

Landeshauptstadt Potsdam
Oberbürgermeister
Hr. Schubert
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Verteiler:
Hr. Schubert (Oberbürgermeister)
Stadtverwaltung Bereich 4
Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen, Wirtschaft und
Entwicklung des ländlichen Raumes
Redaktionen PNN und MAZ

Bebauungsplan-Verfahren Nr. 119 | „Medienstadt“ Babelsberg
Stellungnahme zur Öffentlichen Auslegung BP-119

Potsdam, den 20.06.22

Sehr geehrter Herr Schubert, sehr geehrte Mitarbeiter der Stadtverwaltung und Stadtverordnete,

die städtebauliche Entwicklung der Medienstadt Babelsberg ist von großem öffentlichen Interesse. Das spiegelt sich nicht zuletzt in dem öffentlich geführten Diskurs und dem Beschluss zur Durchführung eines umfangreichen Werkstattverfahrens „zur Klärung der städtebaulichen Prämissen“ wider. Die angestrebte Entwicklung der Medienstadt stellt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Potsdam dar und überschreitet mit einem Investitionsvolumen von über einer halben Milliarde Euro und Wohnraum, sowie Arbeitsplätzen für mehr als 10.000 Menschen sogar die Planungen der Stadterweiterung in Krampnitz. Dass dabei, bei nur einem Drittel an beplanbarer Fläche, inmitten bestehender Strukturen im Stadtteil Babelsberg die Herausforderungen noch einmal deutlich komplexer sind, versteht sich von selbst. Dabei sind vor allem Fragen zu Infrastruktur und Verkehr, zu Klima und Umwelt sowie zu Wohnraum und Milieuerhaltung kritisch zu betrachten, um eine „behutsame Stadtentwicklung mit Augenmaß“ zu verwirklichen.

Diesem Anspruch wird der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf leider in keinsten Weise gerecht. Stattdessen liegt ein in weiten Teilen veralteter Entwurf vor, durchzogen von redaktionellen Fehlern, unvollständigen Angaben sowie eklatanten Mängeln in der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen als auch in der Qualität der beigefügten Gutachten. Die erforderliche Sorgfalt scheint in so großem Maße vernachlässigt, dass fraglich ist, ob die vom Planungsbüro des Bauherrn vorbereiteten und bereitgestellten Unterlagen überhaupt ausreichend geprüft worden sind, bevor diese der Öffentlichkeit zur Auslage vorgebracht wurden. Unweigerlich drängt sich damit die Frage auf, ob die Landeshauptstadt Potsdam ihrer gesetzlich verankerten Pflicht zur Entwicklung der städtebaulichen Konzeption überhaupt in erforderlichem Maße nachgekommen ist. Diese Mängel gereichen damit zum Nachteil der Landeshauptstadt Potsdam und ihrer Bürger.

Dies können wir für ein Stadtentwicklungsprojekt dieser Dimension nicht hinnehmen!

Beispielhaft wird im Folgenden zu den auffälligsten Punkten Stellung bezogen.

1. Widersprüche zu bestehenden Stadtentwicklungskonzepten und Planungen

Mit dem Bebauungsplan 41 besteht seit den 1990er Jahren das Ziel, die Medienstadt Babelsberg zum Zentrum der Medienwirtschaft in Potsdam zu machen. Im Kern steht die Film- und Fernsehproduktion sowie die zugehörige Filmhochschule, um die sich weitere Unternehmen der Branche ansiedeln. Entsprechend ist das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Die Neuaufstellung als Bebauungsplan 119 erfordert es, die veränderten Randbedingungen zu berücksichtigen. Dazu gehören neben der Digitalisierung der Medienbranche die Berücksichtigung weiterer städtischer Planungen und veränderte Umweltbedingungen. Schon §1 BauGB fordert ausdrücklich, dass insbesondere auch die Ergebnisse städtebaulicher Konzepte bei der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Entwurf des B-Plan 119 deckt sich an vielen Stellen nicht mit anderen städtischen Planungen, oder widerspricht ihnen sogar. Beispielhaft seien angeführt:

1. Der Bebauungsplan folgt nicht dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aufzustellende Bebauungsplan 41 "Medienstadt" folgt nicht den Darstellungen des rechtswirksamen FNP 2014, weshalb er im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert und seine Genehmigung am 10.09.2020 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam bekanntgemacht worden ist. Dennoch ist in einigen Punkten nicht erkennbar, dass sich der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Während das Plangebiet mit Ausnahme eines Grünzugs und einer Wohnbaufläche im Westen und einer Mischbaufläche im Norden ausschließlich als Sondergebiet Medien im FNP dargestellt wird, werden große Grundstücksflächen im Bebauungsplan als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Damit ist die Nutzungsart nicht aus dem FNP abgeleitet. Bei Grundstücksflächen mit mehr als 20.000 m² (ca. 30.000 m² für das GE-e2) liegen diese auch nicht unterhalb des Detaillierungsgrades von 2,0 ha der Flächendarstellung für das Plangebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen damit den Darstellungen des FNP. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

2. Die Planung entspricht nicht dem Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Bis zur Neuaufstellung des Bebauungsplans (als B-Plan 119) sind nur wenige der früheren Planungen umgesetzt worden. Insbesondere sind bei den Gewerbebauten nur vereinzelte Ergänzungen entstanden, obwohl die planerischen Grundlagen für umfangreiche Büro- und Produktionsflächen seit Anbeginn des B-Plan 41 vorgelegen haben. Dieses Standortpotential ist also über 25 Jahre lang nicht ausgeschöpft worden.

Insofern überrascht, dass eine weitere Steigerung der Gewerbeflächen (vorrangig Büroflächen) für den Bebauungsplan der Medienstadt überhaupt geboten erscheint. Selbst das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe), verabschiedet im Sommer 2021, unterstreicht dies. Das prognostizierte Beschäftigungswachstum im kombinierten Bereich

Medien, IT und Wissenschaft für Potsdam wird mit ca. 2.000 Personen (Abbildung 23) für den Zeitraum 2017 bis 2030 und einem jährlichen Flächenbedarf von 0.5 ha beziffert. Wohlgemerkt für alle drei genannten Bereiche kombiniert und für das komplette Stadtgebiet und nicht nur in der Medienstadt. Dem gegenüber steht, dass allein die aktuellen Planungen in der Medienstadt Büroplätze für ca. 6.500 Beschäftigte und weit über 100.000 m² Bürofläche ermöglichen. Ganz offensichtlich widerspricht die vorliegende Bebauungsplanung also deutlich dem Bedarf an Gewerbeflächen in den mediennahen Branchen. Damit lässt sich die Planung nicht aus dem Stadtentwicklungskonzept Gewerbe ableiten, oder die Ziele der Bebauungsplanung werden verfehlt. Tatsächlich haben in den Gebäuden, die in den letzten Jahren errichtet wurden (Pentagon, August-Bebel-Str. 28) etliche Firmen ohne Medienbezug (bspw. Call-Center SNT mit benanntem Branchenfokus: Telekommunikation, Einzel-/Onlinehandel, Banken und Versicherungen, Reisen und Verkehr, Automotive) in größerem Umfang Büros bezogen. Dabei sei erwähnt, dass es sich bei der August-Bebel-Straße-28 beispielsweise um das SO5, also Film- und Fernsehproduktion handelt. Damit gehen bisherige Angebote also entweder am Bedarf vorbei, oder dieser besteht schlichtweg nicht. Mit der textlichen Festsetzung 6, die für die großen Gewerbegebiete GE-e2 und GE-e1.1 und GE-e1.2 neben Unternehmen der Medienbranche auch allgemeine Büro- und Verwaltungsflächen gestattet, wird ein direkter Bedarf zur Belegung der Flächen durch medienferne Unternehmen erzeugt. Dies steht in direktem Widerspruch zu den Zielen der Planung des Bebauungsplans 119, die auf eine Stärkung der Medienbranche abzielt. Zur Stärkung der Medienwirtschaft sehen die Stadtentwicklungskonzepte (z.B. Standortentwicklungskonzept Regionaler Wachstumskern Potsdam) vor allem Bedarf in der Ansiedlung kleiner und junger Firmen (Startups), beispielsweise nach einer ersten Förderphase. Zur Standortstärkung sind daher günstige Mietangebote erforderlich. Mögliche Auswirkungen der Planung sind sogar Verdrängungseffekte im bisherigen Gewerbebestand (bspw. durch schlechte Erreichbarkeit aufgrund gesteigerten Verkehrsaufkommens (siehe Stellungnahmen der Studio Babelsberg), oder steigender Gewerbemieten, insbesondere bei kleinen Unternehmen. Dadurch können bestehende Arbeitsplätze gefährdet werden. Dies hat unmittelbar Auswirkungen auf Teile der Wohnbevölkerung am Standort. Eine Stärkung des Filmparks als touristisches Angebot ist – entgegen der bekundeten Absicht – ebenfalls fraglich. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen mit Büro- und Gewerbeeinheiten stärkt den Anreiz des Filmparks, weitere Grundstücksflächen zu veräußern. Dadurch wird über eine Steigerung des Grundstückswerts (siehe dazu auch Jahresberichte der Filmpark Babelsberg GmbH) durch die vorliegende Planung zwar kurzfristig die Liquidität des Filmparks bei Veräußerung gesteigert, langfristig werden aber Entwicklungsmöglichkeiten verhindert, welche schon jetzt sehr begrenzt sind. Tatsächlich stellt die geringe Fläche des Filmparks einen großen Standortnachteil im Vergleich zu anderen Erlebnisparks dar, der zu einem deutlich ungünstigeren Verhältnis von Betriebs- und Instandhaltungskosten zu Besucherzahlen führt. Das operative Geschäft (ohne

Veräußerungserlöse) erscheint aus den Jahresabschlüssen der Filmpark Babelsberg GmbH schon seit dem Jahr 2019 negativ zu sein. Durch die nah heranrückende Wohn- und Schulbebauung steigen zudem die Anforderungen an den Immissionsschutz, der den Betrieb von Fahrgeschäften und Shows (z.B. im sog. Vulkan mit bis zu 2.500 Besuchern) eher einschränken, als stärken dürfte. Eine Stärkung des kulturellen und touristischen Angebots des Filmparks wird damit nicht erreicht. Damit wird eines der erklärten Ziele der Planung nicht erfüllt. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

3. Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zum Standortentwicklungskonzept des Regionalen Wachstumskerns Potsdam (SEK RWK)

Das Standortentwicklungskonzept RWK von 2013, erstellt von der Gesellschaft für Innovationsforschung und Beratung im Auftrag des Landesministeriums für Wirtschaft hat ausführlich die Probleme der Stadt Potsdam hinsichtlich wirtschaftlicher Entwicklung und Gewerbebeeinträchtigungen detailliert. Darüber hinaus werden Maßnahmen beschrieben, die konkret die Stärkung des Medienstandort betreffen: Weitere Profilierung als Medienstandort, Errichtung eines Standortmanagements, Vernetzung von Medien und IT, Errichtung eines weiteren Technologie und Gründerzentrums, Schaffung kleinteiliger, flexibler und nachfragegerechter Mietangebote.

