

Landeshauptstadt Potsdam

Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam

1. Einleitung

Ein intakter Wirtschaftsstandort und regionaler Arbeitsmarkt sind Voraussetzungen dafür, dass die Landeshauptstadt Potsdam ihre volle Handlungsfähigkeit bewahrt mit dem Blick auf die kommunale Selbstverwaltung, finanzielle Eigenverantwortung, Leistungen der Daseinsvorsorge und eine funktionierende Infrastruktur. In diesem Kontext ist eine adäquate Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam von elementarer Bedeutung. Sie ist Voraussetzung dafür, dass die Landeshauptstadt die ihr attestierten guten Chancen der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung bis 2020 durch aktives Handeln auch tatsächlich nutzen kann.

2. Ziel

Die Anwendung dieser Richtlinie durch die Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung soll gewährleisten, dass die Landeshauptstadt Potsdam den prognostizierten Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzungen im Rahmen ihrer Bauleitplanung in qualitativer und quantitativer Hinsicht sichern kann.

3. Anwendungsbereich und Gegenstand

Die Richtlinie ist in der Landeshauptstadt Potsdam

- a) im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes) und verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen) und
- b) bei der Vorbereitung von größeren Vorhaben, die nach §§ 30 und 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind,

anzuwenden.

Gegenstand der Richtlinie sind die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, die gemäß § 1, Abs. 1 und 2, Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- a) im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) oder Sonderbauflächen (SO) dargestellt sind,
- b) in den Bebauungsplänen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) oder Sondergebiete (SO) festgesetzt sind bzw. werden.

4. Grundlagen

4.1 Baugesetzbuch / Kommunalverfassung

Mit ihrer Bauleitplanung sichert die Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB die Belange der Wirtschaft, auch mit Blick auf ihre mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Zu den Aufgaben der Landeshauptstadt Potsdam gehören gemäß § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe.

4.2 Strategische Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam

Am 26. Januar 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam sechs Leitlinien beschlossen, die den Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik in der Stadt bilden (Vorlage 10/SVV/0952):

- 1) Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen)
- 2) Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung standortbezogener Rahmenbedingungen für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks)
- 3) „Stärken stärken“ und klares Profil schaffen
- 4) Innenentwicklung vor Außenerweiterung (Außenentwicklung)
- 5) Kooperationen und Abstimmungen verbessern
- 6) Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen

5. Gewerbeflächenbedarfsprognose

Zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2020 auf der Grundlage umfassender Analysen hat die Landeshauptstadt Potsdam 2010 ihr „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)“ vorgelegt. Mit dem Konzept wurden zugleich Strategien konzipiert und Maßnahmen vorgeschlagen, durch die Gewerbeflächen gesichert, mobilisiert, entwickelt und erworben werden können, mit dem Ziel, im betrachteten Zeithorizont Beschäftigung und wirtschaftliches Wachstum in der Landeshauptstadt Potsdam zu sichern.

6. Gewerbeflächenbedarfssicherung

6.1 Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK)

Ausgehend von der vorliegenden Gewerbeflächenbedarfsprognose des „STEK Gewerbe“ und auf der Grundlage der strategischen Leitlinien der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächensicherungskonzepts (GSK) das „Gesamtpotenzial“ aus gewerblichen Bauflächen (G), gemischten Bauflächen (M), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI) und Mischgebieten (MI) erfasst und bewertet, das langfristig zur Sicherung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfes in Frage kommt.

6.2 Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung sind die als „Potenzialflächen“ bezeichneten Gewerbeflächen, für die eingeschätzt werden kann, dass sie unter zeitlichen Gesichtspunkten kurz- und mittelfristig verfügbar und zu aktivieren sind und daher im betrachteten Zeitraum bis 2020 den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf sichern können. Potenzialflächen, die wegen ihrer qualitativen Merkmale, resultierend aus ihren Eigenschaften und ihrem Status, ein besonders hohes Nutzungspotenzial für gewerbliche

Entwicklungen besitzen, erhalten die Bezeichnung: „Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“. Aufgrund ihrer Nutzungseigenschaften, ihres Zustandes, der preislichen Situation und planungsrechtlicher Aspekte sind die „P 20-Flächen) besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den Gewerbeflächenzusatzbedarf in der Landeshauptstadt bis 2020 bedienen zu können. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „P 20-Flächen“ eine relativ große Marktnähe aus, weshalb sie zeitnah beworben werden können.

6.3 Sicherung Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)

Die „P 20-Flächen“ sind für die gewerbliche Entwicklung zu sichern. Umwidmungen, die zur Folge haben, dass sie nach der Art ihrer baulichen Nutzung nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, sind zu vermeiden.

Die Stadtverwaltung legt einmal jährlich in einer Mitteilungsvorlage der Stadtverordnetenversammlung die Fortschreibung der Liste „P 20-Flächen“ im Sinne einer Jahresbilanz vor. Die Mitteilungsvorlage 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 mit der Fortschreibung der Liste „P 20-Flächen“ soll zur Erfolgskontrolle der Gewerbeflächensicherung beitragen und die Fixierung von Prioritäten bei der Bauleitplanung vorbereiten.

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.

7. Umwidmung einer Gewerblichen Potenzialfläche 2020 (P 20-Fläche)

- a) Eine Umwidmung bedarf eines Antrages der Stadtverordneten oder der Beschlussvorlage der Verwaltung.
- b) Umwidmungen sind im Einzelfall nur dann zulässig, wenn hierfür ein übergeordnetes Interesse besteht.
- c) Die Gründe für eine Umwidmung sind in der Begründung des Antrages bzw. der Vorlage darzustellen.
- d) Im Fall einer beabsichtigten Umwidmung ist das „Projektteam Gewerbeflächensicherung“ außerhalb des jährlichen Rhythmus einzuberufen, um zur Umwandlung Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme muss in die weitere Behandlung (z.B. Beratung in den Ausschüssen, Abwägung) einbezogen werden.
- e) Das Ergebnis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu den Umwidmungsabsichten ist in der Liste „P 20-Flächen“ (siehe 5.3) zu dokumentieren.

8 Inkrafttreten

Die Richtlinie zur Sicherung der Gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam tritt am _____ in Kraft.

Potsdam,

Jann Jakobs
Oberbürgermeister