

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan 119 „Medienstadt“ (Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 12/2022)

1. Der Bebauungsplan 119 steht im Widerspruch zu bestehenden Stadtentwicklungskonzepten und übergeordneten Planungen

Der Gesetzgeber verlangt, dass Ergebnisse städtebaulicher Konzepte und übergeordneter Planungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplan 119 widerspricht dem und erfüllt damit nicht die Vorgaben nach §1BauGB.

- **Flächennutzungsplan (parallel aufgestellt zum B-Plan 119)**

Der Flächennutzungsplan „Medienstadt“ in der aktuellen Fassung sieht eine Festigung des Film- und Medienstandortes durch die Festlegung von Sonderbauflächen für die Medienstadt vor. Ausnahmen sind im Flächennutzungsplan (FNP) für den westlichen (Grünfläche und Wohnbebauung) und für den nördlichen Teil (gemischte Baufläche) vorgesehen. Demgegenüber sieht der aktuelle Entwurf des B-Plan 119 eingeschränkte Gewerbegebiete im süd-östlichen Bereich (GE-e2) und in zentraler Lage des Gebietes an der Marlene-Dietrich-Allee (GE-e1.1 und GE- e1.2) vor. Aufgrund ihrer Größe liegen diese, gemäß der Regelung im FNP, nicht unterhalb der Darstellungsgrenze. Damit ist die zugewiesene Nutzungsart im aktuellen Planungsentwurf des B-Plan 119 nicht aus dem FNP abgeleitet. Die Zulässigkeit einer allgemeinen Nutzung für Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten, die im B-Planentwurf textlich festgeschrieben ist, steht darüber hinaus einer Stärkung des Medienstandortes wie im FNP festgelegt entgegen und lässt auch in der Neufassung keine klare Priorisierung der Medien- und IT-Nutzung erkennen.

- **Stadtentwicklungskonzept Gewerbe**

Das Beschäftigungswachstum für die gesamte Stadt Potsdam (nicht nur in der Medienstadt) für die Bereiche Medien, IT und Wissenschaft wird im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe; Sommer 2021) mit ca. 2.000 Personen beziffert. Dem entgegen steht die Schaffung von Büroplätzen für ca. 7.500 Beschäftigte im B-Planentwurf 119, was im klaren Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept Gewerbe steht. Des Weiteren erzeugt die Schaffung von zusätzlichen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit nicht-mediennaher Nutzung einen direkten Bedarf zur Belegung der Flächen durch medienferne Unternehmen. Die damit einhergehende erhöhte Baumasse (ggü. dem aktuell rechtsgültigen B-Plan 41) geht zu Lasten anderer öffentlicher Interessen (z.B. Verkehr- und Umweltbelange; siehe Punkt 2 in diesem Schreiben). Des Weiteren führen diese nicht-mediennahen Gewerbeflächen zu einer Verwässerung (ggf. Verdrängung) mediennaher Unternehmen. Abschließend besteht das Risiko, dass Gewerbemieten durch die Ansiedlung medienferner Unternehmen nach oben getrieben werden. Dies steht im Widerspruch der Stärkung der Medienwirtschaft, da im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe vor allem auf die Ansiedlung zukunftsfähiger aber preissensibler kleiner und junger Unternehmen abgestellt wird, für die günstige Mietangebote erforderlich sind. An dieser Stelle sei noch ein Beispiel zur aktuellen Vermietung genannt. Im Neubau in der August-Bebel-Straße 28 im Sondergebiet SO5 (Film- und Fernsehproduktion) ist aktueller Hauptmieter ein Call Center (ausgewiesener Branchenfokus: Telekommunikation, Einzel-/Onlinehandel, Banken und Versicherungen,

Reisen und Verkehr, Automotive). Auch bei weiteren Mietern ist kein Bezug zu Film- und Fernsehproduktion zu erkennen. Nicht nur das die Stadt hier eigene wichtige Festsetzungen nicht nachverfolgt, hier muss ernsthaft hinterfragt, wie die Festsetzung einer solch hohen Baumasse, wie sie im B-Plan 119 vorgenommen wird, gegenüber anderen öffentlichen und privaten Interessen zu rechtfertigen ist. Darüber hinaus wird offensichtlich, dass der Investor, der in der Medienstadt alle Gewerbegebietsflächen entwickeln wird, wohl eher nicht prioritär eine nachhaltige Entwicklung des Medienstandorts verfolgt.