Demgegenüber steht die jetzige Planung, deren Konzept nicht durch ein Standortmanagement (bspw. mit Vertretern der Filmhochschule und Filmstudios, sowie weiterer Unternehmen, oder der Wirtschaftsförderung) vorangetrieben wird. Stattdessen beruht das Konzept auf Plänen der Filmpark Babelsberg GmbH, Eigentümerin großer Flächen im Plangebiet und Betreiberin des Freizeit- und Erlebnisparks.

Mit den Festsetzungen für die GE-e2 und GE-e1.1/1.2 werden insgesamt über 100.000 m² Geschossfläche für allgemeine Büro- und Verwaltungsnutzung zugelassen. Eine explizite Orientierung auf die Medienwirtschaft fehlt. Ein weiteres Technologie- und Gründerzentrum ist in den Planungen ebenfalls nicht vorgesehen. Es besteht weiterhin mit dem Guido-Seeber-Haus (eröffnet 2009) nur ein einziges solches Gebäude mit ca. 2.600 m² Bürofläche. Dabei stellt das SEK RWK das Entwicklungs-Dilemma aus zu geringer Nachfrage für Investitionen einerseits und zu geringem Angebot andererseits heraus und rät zur Förderung des Wachstums durch die Stadt, um eine kritische Masse der Medienunternehmen zu überschreiten. Mit dem GE-e1 hätte ein attraktiver und geeigneter Standort in unmittelbarer Nähe zur Filmuniversität, mit angrenzender Freifläche und (studentischen) Wohnangeboten für diese Nutzung (Gründerzentrum) bestehen können. Gestattet werden jedoch allgemeine Büro- und Verwaltungsgebäude, die durch vorgezogene Baugenehmigungen nach §33 BauGB schon in Realisierung sind. Ob dadurch die im SEK RWK angesprochenen Effekte erreicht werden können, darf bezweifelt werden und ist nicht hinreichend begründet. Auch über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Filmpark Babelsberg GmbH, werden keine weiteren Schritte ergriffen. Damit werden keine

Potentialflächen für die angestrebte Entwicklung des Medienstandorts gesichert. Als Schlüsselmaßnahme M 5.1.2 des SEK RWK wird der Einstieg der LHP in die aktive Liegenschaftspolitik benannt. *„Neben standort- und nutzungsbedingten Hemmnissen für die Aktivierung von Gewerbeflächen kommt insbesondere dem Verwertungs- bzw. Investitionsverhalten der privaten Eigentümer entscheidende Bedeutung zu, wie z.B. Preiserwartungen, Umnutzungsdruck oder fehlendes Interesse an kleinteiligen Vermarktungen. Zur Überwindung dieser Aktivierungshemmnisse sollen für eine Gewerbeentwicklung strategisch wichtige Grundstücke gekauft, erschlossen, entwickelt und vermarktet werden“*. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Gegenteil erreicht, indem durch weitere Steigerung zulässiger Baumasse dem Verwertungsinteresse der Eigentümer entsprochen wird. Die im SEK RWK genannten kleinteiligen Mietangebote speziell für Medienunternehmen können damit nicht gesichert werden. Es mangelt an einem übergeordneten Konzept, das aus den Bedürfnissen der Medienunternehmen, ihrer Kleinteiligkeit und Nutzungsbedarfe entwickelt ist und die Planung dahingehend absichert. Ebenso bleibt die nutzungsstrukturelle Verbindung zum Medienstandort, der es laut Planentwurf dem „umfangreichen Ensemble aus Büro- und Wohngebäuden“ in der Dianastraße / Försterweg fehlt, auch dieser Bebauungsplan schuldig. Es wird auch empfohlen (M 7.1.4) Verkehrserfordernisse und -folgen bei der Standortplanung zu berücksichtigen, da diese ein Hemmnis für Standortentwicklung darstellen können. Es scheint dringend geboten, Erkenntnisse des Standortentwicklungskonzepts RWK zumindest auf den verbleibenden Arealen in die weitere Planung der Medienstadt einzubeziehen. Die Planung ist entsprechend der genannten Punkte abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Darüber hinaus befindet sich fußläufig zur Medienstadt das Gewerbe im Park und der Sirius Business Park mit einem großen Angebot an Büro und Gewerbeeinheiten. Schon heute hat die Studio Babelsberg GmbH hier umfangreiche Außenkulissen und Erweiterungen für ihre Studiokapazität geschaffen. Es ist daher anzuregen, dass die Stadt dieses, als allgemeines Gewerbegebiet entwickelte Gelände als Planungsalternative näher betrachtet. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist auf Grund der Nähe zur Nuthestraße besser und ein Queren von Wohngebieten hier nicht notwendig. Gleichzeitig ist die Verbindung zu Bahn und ÖPNV nicht schlechter, im Gegenteil: der Betriebshof der Tram liegt direkt daneben. Eine Straßenbahnanbindung wäre damit leichter zu realisieren. Darüber hinaus gibt es Bereiche mit großen räumlichen Abständen zu Wohnsiedlungen in denen Höhenentwicklungen, wie sie in der Medienstadt geplant sind, erst einmal weniger kritisch zu bewerten wären. Aufstockungen werden in Potsdam immer wieder realisiert und entsprechen ebenfalls dem Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden. Und, die Fläche stellt keine Sondergebietsfläche dar. Es bleibt also vollkommen offen, warum gerade auf dem Sondergebiet Medienstadt solche großen Baumassen mit Nutzungszulassung für allgemeine Büro- und Verwaltungsbauten realisiert werden sollen und welchen

standortstärkenden Mehrwert diese bringen sollen. Die Planung sollte diesbezüglich auf Alternativen überprüft werden.

4. Dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr wird im Bebauungsplan nicht gefolgt

Die Vermeidung und Verringerung insbesondere des motorisierten Individualverkehrs, aber auch des Schwerlastverkehrs zugunsten nachhaltiger Mobilität, ist eine der großen Maßnahmen, die die Stadt Potsdam für ihren Stadtbereich verfolgt. Ziel ist dabei die Reduktion gesundheitsschädlicher Abgase, Lärm und die Erfüllung der CO₂ Richtlinien. Diese Ziele werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 119 nicht unterstützt. Tatsächlich wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs um einen Faktor zwei prognostiziert. Wobei die Ergebnisse des Gutachtens sogar eine Unterschätzung vermuten lassen (s. unten).

Moderne und nachhaltige Verkehrskonzepte werden selbst in der Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend thematisiert. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragenstellplätzen der Gewerbebauten führen unweigerlich zu einer 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 wäre neben der reinen Festsetzung von Fahrradstellplätzen, die Schaffung von Infrastruktur zur Nutzung von Elektromobilität bspw. als Shuttle-Service zu P+R Parkplätzen und Bahnhöfen sowie Fahrradverleih, Umkleieräume und Verpflichtung zu Mitarbeiter-Fahrkarten sinnvoll. Gegebenenfalls hätte dies auch über andere Verträge und Satzungen sichergestellt werden können, dies ist aber nicht ersichtlich. Als einzige Maßnahme zum nachhaltigen Verkehrskonzept wird die Straßenbahntrasse entlang der südlichen Plangrenze planerisch gesichert. Die ausgeführten Planungen dazu bleiben allerdings so oberflächlich, dass eine tatsächliche Realisierung fraglich erscheint. Sowohl das Stadtentwicklungskonzept Verkehr, als auch das Standortentwicklungskonzept RWK sehen eine eingehende Untersuchung dieser Straßenbahnverbindung vor. Offenbar hat diese bisher nicht stattgefunden. Da die Straßenbahn eine Kernmaßnahme in der verkehrstechnischen Erschließung darstellt, muss die Umsetzung der Baumassen im Plangebiet an deren Realisierung gekoppelt sein. Dies ist weder im Bebauungsplan noch über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Filmpark Babelsberg GmbH gesichert. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Potsdam ist schon heute unter den bundesdeutschen Städten Rekordhalter in Bezug auf Ein- und Auspendler. Unter Berücksichtigung der Prognosen des Gewerbekonzepts scheint wahrscheinlich, dass diesem Trend nicht entgegengewirkt werden kann und ein Großteil der Arbeitskräfte einpendeln würde. Dies steigert das Verkehrsaufkommen und widerspricht dem Ansatz einer Stadt kurzer Wege. Die Schaffung von ca. 400 Wohnungen kann nur einen Bruchteil der Arbeitskräfte in der Medienstadt versorgen. Dies wird schon deutlich, wenn die Bevölkerungszahlen von Babelsberg (ca. 25.000) in Bezug zu künftig avisierten 10.000 Beschäftigten gesetzt wird. Nahezu jeder sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Babelsberg müsste in der Medienstadt arbeiten, um hier entlastend zu wirken. Die Planung widerspricht daher auch im Punkt der Verkehrsverminderung dem Verkehrskonzept und darüber hinaus auch dem Lärmaktionsplan (Verkehrslärm) und ist anzupassen.

5. Die Planung widerspricht aktuellen Klima- und Umweltbeschlüssen

Das Schutzgut Klima hat nicht erst mit den Klimanotstandsbeschlüssen in Potsdam eine hohe Priorität erhalten, sondern ist auch im Klimaschutzkonzept verankert. Besondere Bedeutung haben für das Lokalklima vor allem die Vermeidung von Wärmeinseln, sowie die Sicherung von Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr. Mit der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelung wird den Klimazielen nicht entsprochen. Bereits heute zeigt die Klimakarte der Stadt Potsdam eine starke Temperaturüberhöhung auf den bereits versiegelten Teilbereichen der Medienstadt und umliegender Gewerbegebiete. Es ist absehbar, dass dies bei Versiegelung der übrigen Flächen in der Medienstadt auch auf diesen Flächen zu einer kritischen Aufwärmung kommt. Dadurch entsteht eine noch größere zusammenhängende Wärmeinsel, deren Auswirkungen nicht im Bebauungsplan genannt sind. Die Auswirkungen auf das Lokalklima (z.B. nächtliche Temperatur) sind nicht berücksichtigt und wird für Beschäftigte, wie Anwohner problematisch und trägt durch gesteigerten Energieverbrauch zur aktiven Kühlung von Büro- und Gewerberäumen nicht positiv zur CO₂ Bilanz Potsdams bei. Die Festsetzung großer zusammenhängend überbaubarer Flächen mit Gebäudehöhen über Baumwipfelhöhe stehen den Klimazielen der Stadt Potsdam entgegen. Festgesetzt werden sollten kleinteilige Bebauungen geringer Bauhöhen und der umfangreiche Erhalt bestehender Baumsubstanz als Schattenspender und Verdunstungsquelle. Zusätzliche Bauflächen sollten nicht zugelassen werden. Ausgleichspflanzungen müssen verpflichtend auf dem Gelände durchgeführt werden. Dass dies möglich, ist bestätigt schon der Bebauungsplan 41 ausdrücklich. Entsprechende Festsetzungen des gültigen B-Plan 41 erfüllen die Anforderungen nach Klimaschutz damit in Teilen besser, als der vorliegende neuere Planentwurf. Insbesondere das Schutzgut Wasser hat eine herausragende Bedeutung für die umliegenden Wohnbebauungen. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und deren Auswirkung auf die nähere Umgebung sind nicht ausreichend untersucht. Absinkendes Grundwasser gefährdet Bestandsgebäude und die Versorgung des Grünbestands im Teilbereich Medienstadt. Beispielsweise ist der Einfluss von Bautätigkeiten und Tiefgaragen

nicht betrachtet. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

6. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035) wird nicht berücksichtigt

