):

Tabelle 3:
Landeshauptstadt Potsdam, Ergebnis: Bewertung Gewerbeflächenpotenziale

| Standorttyp | Zusätzlicher Flächenbedarf 2020 | kurz u. mittelfristig verfüg.-u. aktivierbar geringe o. mittlere Aktivierungshemmnisse ¹³ | davon mit geringe Aktivierungshemmnissen |
|---|---------------------------------|--|--|
| | | | |
| Einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort | 9,3 | 17,0 | (0,4) |
| Höherwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark | 45,2 | 36,7 | (3,2) |
| Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk | 1,8 | 5,3 | (1,0) |
| Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien) | 11,1 | 23,8 | (3,6) |
| Gesamt | 67,4 | 82,8 | (8,2) |

Wie bereits unter Punkt 3.2 dargelegt, müssen diese Flächen bzw. Standorte gesichert werden, um den bis 2020 prognostizierten Gewerbeflächenbedarf zu decken. Dies gilt insbesondere für die Standorttypen „höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“ und „Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien)“.

Darüber hinaus ist es zwingend erforderlich, auch den Standort Michendorfer Chaussee (das ehemalige „SAGO-Gelände“) als Vorhaltestandort für eine gewerbliche Großansiedlung zu sichern, obgleich eine derartige Ansiedlung bei der Prognose des Flächenbedarfs nicht berücksichtigt wurde.

Langfristig ist das gesamte untersuchte Gewerbeflächenpotenzial für eine gewerbliche Nutzung zu sichern und schrittweise zu aktivieren, um auch nach 2020 eine stabile, wachstumsorientierte wirtschaftliche Entwicklung gewährleisten zu können.

¹³ Die standortbezogen ermittelten Aktivierungshemmnisse wurden jeweils zusammengefasst beurteilt nach einer dreistufigen Skala geringe / mittlere / hohe.

4.1.2 Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)

Aus dem Pool der bewerteten Gewerbeflächenpotenziale (siehe Punkt 4.1.1) konnten, wie in Tabelle 3 ausgewiesen, Flächen sondiert werden, die mit ihrem besonders hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar sind. Diese Flächen erhalten daher den besonderen Status „Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“ (siehe Anhang Tabelle I und II). Diese Kategorie umfasst 40 Standorte mit einem Gesamtvolumen von 82,8 ha, aufgeschlüsselt nach Standorttypen und Nutzungsempfehlungen. Aufgrund ihrer Nutzungseigenschaften, ihres Zustandes, der preislichen Situation und planungsrechtlicher Aspekte sind die „P 20-Flächen“ besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf in der Landeshauptstadt bis 2020 bedienen zu können. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus.

4.2 Anforderungen zur planungsrechtlichen Sicherung

Im Rahmen der Bewertung der einzelnen Standorte wurden auch die planungsrechtlichen Aspekte betrachtet und insbesondere für die „P 20-Flächen“ die Anforderungen an die Bauleitplanung aus dem Blickwinkel der Gewerbeflächensicherung herausgearbeitet und abgestimmt. Entsprechende Erfordernisse wurden bei der Erarbeitung der Beschlussvorlage zur Vereinbarung der Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung für den Zeitraum 2012/2013 berücksichtigt. Die Prioritätenliste¹⁴ umfasst folgende Empfehlungen, die P 20-Flächen betreffen:

| | |
|---|---------------|
| <u>MPI Osterweiterung, Wissenschaftspark, südl. GO:IN, am Bahnhofsvorplatz</u> Abschluss Bebauungsplan Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ | Priorität 1 I |
| <u>Wissenschaftspark, Nordosterweiterung</u> Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ Weiterführung | Priorität 1 I |
| <u>Speicherstadt und Brauhausberg</u> Weiterführung Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße und Bebauungsplan Nr. 36-2B-Plan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ | Priorität 1 I |
| <u>Teilfläche ehem. Straßenbahndepot</u> Bebauungsplan Nr.104 „Heinrich-Mann_Allee / Kolonie Daheim“ Aufstellungsbeschluss und Bearbeitung | Priorität 1 I |
| <u>Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn</u> Flexiblere Gestaltung der Vorgaben für Bauweise und Geschossigkeit, Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ 3. Änderung Teilbereich Gewerbegebiete | Priorität 1 I |
| <u>Bhf. Rehbrücke, FEMO-Gelände Südost</u> Bebauungsplan Nr. 124 „Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn, Aufstellung | Priorität 1 I |
| <u>Groß Glienicke, Mischgebiet Potsdamer Chaussee. Nordseite</u> Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ Groß Glienicke, Weiterführung | Priorität 1 I |
| <u>Am Silbergraben gegenüber Friedhof, Am Silbergraben, GE-Flächen</u> Bebauungsplan Nr. 128 „Trebbiner Straße / Am Silbergraben“ | Priorität 1 Q |