- **Stadtentwicklungskonzept Verkehr und INSEK**

Die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs sowie des Schwerlastverkehrs zugunsten nachhaltiger Mobilität ist eine der großen Maßnahmen, welche die Stadt Potsdam für ihren Stadtbereich verfolgt. Ziel ist dabei die Erfüllung von Klimarichtlinien, welche die Reduktion von Lärm und gesundheitsschädlicher Abgase fordert. Diese Vorgabe wird durch den vorliegenden B-Planentwurf 119 nicht unterstützt. Tatsächlich wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs um den Faktor zwei prognostiziert. Das im B-Planentwurf 119 präsentierte Verkehrsgutachten unterschätzt das zu erwartenden Verkehrsaufkommen systematisch, es ist eine noch stärkere Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Des Weiteren werden moderne und nachhaltige Verkehrskonzepte in der Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend thematisiert. Die Festsetzungen zur Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen der Gewerbebauten sind ein Beleg für eine unweigerliche Steigerung des motorisierten Individualverkehrs.

„Zum Thema Immissionsschutz verfügt die Landeshauptstadt über einen Luftreinhalteplan, dessen Aussagen im Verbund mit der Klimaanalyse zu betrachten sind sowie über einen Lärmaktionsplan. Die größten Probleme - aber auch Minderungspotenziale - für Schadstoff- und Lärmemissionen entfallen auf den Verkehr [INSEK2035]. Bereits heute ist die Verkehrslage rund um die Medienstadt während der Stoßzeiten sehr angespannt. Bekannt sind beispielsweise hohe Rückstaulängen entlang der August-Bebel-Straße und die Überschreitung von Schadstoffkennwerten entlang der Großbeerenstraße. Zur Verringerung des MIV muss deshalb neben der Festsetzung von Fahrradstellplätzen die Schaffung einer ökologisch-geprägten Infrastruktur (z.B. die Nutzung von Elektromobilität als Shuttle-Service zu P+R Parkplätzen und Bahnhöfen, Fahrradverleih, Umkleieräume und Verpflichtung zu Mitarbeiter-Fahrkarten) als Festsetzung im B-Plan 119 verankert werden.

Als einzige Maßnahme eines nachhaltigen Verkehrskonzepts wird die Straßenbahntrasse entlang der südlichen Plangrenze planerisch gesichert. Die ausgeführten Untersuchungen dazu bleiben allerdings seit mehr als einem Jahrzehnt so oberflächlich, dass eine tatsächliche Realisierung bei gegebener Komplexität, aber auch aus finanziellen Gründen fraglich erscheint. Mit potentiell massiven Folgen für das nähere Wohnumfeld und auch die Attraktivität des Standorts.

- **Klima- und Umweltbeschlüsse (u.a. INSEK, Klimanotstand)**

„Die Flächen mit einer hohen oder sehr hohen Überwärmung bzw. ungünstigen oder sehr ungünstigen bioklimatischen Situation nehmen zusammen etwa 15 % der Siedlungsfläche ein. Dazu gehören die Innenstadt sowie Gewerbeflächen in Babelsberg und das Industriegelände

am südlichen Stadtrand. Für diese Bereiche ist die Ergreifung von Maßnahmen zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas notwendig bzw. sogar prioritär (bei sehr hoher Überwärmung). Empfehlungen sind u.a. keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung, Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils und Entsiegelungsmaßnahmen [Auszug INSEK2035].“ Bereits im aktuell immer noch rechtsgültigen B-Plan 41 wird das Mikroklima im Umfeld der Medienstadt als besonders fragil beschrieben. Des Weiteren belegt die Stadtklimakarte Potsdams heute schon eine starke Temperaturüberhöhung auf den bereits versiegelten Teilbereichen der Medienstadt. Es ist erwartbar, dass dies bei Versiegelung der übrigen Flächen im dem aktuell geplanten Maße zu einer noch größeren Wärmeinsel führt. Obwohl die Auswirkungen bereits bekannt sind, fließen die Empfehlungen des INSEK nicht in den B-Planentwurf 119 ein, mit abzusehenden Folgen für die Gesundheit von Beschäftigten, Anliegern, für die Vegetation sowie die übergeordnete Klimabilanz.