Das INSEK 2035 gehört zu den aktuellsten und erst kürzlich (April 2022) verabschiedeten Stadtentwicklungskonzepten. Der vorliegende Planentwurf des B-Plan 119 nimmt dazu allerdings keine Stellung, sondern lediglich zum INSEK von 2007. Wenigstens der Hinweis auf das fortgeschriebene Konzept wäre geboten. Inhaltlich geht das INSEK 2035 auch auf die bioklimatisch ungünstige Situation im Stadtgebiet ein: *„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“* [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. *„Ein besonders hoher Versiegelungsgrad von über 75% existiert in Teilen der Innenstadt, von Babelsberg und des Industriegeländes. Der Stadtklimakarte ist zu entnehmen, dass in diesen Bereichen der nächtliche Wärmeineffekt besonders ausgeprägt ist. Daher sind hier vorrangig Maßnahmen zur Klimaanpassung vorzunehmen.“* Es ist erwartbar, dass dies bei Versiegelung der übrigen Flächen mit bis zu 80% 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. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

7. Der Bebauungsplan widerspricht den Ergebnissen der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt mit Stand 2012 ist Grundlage für die Bewertung der Umweltbelange der Bebauungspläne. Das Plangebiet liegt im Teilbereich 11 „Babelsberg Süd/Medienstadt“, für den der Landschaftsplan unter anderem die „*Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere von GE und GI-Flächen und Verbesserung der Wasserrückhaltung*“ vorsieht. Wie die Ziele einer Reduktion des Versiegelungsgrades durch den Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden, ist im Bebauungsplan nicht erläutert. Tatsächlich erhöht sich der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet sogar (vgl. Abbildung 4 der Begründung): „*Der Anteil an vollversiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets nimmt damit im Vergleich zur Situation im Bestand um bis zu 34.839 m² bzw. 12 % zu.*“. Dem kann nicht gefolgt werden. Richtig erscheint hingegen, dass eine Zunahme der Versiegelung zum bestehenden Planungsrecht (nicht zum Bestand) um 12-Prozentpunkte, nämlich von ca. 63% auf ca. 75% ermöglicht wird. Dies entspricht aber einer Zunahme der versiegelten Fläche um fast 20% - also erheblich mehr als die benannten 12% - zum aktuellen Planungsrecht. Die tatsächliche Zunahme bei vollständiger Realisierung der nun vorliegenden Planung im Vergleich zum Bestand liegt noch einmal deutlich höher, da große Teilflächen noch unversiegelt sind (siehe dazu Abb. 5 der Begründung). Die Festsetzungen widersprechen dem Landschaftsplan in seinen Zielen zur Versiegelung. Weiterhin sieht der Landschaftsplan die „*Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche in der Medienstadt*“ vor. Diese im B-Plan Entwurf als Parkanlage gekennzeichnete Fläche wird eingerahmt von den Gewerbegebieten GE-e1.1 und GE-e1.2 und soll weiterhin privatrechtlich genutzt werden. Die öffentliche Nutzung seitens des Eigentümers zuzulassen, scheint nicht dauerhaft vertraglich gesichert zu sein. Eine Festsetzung zur öffentlichen Nutzung oder Durchwegung ist bisher nicht erfolgt. Der Erholungswert der Parkanlage für die Öffentlichkeit darf daher durch eine ausbleibende städtebauliche Öffnung der Parkanlage zum öffentlichen Straßenraum stark bezweifelt werden. Eine zentrale öffentlich zugängliche Grünfläche wird damit nicht planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen entsprechen damit nicht dem Landschaftsplan. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Insgesamt konstatiert der Landschaftsplan zu den Entwicklungstendenzen im Teilbereich, dass bei den Planungen zu wenig Rücksicht auf Gebietscharakter und Durchgrünung genommen wird. Es wird im Landschaftsplan auch darauf hingewiesen, dass geschützte Alleen (§31 BbgNatSchG) in der August-Bebel-Straße sowie in der Großbeerenstraße bestehen. Dieser Umstand wird in der Begründung zum Bebauungsplan weder erwähnt, noch im Bezug zu den geplanten Baumfällungen in der Großbeerenstraße hinreichend bewertet. Es handelt sich aber offenbar um einen erheblichen Eingriff in die Umwelt, der weiterer Betrachtung bedarf. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Zusammenfassend kann die vorliegende Planung nicht dazu reichen, die Ziele in der Potsdamer Stadtentwicklung zu erreichen. Die Schaffung eines nachhaltigen, ökologischen und für die Medienstadt zukunftsweisenden Quartiers ist nicht gewährleistet. Bei den Themen Verkehr und Umwelt sind negative Einflüsse zu erwarten, sogar weit über das Maß früherer Planungen hinaus. Das Gegenteil ist erklärtes Ziel der städtischen Beschlüsse. Sogar ein positiver Effekt zur langfristigen Stärkung der Medienwirtschaft am Standort ist anzuzweifeln. Insgesamt stehen damit fundamentale öffentliche Interessen weit hinter privaten Belangen zurück. Der Abwägung kann nicht gefolgt werden. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

2. Mängel im Umweltbericht und der Analyse von Umweltauswirkungen

Dem Bebauungsplanentwurf 119 Medienstadt liegen zur aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Unterlagen mit Bezug zu umweltrelevanten Themen bei:

- Umweltbericht als Teil der Begründung
- Umweltrelevante Stellungnahmen (aus der Beteiligung 2019)
- Faunistische Informationen
- Artenschutzbeitrag
- Regenwasserkonzept
- Erste und Zweite Schallprognose
- Fachbeitrag Verkehr
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehr

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen und die ermittelten und bewertenden Belange der Umweltprüfung im Umweltbericht darzulegen. Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 119 wird weiter detailliert: *„Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Immissionsschutz (einschließlich Feinstaubbelastungen in der Großbeerenstraße), Arten- und Naturschutz erstrecken.“*

Der vorliegende Umweltbericht weist deutliche Mängel in der Berücksichtigung erheblicher Auswirkungen auf. Dies ist unter anderem auf Fehler in der Umweltprüfung zurückzuführen, die durch die dem Bebauungsplan beigelegten Dokumente sowie Darstellungen und Angaben im Umweltbericht offenbar werden. Beispielhaft seien dazu genannt:

Die Erfassung zu **Baumbestand und Artenschutz** auf dem Plangebiet erfasst nur einen Teilbereich des im Umweltbericht dargelegten Untersuchungsgebiets (vgl. Abbildung 4 der Begründung zum B-Plan 119 sowie Abbildungen 14 und 15). Es ist nicht ersichtlich, welche anderen Untersuchungen zur Bewertung der nicht gesondert betrachteten Bereiche herangezogen wurden und ob diese aktuell und vollständig den Zustand vor Durchführung der Planung erfassen. Die Abbildungen sind darüber hinaus kaum leserlich. Abbildung 13 ist überschrieben mit „Kartierung der Bäume und Biotope“, bildet aber bzgl. des Baumbestands ebenfalls nur den reduzierten Bereich wie in Abbildung 15 ab. Eine Datierung der Kartierung aus Abbildung 15 ist ebenfalls nicht ersichtlich, der untere Rand der Karte mit entsprechenden Angaben ist abgeschnitten. Die Planung ist anzupassen und für alle Bauflächen eine aktuelle Erfassung zu Baumkartierung und Artenschutz durchzuführen.

Eine knapp 3000 m² große Fläche an der östlichen Grenze des Plangebiets entlang der August-Bebel-Straße im neu gefassten GE-e2 (vmtl. Flurstücke 721 und 723) ist nicht hinreichend bzgl.

Baumbestand und Artenschutz erfasst. Betroffene Flurstücke sind schon im Umweltbericht der ersten öffentlichen Beteiligung nicht von entsprechenden Kartierungen erfasst worden. Eine ergänzende Untersuchung ist im Umweltbericht nicht dargelegt und auch aus den abgedruckten Karten nicht ersichtlich und hat daher offensichtlich nicht stattgefunden. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass die betreffende Fläche im Besitz der planungsführenden Bauherrin (Filmpark Babelsberg GmbH) gewesen ist und offenkundig im Jahr 2020 veräußert wurde. Da das Flurstück von mehreren z.T. alten (vmtl. Deutlich über 100 Jahre) Bäumen bewachsen ist, wird der Ausgangszustand nicht korrekt erfasst. Dies bestätigt auch die im Umweltbericht beigefügte Auflistung der kartierten Bäume (Anlage 11 der Begründung), in denen der auf dem vorbenannten Flurstück befindliche Bestand nicht erfasst zu sein scheint. Da dieses Flurstück nach geltendem Planungsrecht nicht innerhalb einer Baugrenze nach BauNVO liegt, stellt dieser Mangel in der Erfassung einen schwerwiegenden Fehler in der Berücksichtigung voraussichtlich erheblicher Auswirkungen dar. Der Eingriff ist nicht korrekt betrachtet und es bleibt fraglich, ob die Bewertung des Eingriffs korrekt erfolgt ist. Die Neuschaffung von Baurecht auf den Flurstücken 721 und 723 entspricht auch nicht dem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und dem Vermeidungsgebot nach §15BNatSchG. Besonders erschwerend kommt hinzu, dass die Fläche in der Vergangenheit als Ausgleichs-/Kompensationsfläche eingeplant war. Dieser Eingriff erscheint ebenfalls nicht beachtet. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Im Bereich des Schulstandorts und des WA3 werden nach geltendem Planungsrecht über Einzelbestandschutz gesicherte stadtbildprägende Bäume mit dem vorliegenden Entwurf überplant. Durch schon erteilte Baugenehmigungen auf Basis von §33 BauGB sind diese auch schon im Rahmen der Bauvorbereitung beseitigt worden. Der Verlust dieser sieben gesondert geschützten Bäume stellt eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild dar und ist im Umweltbericht weder erwähnt, noch bewertet worden. Damit ist auch nicht dargelegt, wie dieser Verlust angemessen ausgeglichen werden kann. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Laut Umweltbericht (S. 161) sind aufgrund der Wirkfaktoren der Planung und der örtlichen Gegebenheiten über den Geltungsbereich hinausgehend keine Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Bezogen wird sich dabei auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Dem kann nicht gefolgt werden. Bereits dem B-Plan 41 ist zu entnehmen, dass auf Grund von Bauaktivitäten mit länger anhaltenden lokalen Grundwasserspiegelsenkungen zu rechnen ist. Somit ist sehr wohl mit Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** und infolgedessen auch Boden und Pflanzen, und zwar auch über den Geltungsbereich hinaus zu rechnen. Auf dem Gelände selbst musste alter Baumbestand bereits wegen Pilzbefall, der insbesondere durch Trockenstress begünstigt wird, entfernt werden. Die umliegenden Gärten die - laut Landschaftsplan - im Teilbereich Babelsberg Süd/Medienstadt das Vorkommen von Flora und Fauna wesentlich prägen, müssen bereits heute außerhalb der