¹⁴ Vgl.: Drucksache Nr. 11/SVV/0982 am 25.01.2012 in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

südl. Umgehung Drewitz

Wiederaufnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25
„Gewerbegebiet Trebbiner Straße“

Priorität 2 I

Medienstadt, nördl. Marlene-Dietrich-Allee

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“,
Teilbereich Stahnsdorfer Straße / Marlene-Dietrich-Allee mit dem Ziel,
bisheriges Mischgebiet klar zu gliedern in Teilbereiche WA und GEe

Priorität 2Q

Am Raubfang (hinter Discounter)

Bebauungsplan Nr. 114 „Am Raubfang“, Weiterführung

Priorität 3

Gross Glienicke, Am Schießplatz

Bebauungsplan, wenn Gewerbeentwicklung nach § 35 Bau GB
nicht umsetzbar

Priorität 3

Ehemaliges RAW, „Neue Halle“ und Fläche östlich Erhard

Bebauungsplan Nr. 103 Weiterführung, wenn erforderlich

Priorität 3

Weitere Anforderungen an die Verbindliche Bauleitplanung werden im Ergebnis des jährlichen Monitorings und im Zuge der Konkretisierung von Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben präzisiert und bei der Festlegung der Prioritäten für die Folgejahre berücksichtigt.

Bei der Vorbereitung und Bearbeitung der Bebauungspläne wird weiterhin eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Bereichen der Verwaltung angestrebt, um die Belange der Wirtschaft bzw. der Unternehmen angemessen zu berücksichtigen.

4.3 Sicherung der P 20- Flächen – Richtlinie

Die anhaltende und zunehmende Nachfrage nach Bauflächen, resultierend aus dem dauerhaften Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, führt angesichts signifikanter Angebotsengpässe vielfach zu Nutzungskonkurrenzen und Zielkonflikten. Notwendige Entscheidungen in diesen Fällen werden dann sehr häufig einseitig gegen die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung der betreffenden Flächen bzw. Standorte getroffen.

Es ist daher erforderlich, sich mit den Ursachen derartiger Tendenzen und Entwicklungen auseinanderzusetzen, um gravierenden Fehlentwicklungen, die schwer zu korrigieren sind, vorzubeugen. Gemeinsames Ziel muss es sein, den notwendigen Grundstock gewerblicher Bauflächen zur Sicherung einer ausgewogenen und erfolgreichen Stadtentwicklung vorzuhalten.

Die vorliegende „Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ soll das dafür notwendige Steuerungsinstrumentarium der Stadtverwaltung sinnvoll ergänzen. Auf der Grundlage der Richtlinie sollen die identifizierten und fixierten „P 20-Flächen“ planungsrechtlich oder auf andere geeignete Weise gesichert werden. Sie bietet damit eine fundierte Grundlage, Umwidmungen, die zur Folge haben, dass „P 20-Flächen“ nach der Art ihrer baulichen Nutzung nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, zu vermeiden.

4.4 Monitoring - Jahresbilanz

Die Stadtverwaltung sieht vor, einmal jährlich in einer Mitteilungsvorlage gegenüber der Stadtverordnetenversammlung den Bestand der „P 20-Flächen“ zu bilanzieren. Die Bilanz enthält insbesondere Angaben über:

- Realisierung = Inanspruchnahme von „P 20-Flächen“ für gewerbliche Ansiedlungen
- Abgang = Inanspruchnahme von „P 20-Flächen“ für andere Nutzungen
- Erwarteter Abgang = Planungsänderungen, geänderte Grundlagen
- Zugang = Neuaufnahme von gewerblichen Potenzialflächen in die Liste „P 20-Flächen“

Diese Jahresbilanz soll zur Erfolgskontrolle der Gewerbeflächensicherung und zur Vorbereitung der Fixierung von Prioritäten bei der Bauleitplanung beitragen. Sie kann und soll zugleich auch als wichtige Entscheidungshilfe bei politischen Beschlüssen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt herangezogen werden.

Erarbeitet wird die Mitteilungsvorlage durch das „Projektteam Gewerbeflächensicherung“. Das Projektteam setzt sich aus Vertretern des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen, des Geschäftsbereiches Soziales, Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umweltschutz und des Bereiches Wirtschaftsförderung zusammen.

4.5 Ausblick

Im Zuge der Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale wurden auch notwendige erste Maßnahmen zur Aktivierung der Standorte benannt, die perspektivisch schrittweise zu realisieren sind, wie beispielsweise aktuell bereits in der Medienstadt oder im Wissenschaftspark Potsdam-Golm.

Das Spektrum der notwendigen Aktivierungsmaßnahmen ist dabei sehr breit gefächert. Beispiele für derartige Maßnahmen sind:

- Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung der Flächen
- Abklärung konkreter Entwicklungsabsichten der Eigentümer
- Erarbeitung von Nutzungskonzepten in Zusammenarbeit mit den Eigentümern
- Maßnahmen zur Erschließung und Altlastenbeseitigung

Für die „P 20-Flächen“ sind die ersten notwendigen Maßnahmen zur Aktivierung der Flächen aus den Tabellen I und II im Anhang ersichtlich.