Der Erhalt bestehender Baumsubstanz als Schattenspender und Verdunstungsquelle sollte unbedingt festgesetzt werden. Das ist schon deshalb geboten, weil bisherige Neuanpflanzungen auf dem Gelände sich nur unzureichend entwickeln, oder die Pflege vernachlässigt wird, wie aktuelle Beispiele in der August-Bebel-Straße 28 (eines der letzten Neubauvorhaben) zeigen. Zusätzliche Bauflächen sollten nicht zugelassen werden. Ebenso sollten Ausgleichspflanzungen verpflichtend auf dem Gelände durchgeführt werden. Dazu heißt es schon im B-Plan 41, dass ein Ausgleich außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich ist, sondern wenn möglich auf dem Gelände der Medienstadt zu erfolgen hat.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass der aktuelle B-Planentwurf 119 die Möglichkeit der Schaffung eines nachhaltigen, ökologischen und für die Medienstadt zukunftsweisenden Quartiers nicht gewährleistet.

2. Verkehr- und Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrstechnische Untersuchung ist als ungenügend zu bezeichnen. Wesentliche Mängel zeigen sich unter anderem in folgenden Aspekten:

- Widersprüchliche Gutachten zur Realisierbarkeit der Straßenbahntrasse
- Einseitiges Verkehrs-Gutachten nur zum Kapazitätsnachweis
- Mangelhafte Analyse des Kreuzungsbereichs Großbeeren/Wetzlarer-/August-Bebel-Straße
- Fehlende Schilderungen zu Lastverkehr und Elektromobilität sowie zu ruhendem Verkehr
- Fehlende Schilderungen zu Parkvorgängen, Parksuchverkehr in umliegenden Wohngebieten, Grundstücks- und Tiefgaragenausfahrten
- Falsche Darstellung eines Gehwegs mit Zusatz „Fahrrad frei“ als Radweg entlang der August-Bebel-Straße
- Fehlende Untersuchungen zur Verkehrssicherheit u.a. an den unterschiedlichen Schulstandorten entlang der Großbeerenstraße
- Vollständige Vernachlässigung von Wechselwirkungen unterschiedlicher Mobilitätskonzepte

Darüber hinaus werden bauliche Entwicklungen, die sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden und ebenfalls auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur einwirken, nicht betrachtet. Dazu zählt der weitere Ausbau des Gewerbes im Park südlich des Plangebiets, der genehmigte Bau eines

Hotels mit Appartements gegenüber der Metropolis Halle und die Erweiterung des HPI Campus am Bahnhof Griebnitzsee. In Summe führt dies zu einer vollständigen Untererfassung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

Angesichts der zusätzlich geplanten Arbeitsplätze (ca. 10.000), mehrerer angrenzender Schulstandorte und neuer Wohnbebauung ist es dringend geboten, die Planung und Umsetzung öffentlicher Verkehrsinfrastruktur abzuschließen bevor der B-Plan 119 fortgeführt wird oder eben neue Baugenehmigungen erteilt werden können (Vergleich hierzu auch das Vorgehen in Krampnitz).

3. Mängel in der Erfassung privater und öffentlicher Belange

Die Abwägung ist zentrales Element der Bebauungsplanung. In der Planung müssen alle öffentlichen und privaten Belange und Probleme sorgfältig erkannt und abgewogen werden. Der B-Plan 119 zeigt große Schwächen in der Erfassung dieser Belange und Probleme.