Wintermonate intensiv bewässert werden, da die oberen Bodenschichten schon im zeitigen Frühjahr extrem austrocknen. Ein Problem, das z.B. auch in den Welterbe-Parks hinlänglich bekannt ist (Blogbeitrag www.SPSG.de 25.3.2022). Ein sinkender Grundwasserspiegel gefährdet den Erhalt der Grünstruktur in diesen Bereichen im hohen Maße und führt mittelfristig zum Verlust der Umwelt- und Erholungsfunktion sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Als besonders betroffen gelten nicht nur Flach- sondern auch Herzwurzler wie Linden und Buchen. Eine Gefährdung der geschützten alleeartigen Straßenbäume schon durch ein Absinken des Grundwassers während der Bautätigkeiten oder auch durch die Anlage von Tiefgaragen wird im Bebauungsplan nicht betrachtet. Eine Betrachtung zur Entwicklung der Grundwasserstände auch im Zusammenhang mit der Versickerung findet nicht statt. Die Abwägung zum Schutzgut Wasser ist damit unvollständig. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Darüber hinaus ist die Stadtverwaltung darüber informiert worden, dass es im Zuge von Bauaktivitäten auf dem Planungsgebiet bereits vermehrt zu Rissbildung an der Bausubstanz umliegender Häuser kam. Dies kann als Anzeichen eines sinkenden Grundwasserspiegels und/oder übermäßige Vibrationen durch Bautätigkeiten (bspw. Rammpfähle und Errichtung von Spundwänden) gewertet werden. Hierzu bedarf es näherer Untersuchung, um eine Gefährdung von Eigentum und Sicherheit sowie Verlust von Vegetation im Plangebiet und Betrachtungsgebiet zu verhindern.

An dieser Stelle sei auch wiederholt angemerkt, dass Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungsforderungen durch die Grundstückseigentümer schon seit langem stark vernachlässigt werden, nicht zuletzt auch, weil es seitens der Stadt kaum zu einer Durchsetzung von Festsetzungen kommt. Neupflanzungen in der August-Bebel-Straße 28 und seit 4 Jahren ausstehende Nachpflanzungen für Bäume mit Einzelbestandschutz in der August-Bebel-Straße 30 seien dazu beispielhaft genannt. Der Forderung der Naturschutzverbände, alten Baumbestand in der aktuellen Planung besser zu schützen, entspricht die Planung nicht. Eine Erklärung und Abwägung findet nicht statt.

Das **Schutzgut Lufthygiene** soll, wie es der Aufstellungsbeschluss nahelegt, einen Schwerpunkt in der Umweltprüfung darstellen. Dies ist insofern plausibel, als das die prognostizierte erhebliche Zunahme des Verkehrs als wesentliche Einflussquelle identifiziert wird und beispielsweise die hohe Belastung der Großbeerenstraße hinlänglich bekannt ist. Wie zutreffend in Kapitel A3.4 erläutert, konnte die dortige Belastung mit NO₂ nur durch Vermeidung des LKW-Verkehrs und Ausweisung von Tempo 30 reduziert werden. Laut dem dort zitierten - 2016 fortgeschriebenen - Luftreinhalteplan sind in Screenings NO₂ Werte über 40 µg/m³ ermittelt worden. Umso erstaunlicher ist, dass der Umweltbericht lediglich den Landschaftsplan von 2012 mit NO₂-Werten von 4-8 µg/m³ nennt und eine mittelmäßige Belastung konstatiert. Dieser Widerspruch bleibt unaufgelöst. Ferner bleibt unklar, welche Werte hier genau gemeint sind. Handelt es sich beispielsweise um Jahresmittel- oder

Höchstwerte oder um gänzlich andere Bemessungsgrößen? Überhaupt wird dem „Untersuchungsschwerpunkt“ Lufthygiene auf 80 Seiten des Umweltberichts nur eine knappe halbe Seite gewidmet. Es fehlen Gutachten und Erhebungen, die die durch die prognostizierte Verkehrszunahme erwartbaren Steigerungen der Feinstaub- und Schadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet lt. Abbildung 4 der Begründung ermitteln und bewerten. Dazu gehören insbesondere auch die umliegenden Wohnbebauungen, wie im Untersuchungsbereich dargestellt, sowie eine Erfassung des Ist-Zustands an kritischen Stellen, beispielsweise im Kreuzungsbereich der Wetzlarer-Str. / Großbeerenstraße mit konzentriertem Verkehrsaufkommen. Der Umweltbericht ist damit grob unvollständig in Bezug auf das wichtige Schutzgut Lufthygiene und kann negative Folgen für die Gesundheit der Bevölkerung nicht ausschließen. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Das **Schutzgut Boden** erfährt wie bereits dargelegt mit einem Versiegelungsgrad von über 75% im 297.798 m² großen Untersuchungsbereich eine erhebliche Beeinträchtigung. Gegenüber dem aktuellen Planungsrecht steigt der Versiegelungsgrad um nahezu 20%. Im Vergleich zum Bestand vor Baugenehmigungen nach §33 BauGB ab Frühjahr 2020 dürfte die Zunahme nach grober Schätzung eher im Bereich von ca. 30%, oder sogar darüber liegen. Dieser Umstand wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan 119 nicht korrekt dargestellt und vermittelt einen unzutreffenden Eindruck, der die Auswirkungen unterschätzen lassen könnte. Es ist daher fraglich, ob mögliche Einwände entsprechender Institutionen, oder der Öffentlichkeit im bisherigen Verfahren aufgrund fehlerhafter Darstellung des Sachverhalts nicht, oder nicht angemessen auf mögliche Auswirkungen eingegangen sind. Die starke Zunahme der möglichen Versiegelung widerspricht dem Landschaftsplan sowie den Ergebnissen weiterer Stadtentwicklungskonzepte wie dem INSEK und steht daher nicht mit diesen im Einklang. Eine entsprechende Darlegung dazu fehlt in der Begründung des Bebauungsplans. Die Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben.

Mit der Vorlage eines Regenwasserkonzepts wird die grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung von Niederschlägen vor Ort behauptet. Die Festsetzung, dass alle Niederschläge auf dem Gelände zu versickern sind, wurde 2019 von der unteren Wasserbehörde als unrealistisch eingeschätzt. Das Regenwasserkonzept basiert außerdem auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans. Die tatsächlich zulässige Bebauung weicht aber davon ab. Im GE-e2 zeigt das Regenwasserkonzept (S. 12) den Masterplan mit einer kleinteiligen Bebauung und Straßenzügen entlang derer das Wasser versickern kann. Dazu gibt es aber keine Festsetzungen, so dass mindestens für das GE-e2 der Nachweis der Versickerung nicht korrekt erbracht ist. Die sehr konkrete Planung der Mulden und Rigolen im Regenwasserkonzept lässt nicht auf eine einfache Übertragbarkeit auf andere Gebäudeanordnungen oder Grundstücke des Plangebiets die nicht betrachtet wurden schließen. Insbesondere, wenn die dargestellten Straßen im GE-e2 mit den begleitenden Rigolen nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu überarbeiten. Dazu sei ergänzt, dass das umliegende Kanalisationsnetz bei Starkregenereignissen schon heute nicht in der

Lage ist, die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Eine zusätzliche Belastung der Kanalisation ist also grundsätzlich zu vermeiden und für das ganze Plangebiet mit den zulässigen maximalen Versiegelungen nachzuweisen.

Mit der Lage des Planungsgebiets innerhalb der Siedungsstruktur der Villenkolonie Babelsberg und umgebender Wohnbebauung im Norden, Westen und Osten ergeben sich bei Durchführung der Planung zwangsläufig Auswirkungen auf **das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**. Diese Auswirkung ist im Bereich der südlichen August-Bebel-Straße als erheblich einzustufen. Das Ortsbild ist geprägt durch den geschützten alleeartigen Baumbestand und die angrenzende Bebauung der Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern des frühen 20ten Jahrhunderts („die Einzelhausstruktur östlich der August-Bebel-Straße ist vom historischen Bestand mit einzelnen, neueren Ergänzungen geprägt“, Begründung B-Plan 119).

Demgegenüber wird auf dem Plangebiet im GE-e2 eine durchgängige Bebauung, überwiegend mit Höhen bis 58 m NHN (entsprechend ca. 24-25 m Gebäudehöhe oder ca. 7 Geschosse) ermöglicht. Eine Auflockerung der Bebauung wie sie im übrigen Teil der August-Bebel-Straße üblich ist, ist in der Planzeichnung entgegen dem städtebaulichen Konzept (vgl. Abbildung 7 der Begründung) nicht festgesetzt. Entgegen übrigen Festsetzungen findet in diesem Bereich auch keine Vermittlung der Gebäudehöhe zum Straßenraum statt, wie dies im geltenden Planungsrecht und an den übrigen Grenzen des Planungsgebiets stattfindet. Auch fällt die Höhenabstufung am nördlichen Rand des GE-e2 zum dort befindlichen zweigeschossigen Denkmal weit geringer aus, als dies auf der nördlichen Seite des denkmalgeschützten Baus vor wenigen Jahren realisiert wurde. Einer dortigen Bauhöhe von 4 Geschossen und ca. 14 m Bauhöhe stehen Festsetzungen von 21-22 m und damit 6 Geschossen auf dem GE-e2 entgegen. Insgesamt findet an dieser Stelle also eine Abkehr von den Grundzügen der Planung statt, die erhebliche Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Der Umweltbericht ist diesbezüglich unvollständig. Die Auswirkung durch die Steigerung der Bauhöhe und eine mögliche Bebauung mit sehr langen Fassadenfronten im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ist nicht ermittelt und nicht bewertet (z.B. hinsichtlich Durchlüftung und Landschaftsbild). Eine plausible Erklärung zur Festsetzung und Abkehr von den Grundzügen der Planung wird nicht geliefert. Die umliegende Bebauung ist entgegen der Begründung (vgl. Abb. 4 der Begründung) nicht in den Untersuchungsraum mit einbezogen worden, eine negative Beeinflussung der umliegenden Wohnbebauung und ihrer Anwohner wird nicht erfasst, ist aber sehr wahrscheinlich. Die Festsetzungen entsprechen damit auch nicht der Abwägung aus Kapitel F.2 der Begründung: *„Die Festsetzungen zur Höhebegrenzung der baulichen Anlagen (Oberkanten, Geschossigkeiten) orientieren sich in weiten Teilen an dem Gebäudebestand im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld sowie an den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 41) und sichern somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dort, wo im Umfeld von bestehenden Denkmälern neue Oberkanten festgesetzt werden, wird mittels Abstufung der festgesetzten Höhen zu den denkmalgeschützten Gebäuden, auf deren Status eingegangen.“* Die

Planung ist entsprechend abzuändern und die Begründung fortzuschreiben. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen und die Begründung fortzuschreiben.