Über die Aktivitäten und Ergebnisse sowie weitere Maßnahmen soll mit der jährlichen Berichterstattung informiert werden.

5. Resümee

Mit dem vorliegenden Gewerbeflächensicherungskonzept und den darin empfohlenen Maßnahmen werden zunächst vor allem Vorkehrungen zur Sicherung der unverzichtbaren Substanz Gewerblicher Potenzialflächen getroffen.

Von entscheidender Bedeutung dabei ist die Anwendung der „Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“. Sie soll dazu beitragen, dass Entscheidungen, die Gewerbliche Potenzialflächen betreffen, ausgehend von ihrer Komplexität, im Geist einer ressortübergreifenden Gesamtverantwortung unter Berücksichtigung des gesamten Fachwissens der Verwaltung und aller Aspekte einer ausgewogenen Stadtentwicklung getroffen werden. Einseitige Entscheidungen, die Zielkonflikte zur Folge haben oder verschärfen, sollen dadurch ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage dieses Verständnisses und einer entsprechenden Verwaltungspraxis können dann schrittweise standortbezogene Aktivierungsmaßnahmen in Angriff genommen werden. Die planungsrechtliche Sicherung von P 20-Flächen, die sich in der „Prioritätenliste der Verbindlichen Bauleitplanung“ widerspiegelt, ist gewissermaßen der Einstieg in ein neues Kapitel der aktiven Gewerbeflächenpolitik mit dem Ziel, langfristig eine erfolgreiche und nachhaltige Stadtentwicklung aus gewerblicher und fiskalischer Sicht zu gewährleisten.

| gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P-20 Flächen) nach Gebieten | | Planungsstand (12/2011) | | | | Bewertung 2011 | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|-----------|----------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 1 Zentrum/ Berl. Vorst. | | | | | | | | | | | | |
| 2 Bornstedter Feld/ Bornim | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Nedlitzer Kaserne-Campus Jungfernsee | G | | x | | GE e | DL | 6,1 | k/m | m | Vermarktung ausschließlich durch Eigentümer | Aufmerksamkeit für Standort erzeugen im Rahmen Standortwerbung, im Einzelfall Kontaktvermittlung zw. Unternehmen u. Eigentümer |
| 2.10 | Pappelallee/Georg-Hermann-Allee | G | | x | | GE e | DL | 1,5 | k | m | Grundstückspreis gem. Gesamtkalkulation Entwicklungsmaßnahme | Unterstützung der Vermarktung des Standorts |
| 2.12 | Kaserne Kirschallee Ost | M2 | | x | | GE e | W | 0,7 | m | m | Grundstückspreis gem. Gesamtkalkulation Entwicklungsmaßnahme | Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstücks zur Vermarktung der Gewerbeflächen |
| 2.21 | Am Raubfang (hinter Discounter) | M2 | x | | | | Gh | 1,5 | m | m | fehlende Lösung für Erschließungsstraße | Lösung für verkehrliche Erschließung, Fortführung der Bearbeitung des B-Plans, wenn Lösung für Erschließung gefunden |
| Σ Bornstedter Feld/ Bornim | | | | | | | | 9,7 | | | | |
| 3 Potsdam West | | | | | | | | | | | | |
| 4 Golm/ Eiche | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Wissenschaftspark, MPI Osterweiterung | SO | x | | | GE e | W | 2,4 | k | g | für MPI keine Hindernisse erkennbar | |
| 4.4 | Wissenschaftspark, südl. GO:IN | G | x | | | GEe | W | 3,8 | k | m | keine aktive Vermarktung durch Eigentümer | Unterstützung der Vermarktung, Prüfung von Lösungen für temporäre Unterbringung von Unternehmen und Ausgründungen |
| 4.6 | östlicher Bahnhofsvorplatz | M2 | x | | | GEe | DL | 0,2 | k | m | | Kontaktaufnahme zum Eigentümer, Unterstützung der Vermarktung |
| 4.8 | Wissenschaftspark, Nordosterweiterung | G | x | | | GE, GE e | W | 9,0 | m | m | Vielzahl Eigentümer, Zuschnitt Grundstücke, Erschließung | B-Planverfahren und Umlegung weiter zügig bearbeiten, Unterstützung der Vermarktung |
| Σ Golm/ Eiche | | | | | | | | 15,3 | | | | |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten

Tabelle I

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|---|--|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 5 Nordwestraum | | | | | | | | | | | | |
| 5.4 | Friedrichspark 4 (um Logistikzentrum) | G | | x | | GE | Ge | 7,8 | k/m | m | Eigentümer - keine Veräußerung von Teilflächen, B-Plan-Festsetzungen | Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer zur Aktivierung der nördlichen Flächen, längerfristig Änderung des Bebauungsplans (Festsetzungen zur Bauweise, ggf. Maß der Nutzung), weitere Unterstützung der Vermarktung |
| Σ Nordwestraum | | | | | | | | 7,8 | | | | |
| 6 Nordostraum | | | | | | | | | | | | |
| 6.2 | Gewerbegebiet Marquardter Str. | G | | x | | GE/MI | Ge | 2,4 | k/m | m | Preiserwartung Eigentümer | Weiterhin Versuche die Preiserwartungen des Eigentümers zu dämpfen, Unterstützung der Vermarktung |
| 6.11 | Mischgebiet Potsdamer Ch. Nordseite | M2 | x | | | MI | H | 0,7 | m | m | konkurrierende Nutzungen (Wohnen) | Sicherung gewerblicher Nutzungen im B-Plan, Unterstützung der Vermarktung |
| 6.12 | Am Schießplatz | G | | | § 35 | | H | 2,1 | m | m | Genehmigungsfähigkeit nach § 35 | Abstimmungen zu Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung nach § 35 Bau GB |
| Σ Nordostraum | | | | | | | | 5,2 | | | | |
| 7 Hauptbahnhof-Nord | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 | Babelsberger Strasse Süd | G | | x | | GE e | DL | 1,7 | k | m | komplexe Bebauung erfordert große Nutzer, aber Nachfrage nach Mietflächen zumeist kleinteilig | Sicherung als Gewerbepotenzial, Unterstützung bei Vermarktung |
| 7.2 | Lotte-Pulewka-Str. | M 1 | | | § 34 | MI | DL | 1,2 | k | m | Standort nur in Gesamtheit entwickelbar, Erhalt denkmalgeschütztes Gebäude | weitere Unterstützung der Vermarktung |
| Σ Hauptbahnhof Nord | | | | | | | | 2,9 | | | | |
| 8 Hauptbahnhof-Süd | | | | | | | | | | | | |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten

Tabelle I

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte | |
|---|--|--------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|--|--|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | | |
| 8.1 | ehemaliges RAW "Neue Halle" | G | x | | | GE | Gh | 2,2 | k | m | nur für Nutzer mit großem Flächenbedarf geeignet | Sicherung als gewerbliche Baufläche im B-Plan-Verfahren, weitere Unterstützung der Vermarktung | |
| 8.2 | Gewerbegrundstück Schlaatzweg | G | | | § 34 | GE | Gh | 0,8 | k | m | keine kleinteilige Veräußerung beabsichtigt | weitere Unterstützung der Vermarktung | |
| 8.4 | ehemaliges RAW östlich Erhard Automotiv | G | x | | | GE | Gh | 1,0 | k | g | | Sicherung als gewerbliche Baufläche im B-Plan-Verfahren, weitere Unterstützung der Vermarktung | |
| Σ Hauptbahnhof Süd | | | | | | | | 4,0 | | | | | |
| 9 Speicherstadt / Telegrafenberg | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1 | Speicherstadt | M1 | x | | | MI | W | 1,0 | k/m | m | Preiserwartungen des Eigentümers | Sicherung der MI-Nutzung, Ziel 50 % der Flächen für wissenschaftsnahes Gewerbe | |
| 9.2 | Brauhausberg | M1 | x | | | GE, MI | DL | 1,1 | m | m | Einigung über Planungsziele | Sicherung der GE-Ausweisung im B-Plan-Verfahren, Unterstützung der Vermarktung | |
| 9.4 | Michendorfer Ch. 8-12 (Telekom, Nord) | SO | | | § 35 | | Gh | 2,1 | k | m | Planungsrecht, hohe Preiserwartung des Eigentümers in Relation zu Nutzungsbeschränkungen | Sicherung der derzeitigen Nutzung (Telekom) + Prüfung Verdichtungsmöglichkeiten derzeit unter-/ ungenutzter Flächen von 2,1 ha | |
| 9.6 | Teilfläche ehem. Straßenbahndepot | M2 | x | | | MI | DL | 1,3 | k | m | Eigentümerinteressen (Wohnen) | im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans vorzugsweise Ausweisung Teilfläche als GEe, Unterstützung der Vermarktung | |
| Σ Speicherstadt/ Telegrafengeb. | | | | | | | | 5,5 | | | | | |
| 10 Babelsberg-Süd | | | | | | | | | | | | | |
| 10.2 | Rudolf-Moos-/ H-v-Kleist-Straße | M2 | | x | | MI | H | 0,1 | k | g | | Unterstützung der Vermarktung | |
| 10.6 | nördl. Fritz-Zubeil-Str./westl. Mitteldamm | G | | x | | GE | H | 0,9 | k | g | | Sicherung Baubeginn des Handwerker- und Gewerbehofes in 2012, aktive Vermarktung | |
| 10.8 | nördl. Baumarkt Hellweg | G | | x | | GI | Ge | 0,4 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung | |
| 10.10 | nördl. MaxiMum | G | | x | | GE e | M | 1,2 | k | g | | Unterstützung der aktiven Vermarktung als Standort für Medienunternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2 | |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten

Tabelle I

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|---|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 10.11 | Grünstraße, MaxiMum | G | | x | | GE | M | 1,5 | k | m | bisherige Eigentümerinteressen (Preis) | Unterstützung Vermarktung für Medienunternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, bei Bedarf ggf. Änderung des B-Plans: Festschreibung Mediennutzung |
| 10.12 | verl. Ahornstraße, MaxiMum | G | | x | | GE | M | 2,1 | k | m | bisherige Eigentümerinteressen (Preis) | Abstimmungen mit Eigentümern und Partnern zur Nutzung als Standort für Außenkulisse "Berliner Straße", bei Bedarf Änderung B-Plan: Festschreibung Mediennutzung |
| 10.13 | GiP A (Nordwestecke/ Ahornstraße) | G | | | § 34 | GE | DL | 0,7 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung für höherwertiges Gewerbe/Dienstleistungen |
| 10.15 | GiP E2 (südl. Exploratorium) | G | | | § 34 | GE | Gh | 0,5 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 10.16 | GiP E3 (nördl. Zirkus) | G | | | § 34 | GE | Gh | 1,0 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung |
| Σ Babelsberg Süd | | | | | | | | 8,4 | | | | |
| 11 Babelsberg Medienstadt | | | | | | | | | | | | |
| 11.3 | nördl. Marlene-Dietrich-Allee | SO | | x | | MI | M | 2,0 | m | m | Eigentümerinteressen (vorrangig Wohnen) | Sicherung einer 50 % gewerblichen Nutzung bezogen auf Gesamtfläche Baufelder MI 5 + MI 6 |
| 11.9 | August-Bebel-Str. südl. RBB | SO | | x | | SO | M | 0,2 | m | m | Zwischennutzung | Bei Beendigung der aktuellen Nutzung Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer zur Klärung der Aktivierung bzw. weitere Vorhaltung der Fläche für Nutzung rbb/Medien |
| Σ Babelsberg-Medienstadt | | | | | | | | 2,2 | | | | |
| 12 Drewitz / Kirchsteigfeld | | | | | | | | | | | | |
| 12.3 | Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn | G | | x | | GE e | Gh | 7,4 | k | m | Eigentümerinteressen Festsetzungen B-Plan, keine optimale Erschließung | Änderung des B-Planes: Festsetzungen Bauweise und Geschossigkeit, Suche nach Verbesserung Straßenerschließung, Unterstützung der kleinteiligen Vermarktung |
| 12.5 | Am Silbergraben gegenüber Friedhof | M2 | x | | | GE | H | 1,5 | k | m | Eigentümerinteressen (Wohnen) | Bearbeitung des B-Plans: Sicherung GE-Nutzung |
| 12.7 | Am Silbergraben, GE-Flächen | G | x | | | GE | Gh | 2,1 | m | m | Nutzungsvorstellungen der Eigentümer | Bearbeitung des B-Plans: Sicherung GE-Nutzung, Unterstützung der Vermarktung |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Gebieten

Tabelle I

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|--|-----------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|---|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 12.8 | südl. Umgehung Drewitz | G | | | | GE | Ge | 3,8 | m | m | | Wiederaufnahme Bearbeitung des Vorhabenbezogenen B-Plans |
| Σ Drewitz / Kirchsteigfeld | | | | | | | | 14,8 | | | | |
| 13 Industriegebiet (einschl. Plattenwerk) | | | | | | | | | | | | |
| 13.2 | Bf Rehbrücke, FEMO-Gelände Südost | G | x | | | GE e | Gh | 3,1 | m | m | Preisvorstellungen des Eigentümers, Erschließung | B-Planverfahren weiterführen, Ausschluss von zentrenrelevantem Handel |
| 13.5 | Möbelhof | G | | | § 34 | Ge | Ge | 0,9 | m | m | Eigentümerinteressen | Klärung der Verwertungsabsichten des Eigentümers |
| 13.7 | Buchhorst 33 | G | | | § 34 | Ge | Gh | 1,4 | k | m | | Unterstützung der Vermarktung |
| 13.14 | Brachfläche an der Nuthe | G | | | § 34 | Ge | Ge | 1,9 | m | m | Zuwegung, Erschließung | Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/ Insolvenzverwalter, Klärung Erweiterungsbedarf der ansässigen Unternehmen, Prüfung Erschließung |
| Σ Industriegebiet (einschl. Plattenwerk) | | | | | | | | 7,2 | | | | |
| Potenzialflächen 2020 gesamt | | | | | | | | 82,8 | | | | |