- Als direkte Folge aus den Festsetzungen im B-Planentwurf ist zu erwarten, dass die nahe Infrastruktur zukünftig sehr stark belastet sein wird. Eine Behebung dieser Folgen kann nur mit hohem finanziellem Aufwand (aus öffentlich zu zahlenden Mitteln) erfolgen. Dabei geht es zum ersten um die Verkehrsinfrastruktur die ungenügend analysiert ist (siehe Punkt 2). Infrastrukturthemen sind aber weit umfangreicher zu betrachten. Es ist bereits heute bekannt, dass die Kanalisation in der Großbeerenstraße bei Starkregen überläuft. Darüber hinaus ist für den geplanten Branchenfokus eine gut funktionierende IT-Infrastruktur notwendig. Für die Transformation hin zur Elektromobilität werden Ladeinfrastrukturen erforderlich sein, die nach Gesprächen mit Experten die bestehende Infrastruktur im Umfeld der Medienstadt sprichwörtlich „zum Glühen bringen wird“. Angesichts der Notwendigkeit einer intakten Infrastruktur bei einem solchen Planungsumfang scheint es geboten, alle Infrastrukturthemen sorgfältig zu analysieren. Der Umstand, dass beispielsweise die Stadtwerke keine Stellungnahme abgegeben haben, ist für die Annahme der Machbarkeit unzureichend.
- Die Höhenfestsetzungen, beispielsweise entlang der August-Bebel-Straße haben sich nicht aus einer adäquaten Abwägung entwickelt, wie sie noch im B-Plan 41 mit Bedacht durchgeführt wurde. Auf Seite 91 der Begründung des aktuellen Planentwurfs wird darüber hinaus formuliert: *„Die Höhenfestsetzungen im Plangebiet knüpfen an die bestehenden Regelungen auf dem Areal der „Medienstadt Babelsberg“ an und greifen die dort bislang geltenden Gliederungsprinzipien (Vermittlung in der Höhe zu den außen angrenzenden Stadtbereichen, Flexibilität für gewerbliche Entwicklungen im Inneren) auf“*. Von der Ecke Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße bis zur UFA besteht der angrenzende Stadtbereich aus Einfamilienhäusern. Es ist offensichtlich, dass Höhenfestsetzungen nicht an bestehende Regelungen anknüpfen, die eine Höhenabstufung vorgesehen haben. Da jedoch der B-Plan 41 die Notwendigkeit der Gewichtung von Interessen an dieser Stelle darlegt, müssen diese privaten Belange der Anwohner als bekannt gelten, entsprechend abgewogen und in den B-Planentwurf 119 aufgenommen werden (analog den aktuell immer noch rechtsgültigen Höhen-Abstufungen des B-Plans 41).
- Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR sind erst mit der aktuellen Auslegung der

Öffentlichkeit zugänglich geworden. Beide Behörden stellen klar, dass der Planungsentwurf nicht mitgetragen wird. Die Naturschutzverbände formulieren ebenso klare Einwände mit Bezug zum geplanten Umgang mit Gehölz- und Baumbestand. Keine der drei Stellungnahmen finden sich jedoch im Abwägungsvorschlag (siehe Anlage RIS Vorlage – 20/SVV/0061) wieder, noch zeigt sich im neu ausgelegten Planungsdokument eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen. Beispielfhaft soll Punkt 68 der TF genannt sein: *„Das in den Baugebieten und den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.“* Dies ist keine messbare Forderung und lassen die Genehmigungsbehörde und Investoren vollkommen im Unklaren über vorzunehmende Maßnahmen. Darüber hinaus ist es der Stadtverwaltung bekannt, dass Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungsforderungen durch die Grundstückseigentümer seit langem nur unzureichend durchgeführt werden. Entsprechende Festsetzung werden jedoch seitens der Behörden nicht durchgesetzt. Auf wichtige Forderungen der Naturschutzverbände, zumindest vorhandenen Baumbestand als ein ökologisch wertvolles Gut unter besonderen Schutz zu setzen, wird jedoch nicht eingegangen. Die festgeschriebene Dachbegrünung kann ebenso nur ernst genommen werden, wenn sie fachmännisch geprüft wird und Nichteinhaltung von Festsetzungen auch Konsequenzen nach sich ziehen. Ebenso hängt die ökologische Leistungsfähigkeit einer Dachbegrünung von einer Vielzahl von Faktoren ab (technischer Aufbau, Substratqualität, Saatgut, Pflegemaßnahmen etc.). Ohne entsprechende Festsetzung (B-Plan 119 beschränkt sich auf Substrat-Höhe) ist eine ernsthafte Bewertung des Ausgleichpotentials nicht möglich. Aktuelle Festsetzungen laufen darüber hinaus wohl als preiswerteste Maßnahme auf eine extensive Sedumbegrünung hinaus. Es scheint doch sehr fraglich, wie man hier wie in der TF Punkt 43 gefordert einen Abgang bewerten soll. Hier müsste mindestens nachgeschärft werden.

- Durch den fehlenden Bezug zu Stadtentwicklungskonzepten und übergeordneten Planungen (siehe Punkt 1) kann die vom Gesetzgeber geforderte Gewichtung und Abwägung unterschiedlicher Aspekte nicht korrekt und vollständig erfolgt sein.