Die **Bilanzierung der Umweltbelange** kommt zu folgender Erkenntnis: *„Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind jedoch bereits im Bestand Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung im gesamten Plangebiet zulässig“* (Kapitel C.1.3 des Umweltberichts). Wir möchten berücksichtigt wissen, dass dies mindestens für die o.g. Fläche (Flurstücke 721 und 723) an der August-Bebel-Straße nicht zutreffend ist, da hier nach aktuellem Planungsrecht kein Bauland vorliegt. Entsprechend entsteht mindestens auf dieser Fläche ein Eingriff und damit eine Ausgleichsverpflichtung. Der Umweltbericht ist in diesem Punkt fehlerhaft, der Eingriff nicht ermittelt, geprüft und abgewogen.

Die im Ergebnis positive Bilanz der Naturhaushaltswert (NHW)-Ermittlung beruht auf der starken Wertigkeit und der großen Flächen mit festgesetzten Dachbegrünungen. Dies stellt auch die Begründung so dar. Gleichzeitig wird die Bewertungssystematik der Dachbegrünungen durch die Begründung selbst in Frage gestellt. Es bleiben damit Zweifel an den Ergebnissen der NHW-Bilanzierung, die der Umweltbericht nicht auszuräumen vermag. Im Ergebnis könnte eine Beeinträchtigung der Umweltbelange vor allem zum Nachteil der umliegenden Wohnbebauung gereichen.

Um das Potential von Dachbegrünung sinnvoll nutzen und ernstzunehmende Ausgleiche hinsichtlich der Schutzgüter und ihrer Funktionen schaffen zu können, muss die Auseinandersetzung viel differenzierter erfolgen. Einfache Festzungen wie Nr. 42/43 sind dafür nicht ausreichend. So lässt sich beispielsweise festhalten, dass das Ausgleichspotential von Dachbegrünungen mit einer Substrathöhe von 10 cm oder sogar nur 5 cm mit darüber hinaus unspezifischen Substratanforderungen, zum ersten für das Schutzgut Boden als gering beurteilt werden kann. Dies ist auch der Bewertungslogik in unterschiedlichen Bundesländern zu entnehmen. Bezüglich der Auswirkungen auf Mikro- und Stadtklima kann eine Dachbegrünung zwar zu erwartende Beeinträchtigungen abmildern, aber auch dieser Effekt ist abhängig von Dränschicht, Substrat und letztendlich von der Vegetation. Eine Sedum-Moos Vegetation wird in den Trockenperioden im Sommer eben kein Wasser durch Transpiration abgeben. Nur mit ausreichender Wasserversorgung und speziellen Drän- und Substratschichten die genug Wasser speichern, können in längeren Trockenperioden - wie man sie in Babelsberg kennt und in immer größerer Ausprägung zu erwarten sind solche Dachvegetationskulturen unterhalten werden. Angesichts der hohen Anzahl der Trockenperioden kann von einem Ausgleich bezüglich Schutzgut Klima bei aktuellen Festsetzungen nicht ernsthaft die Rede sein. Ebenso braucht es in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen spezielle Festsetzungen, die eine Biodiversität fördern. Der Umweltbericht (S. 213) legt dazu dar, dass es bei der NHW-Methodik eher zu einer Überbewertung hinsichtlich des Biotopwerts extensiver Dachbegrünung kommt. Darüber hinaus ist auch das Landschaftsbild als schützendes Gut

einzu beziehen. Eine Dachbegrünung ist auf der Bodenebene nicht wahrnehmbar. Weiterhin sieht die aktuelle Planung auch Bauhöhen vor, die zum Teil weit oberhalb der Bebauungen im Umfeld liegen. Damit sind Dachbegrünungen noch nicht einmal aus den umliegenden Häusern sichtbar. Kurz, auch hinsichtlich der ästhetischen Wahrnehmung werden diese nicht ins Gewicht fallen und sind somit für die Menschen im Umfeld kein Ersatz für vorhandene Vegetation wie Bäume. Auch wenn der Ansatz Dachbegrünungen festzusetzen als richtiger Schritt zu bewerten ist, vor allem in Bezug auf Niederschlagsereignisse. Die aktuellen Festsetzungen können nicht, wie beschrieben als „maßgeblich“ und sicher für den Ausgleich in den Natureingriff gewertet werden. Der Bebauungsplan ist dahingehend anzupassen.

Bei der Bewertung der Naturhaushaltswerte wird in den Berechnungen (Anlagen zur Begründung des B-Plan-Entwurfs) für die Bewertung der Flächenanteile bei Einzelbäumen von einer Fläche von 100 m² je Baum ausgegangen. Beispielsweise entsprechen in den Rechnungen 1 Baum je angefangene 1.000 m² (SO und GE-Gebiete) 10% Flächenanteil. In der Arbeitshilfe und den Vorlagen zur NHW-Ermittlung der Landeshauptstadt Potsdam wird allerdings eine Maßnahmenfläche von 20 m² je Baum angesetzt, während in den vorliegenden Berechnungen offenbar eine Fläche von 100 m² je Baum verwendet wurde. In Tabelle 15 der Referenzbiotope Planung wird für den Planungstyp nicht-überbaubare Fläche mit Laubbäumen wiederum von 50 m² je Baum ausgegangen. Damit wird in der Berechnung der vorliegenden Planung der Anteil an Bäumen höher angesetzt. Im Vergleich zur Planungshilfe sogar um einen Faktor fünf. Damit ist der NHW der betrachteten Flächen lt. Planung höher, als bei Verwendung der kleineren Maßnahmenflächen. Es ist unklar, wieso bei den Berechnungen unterschiedliche Maßflächenzahlen verwendet wurden und damit auch unklar, ob die Berechnungen fehlerhaft sind und den Naturhaushaltswert der Planung überschätzen. Die Änderung der Maßflächenzahl entspricht einer Auf- oder Abwertung des NHW, den die Methodik grundsätzlich zulässt. Allerdings sind diese fachlich zu begründen, sollte der Biotoptyp atypisch sein. Dafür sieht die Tabellenvorlage zur Ermittlung des NHW die Spalte 11 „Bemerkungen“ vor. Eine entsprechende Bemerkung zu Auf- oder Abwertung wird allerdings nicht getroffen. Mögliche Fehler in der Ermittlung des NHW haben unmittelbare Auswirkung auf den Naturhaushalt und damit auf die schützenswerten Bedingungen auch im näheren Umfeld.

Grundsätzlich ist bei der Bilanzierung des NHW unklar, wieso eine Bewertung zwischen dem aktuellen Planungsrecht und der neuen Planung stattfindet. Es wird lediglich erwähnt, dass von einem vollständigen Ausgleich nach aktuellem Planungsrecht „ausgegangen“ werden kann. Wenn aber nur davon ausgegangen werden kann, besteht offenbar Unklarheit über die tatsächlichen Zustände. Es sollte daher ein NHW des geltenden Planungsrechts zum Bestand in Bezug zu einer Bewertung der neuen Planung bezogen auf den Bestand stattfinden. Damit wäre auch methodisch sichergestellt, dass gleiche Bewertungsmaßstäbe verwendet wurden. Die Verpflichtung zum Ausgleich ergibt sich aus den gesetzlichen Vorschriften und kann mit der angewendeten Vorgehensweise nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden.

Darüber hinaus sei der Ausgleich nach aktuellem Planungsrecht durch Vorgriff auf den Eingriff erfolgt. Dazu sind keine weiteren Nachweise erbracht, so dass eine Bewertung und Beurteilung nicht möglich ist. Im B-Plan 41 (3. Änderung) auf Seite 38 wird hierzu folgendermaßen Stellung genommen: *„Bezüglich der zusätzlich zu fällenden Bäume wird von der bisherigen Methode, Gesamtausgleich im Vorgriff auf den Eingriff, abgewichen. Künftig sollen die Bäume die über den bislang bilanzierten Rahmen hinaus gefällt werden, nach der Potsdam er Baumschutzsatzung bewertet und Ausgleichpflanzungen sollen im Einzelgenehmigungsverfahren gesondert festgesetzt werden.“* Dies steht ganz offensichtlich im Widerspruch zur adressierten Vorgriffsregelung im aktuellen B-Planentwurf, mithin wäre die Bilanz fehlerhaft.

Ferner *„erfordert die Anrechenbarkeit vorgezogen durchgeführter Maßnahmen jedoch einen räumlichen (zumindest großräumigen) Bezug und einen funktionalen (z.B. schutzgutbezogenen) Zusammenhang zum jeweiligen Eingriff.“* So detailliert es bspw. die *„Arbeitshilfe Bebauungsplanung“* des Ministeriums für Landesplanung und Infrastruktur des Landes Brandenburg. Hierzu führt der Bebauungsplan keine Begründung und Nachweise an, die belegen, dass getroffene Maßnahmen den funktionalen Zusammenhang erfüllen. Tatsächlich sind die vom Eingriff betroffenen Schutzgüter überwiegend von lokaler Bedeutung. Dazu zählt etwa das Mikroklima, einschließlich der in den Stadtentwicklungsplanungen (INSEK) dargelegten Wärmeinseln und die Lufthygiene. Diese Eingriffe lassen sich aber schwerlich durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer, entfernterer Stelle kompensieren. Dass diese vor Ort mit den Festsetzungen ausgeglichen werden, darf bezweifelt werden. Nur eine positive Bilanz im NHW zu ermitteln, reicht dahingehend nicht aus, da diese nicht alle Einflüsse erfasst und die Abwägung nicht ersetzen kann. Dadurch werden schutzgutbezogene Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt im Bebauungsplan nicht korrekt ausgeglichen. Eine Prüfung und Bewertung hinsichtlich des funktionalen schutzgutbezogenen Ausgleichs und Zusammenhangs ist im Bebauungsplan und seiner Begründung nicht zu finden. Aufgrund der erheblichen Eingriffe auf Schutzgüter, deren Funktion nicht durch großräumliche Maßnahmen ausgeglichen werden können, ist die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen fehlerhaft. Den Anforderungen mindestens des §1a BauGB wird damit nicht entsprochen.