| 14 Michendorfer Chaussee (SAGO) | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------|---|--|---|--|----|---|-------------|---|---|------------------------------|---|
| 14.1 | Michendorfer Chaussee ("SAGO") | G | | x | | GE | V | 34,0 | k | m | Vorhaltefläche, Erschließung | Als Vorhaltefläche sichern, gezielte Vermarktung für Großansiedlung |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Legende: | |
| Standorttypen | Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit |
| Ge einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort | k kurzfristig |
| Gh höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark | m mittelfristig |
| DL Höherwertiges Gewerbegebiet/gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen | |
| W Wissenschafts-, Technologiestandort | Aktivierungshemmnisse |
| M Medien | g gering |
| H Handwerk | m mittel |
| V Vorhaltefläche für Großansiedlung | |

| gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Standorttypen (P-20 Flächen) | | Planungsstand (12/2011) | | | | Bewertung 2011 | | | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------|---------------|-----------|----------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| einfaches Gewerbegebiet/Logistikstandort | | | | | | | | | | | | |
| 5.4 | Friedrichspark 4 (um Logistikzentrum) | G | | x | | GE | Ge | 7,8 | k/m | m | Eigentümer - keine Veräußerung von Teilflächen, B-Plan-Festsetzungen | Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer zur Aktivierung der nördlichen Flächen, längerfristig Änderung des Bebauungsplans (Festsetzungen zur Bauweise, ggf. Maß der Nutzung), weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 6.2 | Gewerbegebiet Marquardter Str. | G | | x | | GE/MI | Ge | 2,4 | k/m | m | Preiserwartung Eigentümer | Weiterhin Versuche die Preiserwartungen des Eigentümers zu dämpfen, Unterstützung der Vermarktung |
| 10.8 | nördl. Baumarkt Hellweg | G | | x | | GI | Ge | 0,4 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 12.8 | südl. Umgehung Drewitz | G | | | | GE | Ge | 3,8 | m | m | | Wiederaufnahme Bearbeitung des Vorhabenbezogenen B-Plans |
| 13.5 | Möbelhof | G | | | § 34 | Ge | Ge | 0,9 | m | m | Eigentümerinteressen | Klärung der Verwertungsabsichten des Eigentümers |
| 13.14 | Brachfläche an der Nuthe | G | | | § 34 | Ge | Ge | 1,9 | m | m | Zuwegung, Erschließung | Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/ Insolvenzverwalter, Klärung Erweiterungsbedarf der ansässigen Unternehmen, Prüfung Erschließung |
| Flächenpotenzial | | 17,0 | | | | | | | | | | |
| Standort mit besonderer Eignung für produzierendes Handwerk | | | | | | | | | | | | |
| 6.11 | Mischgebiet Potsdamer Ch. Nordseite | M2 | x | | | MI | H | 0,7 | m | m | konkurrierende Nutzungen (Wohnen) | Sicherung gewerblicher Nutzungen im B-Plan, Unterstützung der Vermarktung |
| 6.12 | Am Schießplatz | G | | | § 35 | | H | 2,1 | m | m | Genehmigungsfähigkeit nach § 35 | Abstimmungen zu Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung nach § 35 Bau GB |
| 10.2 | Rudolf-Moos-/ H-v-Kleist-Straße | M2 | | x | | MI | H | 0,1 | k | g | | Unterstützung der Vermarktung |
| 10.6 | nördl. Fritz-Zubeil-Str./westl. Mitteldamm | G | | x | | GE | H | 0,9 | k | g | | Sicherung Baubeginn des Handwerker- und Gewerbehofes in 2012, aktive Vermarktung |
| 12.5 | Am Silbergraben gegenüber Friedhof | M2 | x | | | GE | H | 1,5 | k | m | Eigentümerinteressen (Wohnen) | Bearbeitung des B-Plans: Sicherung GE-Nutzung |
| Flächenpotenzial | | 5,3 | | | | | | | | | | |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Standorttypen