4. Weitere rechtlich kritische Themen

- Im neu ausgelegten Planungsentwurf sind fast sämtliche Gebiete (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete) von Festsetzungsänderungen betroffen. Diese beinhalten beispielsweise Nutzungseinschränkungen, Baumassenänderungen und Anpassung von Lärmimmissionspegeln. Eine eingeschränkte Beteiligung scheint daher schon rechtlich fragwürdig, da solche Punkte nicht voneinander isoliert betrachtet werden können. Darüber hinaus wurden, wie beschrieben, wichtige umweltrelevante Festsetzungen nicht ergänzt. Ebenso sind Umweltgutachten nicht im nötigen Maße angepasst worden (siehe nächster Punkt). Beide Aspekte hätten eine vollständige Auslegung des Planungsentwurfs zwingend notwendig gemacht. Dazu kommt, dass neue Stadtentwicklungskonzepte, welche seit der ersten Auslegung verabschiedet wurden, in der Neuauslegung dringend hätten mit einbezogen werden müssen. Dies hätte eine Neubewertung der Planungen für die Medienstadt in Gänze erfordert. Irritierend ist darüber hinaus, dass es überhaupt zu einer Auslegung des Planungsentwurf zum jetzigen Zeitpunkt kommen kann, will man doch im

Spätsommer im Werkstattverfahren zum „Libeskind-Turm“ die städtebaulichen Prämissen erst einmal ausarbeiten und gemäß Beschluss der SVV vom 26.1.2022 die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf (und nicht in eine 1. Änderung) einfließen lassen.

- Das Umweltgutachten im B-Plan 119 deckte bereits 2019 das neu ausgewiesene Bauland in der August-Bebel-Straße 30 nicht ab. Dies ist insofern besonders schwerwiegend, als dass diese ursprünglich baulandfreie Zone als Ausgleichs- und Kompensationsfläche vorgesehen war und darüber hinaus stadtteilprägenden alten Baumbestand (Alter >100 Jahre) aufweist, der weder kartiert wurde noch dem Wert der Bäume angemessenen Bestandsschutz erhält. Aus der Liste der Umweltinformationen geht hervor, dass dies auch mit der aktuellen Neuauslegung nicht nachgeholt wurde. Darüber hinaus wird mit der neuen Auslegung der Eingriffsbereich um die Flächen der Studios erweitert. Die Umweltgutachten wurden nicht ergänzt. Bilddarstellungen im Umweltbericht sind darüber hinaus unlesbar. Einen Willen der Stadt, umweltrelevante Aspekte mit der notwendigen Sorgfalt zu behandeln ist nicht zu erkennen. Die Umweltbilanzierung ist damit wie schon 2019 für die gesamte Medienstadt nicht korrekt aufgestellt worden und stellt somit einen schwerwiegenden Verfahrensfehler dar.
- Trotz erneutem Auslegungsbeschluss im Frühjahr 2020 hat das B-Plan 119 Verfahren darüber hinaus nun zwei Jahre lang geruht. Ein Wille der Stadtverwaltung, den Bebauungsplan zeitnah abzuschließen, war nicht zu erkennen. Umso mehr ist es rechtlich fragwürdig, dass in den letzten zwei Jahren im Planungsgebiet Baugenehmigungen in einem dreistelligem Millionenbereich unter der Annahme materieller Teilplanreife erteilt wurden. Eine solche materielle Planreife konnte jedoch schon deshalb nicht gegeben sein, da aktuelle Änderungen in der Textlichen Festsetzung u.a. im Punkt 6 zeigen, dass bereits zum Zeitpunkt der Abwägung klar war, dass der Planentwurf mit seinen Festsetzungen, in seinem konkret vorgesehenen Inhalt auch auf den jeweiligen Teilplangebieten, so nicht in Kraft treten wird. Im Punkt 6 geht es dabei konkret um eine Neufestsetzung der Nutzungsrichtlinien in allen eingeschränkten Gewerbegebieten. Eine Änderung, die ganz klar die Grundzüge der Planung betrifft, und somit Baugenehmigungen nach §33 ausschließt.
- Im speziellen sei auch die Baugenehmigung für den sogenannten „Riegel“ im GE-e1.2 genannt, die bei Betrachtung des fast fertiggestellten Gebäudes und des Vermietungsexposés mit Angabe der Büroflächen vermuten lässt, dass hier eine GFZ von 2,0 zugelassen wurde, obwohl der Planentwurf von 2019 nur eine GFZ von 1,7 vorgesehen hat. Dies ist dringend zu prüfen. Darüber kann auch nicht hinwegtäuschen, dass durch eine veränderte Zusammenfassung von Grundstücken im aktuellen Planentwurf die GFZ nun anders ermittelt wird.