Überhaupt ist zweifelhaft, als Bezugsgröße der NHW-Bilanzierung das geltende Baurecht anzuwenden. Mit dem Bebauungsplan 119 hat sich die Stadt Potsdam bewusst zu einer kompletten Neuaufstellung des Bebauungsplanes bekannt, die den gewandelten Anforderungen des Standorts Rechnung tragen soll. Dazu gehören auch die veränderten Umwelanforderungen, die sich in den einschlägigen Fachplanungen der Stadt wiederfinden. Es ist also geboten, den Ausgleich und Umwelteingriff zum Bestand zu bewerten und dies auch in die NHW Bilanz so einfließen zu lassen. Eine Begründung, warum bei Neuaufstellung anders verfahren wird, liefert der B-Plan-Entwurf nicht.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) fordert darüber hinaus, *dass „eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien,*

getroffen werden“ sollen. Wenn im aktuellen Planungsentwurf „*Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen*“ werden, kann dies nicht als aktive Vorsorge im Sinne des LEP HR gewertet werden. Es ist nicht zu verstehen, dass der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen zur Nutzung und Errichtung regenerativer Energien enthält, vor allem, wenn hauptsächlich auf Mietstrukturen gesetzt wird. Ohne Eigennutzung ist der Anreiz für Investoren eine eigene klimaneutrale Energieversorgung aufzubauen eher gering. Ebenso wird im Bebauungsplanentwurf davon abgesehen, Festsetzung einzubringen, die Flächen für Ladestrukturen vorsehen, mit der Begründung, dass „diese Flächen dann keine anderen Nutzungen zuließen.“ Diese Begründung scheint nicht plausibel, denn der Bedarf für Elektroladesäulen wird stetig wachsen. Auch wenn § 9 BauGB eine Pflicht zur tatsächlichen Errichtung der Ladestationen nicht zulässt, könnte die Stadt über § 9 Abs. 1 Nr. 11/12 durch Festsetzung entsprechender Flächen hier steuernd eingreifen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit über das Instrument des städtebaulichen Vertrages gezielt Vereinbarungen über Ladesäulen mit den Investoren zu treffen.

3. Unzulänglichkeiten in der Verkehrsbetrachtung

Die verkehrstechnische Untersuchung der Fa. StadtPlan basiert auf erfassten Daten zum Verkehrsaufkommen aus den Jahren 2018/2019 sowie einer Prognose des zu erwartenden Mehrverkehrs bei Durchführung des Bebauungsplans „Medienstadt“. Dazu liegen dem Bebauungsplan folgende Dokumente der Firma StadtPlan bei:

- Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" in der Landeshauptstadt Potsdam – Anlage 5
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" (in einer Entwurfsfassung) – Anlage 6
- Gutachtliche Stellungnahme zum Thema „Verkehr“ für die Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ – Anlage 7

Der Fachbeitrag Verkehr schildert kurz die Ausgangssituation zu MIV, ÖPNV sowie Fahrrad- und Fußgängerverkehr und trifft Aussagen zur Umsetzbarkeit der Straßenbahntrasse. Eine Schilderung zum Lastverkehr oder zur Elektromobilität fehlt ebenso, wie eine Schilderung zum ruhenden Verkehr, zu Parkvorgängen, sowie zu Grundstücks- und Tiefgaragenausfahrten. Bezüglich des Fahrradverkehrs wird irrtümlich ein Radweg entlang der August-Bebel-Str. in südlicher Fahrtrichtung konstatiert. Tatsächlich handelt es sich in weiten Teilen um einen Gehweg mit dem Zusatz „Fahrrad frei“ (Verkehrszeichen 239 mit Zusatzzeichen 1022-10). Im Fazit des Gutachtens wird die Umsetzung der Straßenbahntrasse gutachterlich dringend empfohlen.

Es zeigen sich wesentliche Mängel in folgenden Bereichen, die nachfolgend näher ausgeführt werden:

1. Widersprüchliche Gutachten zur Realisierbarkeit der Straßenbahntrasse
2. Einseitiges Verkehrs-Gutachten nur zum Kapazitätsnachweis
3. Mangelhafte Analyse des Kreuzungsbereichs Großbeeren/Wetzlarer-/August-Bebel-Straße sowie der Schulstandorte entlang der Großbeerenstraße
4. Untererfassung der erwarteten Anzahl Beschäftigter und Anwohner
5. Fehlende Berücksichtigung des Verkehrsflusses

Widersprüchliche Gutachten zur Straßenbahntrasse

Abgeleitet aus den umwelt- und verkehrspolitischen Zielen der Stadt Potsdam ist die Realisierung der Straßenbahntrasse entlang der Großbeerenstraße das zentrale, im Bebauungsplan 119 verankerte Instrument, um einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu begegnen. Die planungsrechtliche Sicherung der Trasse ist daher konsequent im Bebauungsplan-Entwurf durchgesetzt. Die Durchführung der im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen weiteren Bebauung gebietet allerdings eine Realisierung der Trasse bevor weiterer Bedarf erzeugt wird, - also vor Baustart als Voraussetzung für die Nutzbarkeit des Gebietes im vorgesehenen Umfang.

Die Prüfung der Trassenführung im vorliegenden Fachbeitrag Verkehr ergibt eine Realisierbarkeit von zwei Varianten der Straßenbahn: der Trassenführung entlang Großbeeren- und Wetzlarer Straße sowie eine Unterführung der Wetzlarer Bahn durch die Straßenbahntrasse. Nähere Erläuterungen zur

Realisierbarkeit werden nicht ausgeführt. Insbesondere wird nicht thematisiert, inwieweit die beiden Varianten nicht nur planerisch, sondern auch finanziell umsetzbar sind. Die Kosten-Nutzen-Analyse der Forschungsgruppe Verkehr aus dem Jahr 2007 kommt zu dem Schluss, dass die bevorzugte Variante (Großbeeren-Str/Wetzlarer-Straße) an der Kosten-Nutzen Grenze oder leicht darüber liegt, dies aber bei unerwarteten Steigerungen der Herstellkosten gefährdet ist. Schließlich wird im Bebauungsplan 41 (4. Änderung) einzig die Trassenführung mit Querung der Wetzlarer Bahn als vom Land förderfähige Variante dargestellt. Dazu heißt es im B-Plan 41:

„Eine Nutzen-Kosten-Untersuchung zu verschiedenen Varianten der Streckenführung kam diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass eine durchgehende Streckenführung über die Großbeerenstraße mit Unterführung der Wetzlarer Bahn die wirtschaftlichste und damit die einzig förderungsfähige Route darstellt, während keine der drei untersuchten Medienstadtrassen der Forderung nach einer wirtschaftlichen Streckenführung gerecht wird.“

Die Betrachtung der Verkehrsraumes am Bahnhof Medienstadt (Lage Bahnhofsgebäude in Zeichnung Anlage 2 im Fachbeitrag Verkehr) erscheint fehlerhaft. Eine Regelquerschnitt wurde dort nicht geprüft. Die im Fachbeitrag Verkehr bevorzugte Variante der Trassenführung entlang der Wetzlarer Straße erscheint in ihrer tatsächlichen Realisierung also weiterhin fraglich und das vorläufige Gutachten spart eine Einschätzung zu Kosten-Nutzen explizit aus. Insofern kann nicht abschließend davon ausgegangen werden, dass die Straßenbahn auch tatsächlich gebaut werden kann und die übergeordneten Ziele zu Verkehr und Umwelt bei Durchführung der Planung erreicht werden.

Eine konkrete Planung und Bestrebung zur Umsetzung der Straßenbahntrasse seitens der Landeshauptstadt sind nicht erkennbar, und das obwohl mit Stand 2022 bereits erhebliche Teile der im Bebauungsplanentwurf 119 hinzugekommenen Bebauung umgesetzt sind, oder sich aktuell im Bau befinden. Von den im Verkehrstechnischen Gutachten berücksichtigten Geschossflächen der Gewerbebauten (die den größten Anteil am Verkehrsaufkommen darstellen) sind seit Durchführung der Verkehrsanalyse tatsächlich 25% schon umgesetzt oder in Umsetzung, von den Wohnbaugebieten sogar 33%. Ebenfalls im Bau befindet sich die Grundschule.

Mängel in Annahmen zum Verkehrsaufkommen

Grundlegende Mängel bestehen darüber hinaus in den getroffenen Annahmen zum Verkehrsaufkommen. Außerdem erscheint die Betrachtung einzelner Schätzwerte für Beschäftigte, Modal Split und Belegung aus wissenschaftlicher Sicht unzureichend, da die getroffenen Abschätzungen keine Aussage zu statistischer Signifikanz erlauben. Vielmehr scheint geboten, die erwartbaren Unsicherheiten bei den Schätzungen zu berücksichtigen, um Aussagen zu minimal und maximal erwartbarem Verkehrsaufkommen zu treffen oder dies durch entsprechende Simulation zu belegen.

Knotenpunktzählungen fanden am 19. April 2019, am 28. Juni 2018 und 22. August 2019 an den unterschiedlichen Knotenpunkten jeweils bei sonnigem oder leicht bewölktem warmem Wetter (26°C am Nachmittag) statt. Aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen des Verkehrsaufkommens

sowie der Knotenpunktzählung während der Brandenburger Schulferien im Juni 2019 ist von einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu anderen Jahreszeiten auszugehen. Diesem Umstand wird in der Untersuchung nicht Rechnung getragen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der Bewohner wird für die Wohnbereiche WA3 und WA4 von einer Person pro 53 m² Wohnfläche ausgegangen. Dies erscheint nicht nur für die 20% mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen fraglich. Die Pro Kopf Wohnfläche betrug in Potsdam 2021 tatsächlich 36.15 m² (Potsdam). Damit ist von einer deutlichen Untererfassung der zu erwartenden Personen von etwa 50% auszugehen.

Auch bei den Schätzungen der Beschäftigtenzahlen zeigt sich eine Untererfassung. Während im Gutachten von StadtPlan der Anteil an reisenden Beschäftigten im MIV mit 60% angesetzt werden liefert eine Studie des Bundesministeriums für Verkehr Schätzungen von 60-90%. Bei einem insgesamt hohen Pendleranteil in Potsdam erscheint das nicht abwegig. Eingehende Betrachtungen dazu fehlen im Gutachten. Für das Gewerbeareal GE-e2 mit 71.000m² werden im Fachbeitrag Verkehr 1775 Beschäftigte angesetzt. Nach Angaben der Investoren zum neuerdings geplanten Libeskind-Komplex werden aber offenbar 5000 Beschäftigte auf einer BGF von 94.000 m² erwartet. Dies ist eine flächenanteilige Mehrbelegung von mehr als dem Doppelten! Auch die angesetzten Geschossflächen (z.B. für das GE-e2) stimmen nicht mit dem Planentwurf überein. Insgesamt werden von StadtPlan 3.310 zusätzliche Beschäftigte auf dem Gelände Medienstadt abgeschätzt. Bei einer angestrebten Gesamtzahl an Beschäftigten von 10.000 und aktuell 3.500 Beschäftigten im Plangebiet liegt die zu erwartende Steigerung aber ganz offensichtlich bei mindestens 6.500 Personen. Eine reine Abschätzung des MIV über verfügbare Stellplätze erscheint grundsätzlich ungeeignet und blendet Parksuchverkehr in umliegenden Wohngebieten aus, der das MIV-Aufkommen ebenfalls steigert. Das Gutachten ist dahingehend neu aufzustellen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen wird sowohl in Bezug auf die Anzahl der Beschäftigten und Anwohner, als auch den Modal Split und jahreszeitliche Schwankungen systematisch unterschätzt. Insgesamt dürfte damit die Prognose allein aufgrund der Fehleinschätzung der Beschäftigtenzahl um mindestens einen Faktor zwei daneben liegen. Je nach tatsächlicher Aufteilung der Verkehrsteilnehmer auf den motorisierten Individualverkehr können die erwartbaren Steigerungen des Verkehrsaufkommens damit zu einer Verdrei- oder Vervierfachung des bisherigen Verkehrsaufkommens führen.