Tabelle II

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|--|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|---|--|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Nedlitzer Kaserne-Campus Jungfernsee | G | | x | | GE e | DL | 6,1 | k/m | m | Vermarktung ausschließlich durch Eigentümer | Aufmerksamkeit für Standort erzeugen im Rahmen Standortwerbung, im Einzelfall Kontaktvermittlung zw. Unternehmen u. Eigentümer |
| 2.10 | Pappelallee/Georg-Hermann-Allee | G | | x | | GE e | DL | 1,5 | k | m | Grundstückspreis gem. Gesamtkalkulation Entwicklungsmaßnahme | Unterstützung der Vermarktung des Standorts |
| 4.6 | östlicher Bahnhofsvorplatz | M2 | x | | | GEe | DL | 0,2 | k | m | | Kontaktaufnahme zum Eigentümer, Unterstützung der Vermarktung |
| 7.1 | Babelsberger Strasse Süd | G | | x | | GE e | DL | 1,7 | k | m | komplexe Bebauung erfordert große Nutzer, aber Nachfrage nach Mietflächen zumeist kleinteilig | Sicherung als Gewerbe Potenzial, Unterstützung bei Vermarktung |
| 7.2 | Lotte-Pulewka-Str. | M 1 | | | § 34 | MI | DL | 1,2 | k | m | Standort nur in Gesamtheit entwickelbar, Erhalt denkmalgeschütztes Gebäude | weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 9.2 | Brauhausberg | M1 | x | | | GE, MI | DL | 1,1 | m | m | Einigung über Planungsziele | Sicherung der GE-Ausweisung im B-Plan-Verfahren, Unterstützung der Vermarktung |
| 9.6 | Teilfläche ehem. Straßenbahndepot | M2 | x | | | MI | DL | 1,3 | k | m | Eigentümerinteressen (Wohnen) | im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans vorzugsweise Ausweisung Teilfläche als GEe, Unterstützung der Vermarktung |
| 10.13 | GiP A (Nordwestecke/ Ahornstraße) | G | | | § 34 | GE | DL | 0,7 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung für höherwertiges Gewerbe/Dienstleistungen |
| besondere Eignung für Dienstleistungen | | | | | | | | 13,7 | | | | |
| 2.21 | Am Raubfang (hinter Discounter) | M2 | x | | | | Gh | 1,5 | m | m | fehlende Lösung für Erschließungsstraße | Lösung für verkehrliche Erschließung, Fortführung der Bearbeitung des B-Plans, wenn Lösung für Erschließung gefunden |
| 8.1 | ehemaliges RAW "Neue Halle" | G | x | | | GE | Gh | 2,2 | k | m | nur für Nutzer mit großem Flächenbedarf geeignet | Sicherung als gewerbliche Baufläche im B-Plan-Verfahren, weitere Unterstützung der Vermarktung |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Standorttypen

Tabelle II

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|--|---|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 8.2 | Gewerbegrundstück Schlaatzweg | G | | | § 34 | GE | Gh | 0,8 | k | m | keine kleinteilige Veräußerung beabsichtigt | weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 8.4 | ehemaliges RAW östlich Erhard Automotiv | G | x | | | GE | Gh | 1,0 | k | g | | Sicherung als gewerbliche Baufläche im B-Plan-Verfahren, weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 9.4 | Michendorfer Ch. 8-12 (Telekom, Nord) | SO | | | § 35 | | Gh | 2,1 | k | m | Planungsrecht, hohe Preiserwartung des Eigentümers in Relation zu Nutzungsbeschränkungen | Sicherung der derzeitigen Nutzung (Telekom) + Prüfung Verdichtungsmöglichkeiten derzeit unter-/ ungenutzter Flächen von 2,1 ha |
| 10.15 | GiP E2 (südl. Exploratorium) | G | | | § 34 | GE | Gh | 0,5 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 10.16 | GiP E3 (nördl. Zirkus) | G | | | § 34 | GE | Gh | 1,0 | k | g | | Weitere Unterstützung der Vermarktung |
| 12.3 | Kirchsteigfeld Ost/ Autobahn | G | | x | | GE e | Gh | 7,4 | k | m | Eigentümerinteressen Festsetzungen B-Plan, keine optimale Erschließung | Änderung des B-Planes: Festsetzungen Bauweise und Geschossigkeit, Suche nach Verbesserung Straßenerschließung, Unterstützung der kleinteiligen Vermarktung |
| 12.7 | Am Silbergraben, GE-Flächen | G | x | | | GE | Gh | 2,1 | m | m | Nutzungsvorstellungen der Eigentümer | Bearbeitung des B-Plans: Sicherung GE-Nutzung, Unterstützung der Vermarktung |
| 13.2 | Bf Rehbrücke, FEMO-Gelände Südost | G | x | | | GE e | Gh | 3,1 | m | m | Preisvorstellungen des Eigentümers, Erschließung | B-Planverfahren weiterführen, Ausschluss von zentrenrelevantem Handel |
| 13.7 | Buchhorst 33 | G | | | § 34 | Ge | Gh | 1,4 | k | m | | Unterstützung der Vermarktung |
| höherwertiges Gewerbe (allgemein) | | | | | | | | | | | | |
| Flächenpotenzial | | 23,0 | | | | | | | | | | |
| | | 36,7 | | | | | | | | | | |
| Wissenschafts-, Technologiestandort (auch Medien) | | | | | | | | | | | | |
| 2.12 | Kaserne Kirschallee Ost | M2 | | x | | GE e | W | 0,7 | m | m | Grundstückspreis gem. Gesamtkalkulation Entwicklungsmaßnahme | Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstücks zur Vermarktung der Gewerbeflächen |
| 9.1 | Speicherstadt | M1 | x | | | MI | W | 1,0 | k/m | m | Preiserwartungen des Eigentümers | Sicherung der MI-Nutzung, Ziel 50 % der Flächen für wissenschaftsnahes Gewerbe |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Standorttypen