Weiterhin unberücksichtigt sind bauliche Entwicklungen, die sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden und ebenfalls auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur einwirken werden. Dazu zählt der weitere Ausbau des Gewerbe im Park südlich des Plangebiets, sowie der genehmigte Bau eines Hotels mit Appartements gegenüber der Metropolis Halle und die Erweiterung des HPI Campus am Bahnhof Griebnitzsee.

Bei einem zu erwartenden Fehler von einem Faktor 2-3 kann das vorliegende Gutachten kaum als belastbare Grundlage herangezogen werden und bedarf dringend einer eingehenden Überarbeitung.

Unzureichende Betrachtung des Kreuzungsbereichs Bahnhof Medienstadt

Eine eingehende Analyse des Kreuzungsbereichs am Bahnhof Medienstadt hinsichtlich veränderter Kapazität des MIV ist nicht durchgeführt worden. Dabei sind erhebliche Einflüsse zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs einschränken:

- die Umsetzung der Straßenbahntrasse mit einer Taktfrequenz von mindestens 20 min für jede Fahrtrichtung
- die seit 2022 schon bestehende Taktfrequenzerhöhung des RE7 entlang der Wetzlarer Bahn
- eine zu erwartende Steigerung des Bahnverkehrs entlang der Wetzlarer Bahn, die strategisch zur Anbindung der Medienstadt geboten scheint

Tatsächlich wird im verkehrstechnischen Gutachten ein Kapazitätsnachweis für den MIV geführt, der diese offensichtlich absehbaren Veränderungen nicht berücksichtigt. Dies ist umso erstaunlicher, als dass die Gutachten selbst die Umsetzung der Straßenbahntrasse dringend empfehlen.

Der Kreuzungsbereich am Bahnhof ist als zentraler Knotenpunkt schon heute die wesentliche Schwachstelle in der verkehrstechnischen Anbindung der Medienstadt, die auch (siehe frühere Stellungnahmen Studio Babelsberg AG) eine Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Medienstadt bedeutet. Auch die verkehrstechnische Untersuchung weist auf eine hohe Verkehrsbelastung im Bestand an den Knotenpunkten August-Bebel/Großbeeren-Straße und Großbeeren/Heinrich George -Str. hin.

Die zusätzliche Querung der Kreuzung durch die Straßenbahntrasse führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im MIV und zu einer komplexen Koordination der Lichtsignalanlagen im Kreuzungsbereich, da bei Durchfahrt der Straßenbahn alle übrigen Verkehrsteilnehmer mit Ausnahme der Rechtsabbieger in östlicher Fahrtrichtung der Großbeerenstraße warten müssen. In Kombination mit den Schließzeiten der Bahnschranken der Wetzlarer Bahn und einer Vermeidung von Rückstau im Kreuzungs- und Schienenbereich ist von erheblichen Beeinträchtigungen und verlängerten Wartezeiten auszugehen. Dies betrachtet das Gutachten nicht.

Darüber gibt es entlang der Großbeerenstraße allein gegenüber der Medienstadt zwei große Schulstandorte (Filmgymnasium, Neubau Grundschule) mit ca. 1500 Grundschulkindern und Jugendlichen. Weitere Schulstandorte sind im näheren Umfeld. Trotzdem werden insbesondere diese besonderen Verkehrssicherheitspunkte im Straßenkonzept nicht betrachtet. Die Betrachtung des Kreuzungsbereichs ist dringend erforderlich, die Bebauungsplanung zu ändern.

Mängel in der Kapazitätsbeurteilung der öffentlichen Straßen

Die Verkehrstechnische Untersuchung fokussiert auf den Kapazitätsnachweis zum motorisierten Individualverkehr (MIV) und greift zurück auf Daten aus dem Bebauungsplan-Entwurf von

2019. Unberücksichtigt sind daher vorgesehene Steigerungen der Geschossflächenzahlen, die in der nun vorliegenden Planfassung enthalten sind. Der Nachweis ist damit nicht aktuell. Lediglich Änderungen im Plangebiet, die im Eigentum der Studio Babelsberg AG liegen sind in der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme erfasst.

Das aktuelle Verkehrsaufkommen der August-Bebel-Straße wird mit 6.500 KFZ/24h beziffert und ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme weiterer 6.400 KFZ/24h bescheinigt. Dabei bleibt außen vor, dass die August-Bebel-Str. mit einer in weiten Teilen vorherrschenden Straßenbreite von ca. 5.5 m einen Gegenverkehr selbst für PKW nur dann zulässt, wenn der vorhandene Fahrradschutzstreifen befahren wird. Bei einem zu erwartenden Mehraufkommen an nicht-motorisiertem Verkehr, wie es die Ziele der Verkehrspolitik und die vorliegenden Gutachten auch vorsehen, ist von erheblichem Konfliktpotential zwischen den Straßenverkehrsteilnehmern auszugehen. Verstärkt wird dies durch ein zu erwartendes hohes Aufkommen an Fußgängern, die zwischen den Haltestellen des ÖPNV und Arbeitsstätten auch den Kreuzungsbereich am Bahnhof Medienstadt, sowie die August-Bebel-Str. kreuzen müssen und ebenfalls durch zunehmenden Radverkehr in südlicher Fahrtrichtung der August-Bebel-Straße in Ermangelung eines ausgewiesenen Radwegs. Radverkehr und wartenden Fahrzeuge an Grundstückseinfahrten führen bereits heute zu bisweilen riskanten Überholmanövern durch PKW und LKW. Hierzu sind dringend Lösungen erforderlich, die ein sicheres Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Der Bebauungsplan und das zugrundeliegende Verkehrsgutachten ist dringend zu überarbeiten und zu ändern.

Wesentliche Aspekte der Verkehrssicherheit werden gänzlich ausgespart im Gutachten der Firma StadtPlan und stellen einen erheblichen Mangel dar. Die Steigerung oder Erhaltung der Verkehrssicherheit, insbesondere bei einer prognostizierten Verdopplung des Verkehrsaufkommens darf in der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht fehlen. Nicht zuletzt gibt es im Umfeld der Medienstadt am Kreuzungsbereich Bahnhof und entlang der August-Bebel-Str. immer wieder schwerere Verkehrsunfälle zwischen Kraftfahrzeug- und Fahrradverkehr.

Ebenfalls fehlen gesundheitsrelevante Angaben zu erwarteten Belastungen durch Feinstaub und Abgase und abzuleitende verkehrsregulierende Maßnahmen, oder Einschränkungen, die auch die Kapazität der Verkehrswege beeinflussen dürften. Auch diese Aspekte sind in der Bebauungsplanung zu ändern.

4. Weitere Mängel in den Abwägungen

Im Folgenden wird Bezug genommen auf Erläuterungen, die im Kapitel F der Begründung zur Abwägung aufgeführt werden.

- *„Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen Umfeld verbunden.“*

Das ist so nichtzutreffend. Wie ausführlich dargelegt wurde bestehen wesentliche Auswirkungen auf die Lufthygiene, Lärm sowie das Mikroklima. Zu keinem dieser Punkte liegen Analysen oder Gutachten vor, die nachteilige Auswirkungen ausschließen können. Durch stark zunehmenden Verkehr wird die Sicherheit im Wohn- und Schulumfeld zusätzlich beeinträchtigt.

- *„Die vorgesehenen Immissionsschutz- und Grünfestsetzungen tragen dazu bei, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen mit der vorliegenden Planung in Einklang gebracht werden.“*

Dies ist ebenfalls nicht zutreffend. Das Mikroklima hängt, wie ausführlich dargelegt u.a. erheblich vom Versiegelungsgrad und dessen Einfluss auf Temperatur und Wasserhaushalt ab. Der Verlust von über 200 Bäumen auf dem Gelände soll allein durch Dachbegrünung ersetzt werden. Eine Analyse und Nachweis, über die erwarteten Auswirkungen wird nicht erbracht.

- *„Die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte wurden der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt.“* *„In den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB gingen keinerlei Hinweise ein, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans negativ auf die Entwicklungsziele aus Stadtentwicklungszielen oder sonstigen thematischen und teilträumlichen Planungen auswirken. Von einer Beeinträchtigung der Ergebnisse der vorliegenden städtebaulichen Konzepte ist daher nicht auszugehen.“*

Wie bereits ausführlich dargelegt, ist nicht erkennbar, dass vorliegende Entwicklungskonzepte der Planung zu Grunde liegen. Dies betrifft beispielsweise den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan, das STEK Gewerbe, STEK Verkehr, INSEK sowie die Klimaziele, Lärmaktionspläne und das Standortentwicklungskonzept Regionaler Wachstumskern. Da die Ergebnisse der durch die Stadt Potsdam aufgestellten Konzepte bei der Aufstellung des B-Plan hinlänglich bekannt sein dürften, oder bekannt sein müssten, ist auch unerheblich, ob Hinweise im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu diesen Entwicklungskonzepten eingegangen sind. Dies ergibt sich auch nach §1 BauGB Abs. 6 Satz

11: „Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen.“ Eine Einschränkung, dass dies nur nach entsprechenden Hinweise aus den Beteiligungsverfahren zu geschehen hat, besteht nicht. Die Ergebnisse der Planungen und deren Auswirkungen sind daher nicht ausreichend berücksichtigt worden.

- *„Mittels der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 119 wird die vorhandene ortstypische Bauungs- und Nutzungsstruktur entlang der bestehenden Straßen gesichert und gleichzeitig eine städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des zentralen Bereichs der „Medienstadt Babelsberg“ ermöglicht.“*
„Die Festsetzungen zur Höhebegrenzung der baulichen Anlagen (Oberkanten, Geschossigkeiten) orientieren sich in weiten Teilen an dem Gebäudebestand im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld sowie an den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 41).“

Auch das ist nicht korrekt. Die Festsetzungen entlang der August-Bebel-Str. gestatten 7 Vollgeschosse wo bisher 4-5 Geschosse üblich sind. Eine Höhenabstufung gegenüber der historischen Einfamilienhaussiedlung findet nicht statt und begründet eine Abkehr von den Grundzügen der Planung, die an den übrigen Plangrenzen gelten. Eine Abwägung der Höhenfestsetzung findet nur für den Bereich entlang der Großbeerstraße statt, nicht aber für die August-Bebel-Str. obwohl hier eine viel niedrigere Bebauung im Umfeld (Einfamilienhäuser und zweigeschossiges Denkmal) besteht. Dies stellt einen Abwägungsausfall dar. Die Höhenfestsetzungen hätten es ferner erlaubt, eine Abstufung zum Straßenraum der August-Bebel-Str. zuzulassen, die keine unzumutbare Beeinträchtigung dargestellt hätte. Damit liegt ein Abwägungsfehler vor.