Tabelle II

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|--|---|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |
| 4.1 | Wissenschaftspark, MPI Osterweiterung | SO | x | | | GE e | W | 2,4 | k | g | für MPI keine Hindernisse erkennbar | |
| Wissenschaft/Technologie | | | | | | | | 4,0 | | | | |
| 4.4 | Wissenschaftspark, südl. GO:IN | G | x | | | GEe | W | 3,8 | k | m | keine aktive Vermarktung durch Eigentümer | Unterstützung der Vermarktung, Prüfung von Lösungen für temporäre Unterbringung von Unternehmen und Ausgründungen |
| 4.8 | Wissenschaftspark, Nordosterweiterung | G | x | | | GE, GE e | W | 9,0 | m | m | Vielzahl Eigentümer, Zuschnitt Grundstücke, Erschließung | B-Planverfahren und Umlegung weiterhin zügig bearbeiten, Unterstützung der Vermarktung |
| Biotechnologie | | | | | | | | 12,8 | | | | |
| 10.10 | nördl. MaxiMum | G | | x | | GE e | M | 1,2 | k | g | | Unterstützung der aktiven Vermarktung als Standort für Medienunternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2 |
| 10.11 | Grünstraße, MaxiMum | G | | x | | GE | M | 1,5 | k | m | bisherige Eigentümerinteressen (Preis) | Unterstützung Vermarktung für Medienunternehmen im Rahmen des Konzepts Medienstadt 2, bei Bedarf ggf. Änderung des B-Plans: Festschreibung Mediennutzung |
| 10.12 | verl. Ahornstraße, MaxiMum | G | | x | | GE | M | 2,1 | k | m | bisherige Eigentümerinteressen (Preis) | Abstimmungen mit Eigentümern und Partnern zur Nutzung als Standort für Außenkulisse "Berliner Straße", bei Bedarf Änderung B-Plan: Festschreibung Mediennutzung |
| 11.3 | nördl. Marlene-Dietrich-Allee | SO | | x | | MI | M | 2,0 | m | m | Eigentümerinteressen (vorrangig Wohnen) | Sicherung einer 50 % gewerblichen Nutzung bezogen auf Gesamtfläche Baufelder MI 5 + MI 6 |
| 11.9 | August-Bebel-Str. südl. RBB | SO | | x | | SO | M | 0,2 | m | m | Zwischennutzung | Bei Beendigung der aktuellen Nutzung Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer zur Klärung der Aktivierung bzw. weitere Vorhaltung der Fläche für Nutzung rbb/Medien |
| Medien | | | | | | | | 7,0 | | | | |
| Flächenpotenzial | | | | | | | | 23,8 | | | | |
| Flächenpotenzial gesamt | | | | | | | | 82,8 | | | | |

| Vorhaltefläche Großsiedlung | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|---|--|---|--|----|---|-------------|---|---|------------------------------|---|
| 14.1 | Michendorfer Chaussee ("SAGO") | G | | x | | GE | V | 34,0 | k | m | Vorhaltefläche, Erschließung | Als Vorhaltefläche sichern, gezielte Vermarktung für Großsiedlung |

Gewerbliche Potenzialflächen 2020 nach Standorttypen

Tabelle II

| ID-Nr. | Gebiet/ Standort | FNP Darst. 09/2011 | B-Plan | | § 34 § 35 | Nutzungsart | vorrangige Eignung/ Nutzungsempfehlung | Größe gewerblichen Potenzialfläche aktuell (ha) | Verfügbarkeit/ Aktivierbarkeit | Aktivierungshemmnisse | wesentliche Aktivierungshemmnisse | nächste Schritte |
|--------|------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------|-------------|--|---|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|
| | | | in Aufstellung | rechts-gültig | | | | | | | | |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Legende: | |
| Standorttypen | Verfügbarkeit/Aktivierbarkeit |
| Ge einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort | k kurzfristig |
| Gh höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark | m mittelfristig |
| DL Höherwertiges Gewerbegebiet/gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen | |
| W Wissenschafts-, Technologiestandort | Aktivierungshemmnisse |
| M Medien | g gering |
| H Handwerk | m mittel |
| V Vorhaltefläche für Großansiedlung | |

Gewerbeflächen- sicherungskonzept

Plan 1 von 2 (Nord)

Gewerbliche Potenzialflächen
"P20-Flächen"

Stand Februar 2012

 P20-Fläche mit Nr (s. Liste)

Flächennummerierung folgt
STEK Gewerbe 2010

Planunterlage: FNP-Entwurf 2011
ohne Maßstab



Gewerbeflächen- sicherungskonzept

Plan 2 von 2 (Süd)

Gewerbliche Potenzialflächen
"P20-Flächen"

Stand Februar 2012

 P20-Fläche mit Nr (s. Liste)

Flächennummerierung folgt
STEK Gewerbe 2010

Planunterlage: FNP-Entwurf 2011
ohne Maßstab