- *Dort, wo im Umfeld von bestehenden Denkmälern neue Oberkanten festgesetzt werden, wird mittels Abstufung der festgesetzten Höhen zu den denkmalgeschützten Gebäuden, auf deren Status eingegangen.*

Die Bauhöhe im neu dargestellten Bauland (ABS30) sieht keine ausreichende Abstufung zum denkmalgeschützten Nachbargebäude (Kleindarstellerhaus, ca. 8-9 m Gebäudehöhe) vor. Die Abstufung entspricht auch nicht den bisher vorherrschenden Abstufungen zu diesem Gebäude. Das Bürohaus im Norden weist vier Geschosse und eine tatsächliche Bauhöhe von 13-14 m also etwa 5 m höher als das Denkmal auf. Auf der südlichen Seite sollen nun mit 55.5 m NHN deutlich mehr zugelassen werden. Die Höhendifferenz beträgt ca. 12 m.

- *„In der Gesamtbetrachtung der Belange wird jedoch den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang gegenüber den Zielen des Klimaschutzes eingeräumt.“*

Diese Betrachtung ist an zwei Stellen fehlgeleitet. Erstens reduziert sie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auf die reine Bereitstellung von Wohnraum. Die Wohnqualität ist aber ein entscheidendes Bedürfnis, angefangen beim (lokalen) Klima und der Lufthygiene, aber auch in Bezug auf Verkehrslärm und Sicherheit. Dies wird aber nicht betrachtet. Zweitens werden Umweltbelange auf den Klimaschutz reduziert. Dies blendet aber andere Umweltbelange aus und vernachlässigt, dass lokale Auswirkungen so erheblich sein können, dass sie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse deutlich gefährden können.

Ein Grundzug der aktuellen Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (siehe TF Nr. 37). Dafür setzt der aktuelle Planungsentwurf fest, dass in den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 und den Sondergebieten SO 3 und SO 5 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Qualität 20/25 zu pflanzen ist. Warum die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse entlang der August-Bebel-Straße nur auf den beschriebenen Abschnitt begrenzt ist, jedoch den Abschnitt gegenüber dem Gewerbegebiet GE-e2 (ebenfalls August-Bebel-Straße) nicht miteinschließt, ist nicht nachvollziehbar dargestellt.

- *„Mit der Planung kann ein Beitrag zur Reduzierung des prognostizierten Defizits an Wohnraum im Land Berlin geleistet und dem öffentlichen Interesse der bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung getragen werden. Da die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung in Teilen durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vorgenommen werden soll, soll hier auch kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden.“*

Dies erscheint offenkundig falsch. Welchen Beitrag soll die Planung im Land Berlin erzielen. Wohnraum durch eine Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Potsdam zu schaffen, ist ebenfalls nicht bekannt. Offenbar sind hier Textbausteine aus anderen Planungsdokumenten ungeprüft übernommen worden. Dies zieht die Originalität der Planung und die Sorgfalt erheblich in Zweifel und es ist fraglich, welche Ausführungen und Abwägungen denn tatsächlich zutreffend sind.

Alle hier dargelegten Mängel sind zu beseitigen, die Planung zu überarbeiten und die Begründung fortzuschreiben.

5. Unmöglichkeit der Umsetzung sowie Fehler im bisherigen Verfahren

Seit dem Beschluss zur Abwägung und Änderung des B-Plan 119 im Frühjahr 2020 sind etliche Bauprojekte auf dem Plangebiet beantragt, genehmigt und realisiert-, bzw. begonnen worden. Dazu zählen das Filmarchiv, Gewerbe im Bogen, Wohnensembles an der Emil-Jannings-Str., die Grundschule sowie das Parkhaus. Soweit bekannt, sind diese vorgezogenen Genehmigungen auf Basis der Planreife nach §33 BauGB getroffen worden. Dies betrifft damit Grundstücksflächen von ca. 35.000 m² und ein Projektvolumen von 150-200 Mio. Euro. Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigungen nach §33 muss aus einer Vielzahl an Gründen stark angezweifelt werden. Dazu beispielhaft Ausschnitte aus dem Baugesetzbuch (Krautzberger, Baugesetzbuch Band II Kommentar, Stand 1. August 2021):

„Unterbleibt ein zügiger Abschluss des Verfahrens ohne sachlichen Grund, legt dies den Verdacht nahe, dass die Anwendung des § 33 missbräuchlich als taktisches Mittel herhalten soll, möglicherweise sogar mit dem Ziel, den Betroffenen den Rechtsschutz durch ein Normenkontrollverfahren abzuschneiden. Vor diesem Hintergrund ist § 33 eng auszulegen.“

Zwischen erneuten Auslegungsbeschluss durch die SVV und der jetzigen Auslegung liegen 27 Monate. Hier kann nicht von einer zügigen Abschluss der Verfahrens gesprochen werden.

„Von einer sicheren, verlässlichen Erwartung wird man nicht ausgehen können, wenn nach dem jeweiligen Planungsstand schlüssige, nicht gänzlich von der Hand zu weisende Zweifel daran bestehen, dass das Plankonzept mit dem jetzigen Inhalt und innerhalb eines vertretbaren und verzögerungsfreien Zeitraums (dazu -> Rn. 49) in einen wirksamen Bebauungsplan münden wird (VGH Mannheim Beschl. v. 19. 5.2008 - 3 S 2509/07, ZfBR 2009, 71 = BauR 2009, 212 = BRS Bd. 73 Nr. 79). Hinreichende Zweifel können auf begründeten Bedenken von Fachbehörden oder der höheren Verwaltungsbehörde beruhen.“

Das Ministerium für Wirtschaft und Energie (MWE) hat in seiner Stellungnahme vom Juni 2019 klare Bedenken bezüglich der Nutzungsfestsetzungen vorgebracht. Ebenfalls sehr kritische Stellungnahmen kamen zu umweltrelevanten Themen von der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde. Es gab also offenkundig bekannte und begründete Zweifel daran, dass die Planung von 2019 in einen wirksamen Bebauungsplan münden wird. Daran ändert auch das Regenwasser- und Dachbegrünungskonzept allein nichts, denn die Bedenken gehen darüber hinaus.

Es ist nicht nur völlig unklar, inwieweit die seitdem veränderten Festsetzungen (z.B. Nutzung) auch für die bereits genehmigten Bauungen umgesetzt wurden, oder nachträglich durchgesetzt werden können. Oder, ob schon genehmigte Bauten in die Umweltprüfung einbezogen wurden und ob diese in die NHW-Bilanz mit eingeflossen sind. Es ist auch in Frage zu stellen, wie nach Beurteilung der Sachlage, einer Genehmigung nach §33 BauGB entsprochen werden konnte. Insbesondere der

unvollständige Umweltbericht im B-Plan Entwurf 2019 und diesbezügliche Stellungnahmen dürften eine Planreife regelmäßig ausschließen.

Die mit der aktuellen Auslegung veröffentlichten umweltrelevante Stellungnahmen (aus der Beteiligung 2019) enthalten u.a. auch Einwände der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR. Es lässt sich nicht erkennen, an welcher Stelle diese in den Abwägungsprozess und den zugehörigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Frühjahr 2020 eingeflossen sind. Im „Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119“ (Stand: 14.02.2019), welches im Ratsinformationssystem (Vorlage - 20/SVV/0061) hinterlegt ist, wird keine der drei vorbenannten Stellungnahmen aufgeführt. Dies ist schon deshalb als besonders kritisch zu bewerten, da beide Behörden den 2019 vorgelegten Bebauungsplan nicht mitgetragen haben. Im aktuellen Planungsentwurf finden die Einwände weiterhin keine angemessene Berücksichtigung und finden keinerlei Erwähnung.

Ferner wird in der Textlichen Festsetzung konstatiert, dass Festsetzungen, die unverändert aus dem geltenden Planungsrecht übernommen werden, in Schwarz dargestellt sind. Die TF Nr.42 ist schwarz dargestellt und es ist unklar welcher Änderung des B-Plan 41 diese entstammen soll. Vielmehr wird in der Begründung zur 3. Änderung des B-Plan 41 beschrieben das eine TF für Dachbegrünung nicht erfolgen wird. Es ist also davon auszugehen, dass Neubauten wie in der August-Bebel-Straße 28 ohne entsprechende Festsetzungen errichtet werden konnten. Es ist auch keine Dachbegrünung auf Luftbilddaufnahmen erkennbar. Mit den aktuellen Festsetzungen, wird vermittelt, dass Dachbegrünung in der Medienstadt nahezu flächendeckend Anwendung finden sollen. Dies wäre zwar ein richtiger Schritt, inwiefern TF Nr. 42 aber überhaupt noch durchsetzbar ist, bleibt offen. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum das GE-1.2 nicht in den Regelungen inbegriffen ist.

Es wird erläutert, dass die Verdichtung des Plangebiets im Sinne einer Innenentwicklung einen Beitrag der nach §1a BauGB geltenden Vorschrift zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme liefert. Dieser in der Begründung nicht näher belegten Hypothese kann nur in Teilen gefolgt werden. Es setzt §1a BauGB nämlich die Notwendigkeit einer Flächeninanspruchnahme implizit voraus. Eine Inanspruchnahme ohne Bedarf wäre im Sinne des BauGB immer vermeidbar und kann daher auch nicht geringer ausfallen, als eine Nichtinanspruchnahme an anderer Stelle. Für den Standort Medienstadt wird der Handlungsrahmen – wie im Aufstellungsbeschluss erläutert – durch das STEK Gewerbe, den Standortentwicklungsplan und die Umweltprüfung aufgespannt. Wie dargelegt werden konnte, ist der im STEK Gewerbe ermittelte Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen des hier relevanten Bereichs Technologie, Medien und Wissenschaft mit 0.5ha/Jahr vergleichsweise gering und verteilt sich darüber hinaus auf das komplette Stadtgebiet. Demzufolge entsteht der Eindruck, dass die vorliegende Planung die Inanspruchnahme von Flächen weit über den Bedarf hinaus ermöglicht. Dies steht im Widerspruch zu §1a BauGB. Insbesondere auch dann, wenn die Flächen –

so wie bisher – über längere Zeiträume unbebaut, bleiben und andere Nutzungen (bspw. Wohnen) auf neue Flächen ausweichen müssen. Das Erfordernis weitere Verdichtung wird nicht schlüssig dargelegt und muss anhand der übrigen Stadtplanungskonzepte in Kombination mit der angestrebten medienbezogenen Standortstärkung stark angezweifelt werden.

Die Rechtmäßigkeit einer eingeschränkten Beteiligung wie sie aktuell erfolgt, ist gänzlich in Frage zu stellen. Zum ersten, weil fast das gesamte Planungsgebiet von sehr wesentlichen Festsetzungsänderungen betroffen ist (Nutzungseinschränkungen, Baumassensteigerung, Anpassung Lärmimmissionspegel), eine Bewertung solch wesentlicher Festsetzungen nicht isoliert betrachtet werden kann und darüber hinaus mit Baugenehmigung nach §33 möglicherweise unrechtmäßig Tatsachen geschaffen wurden, die jetzt ggf. an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Es wurde ebenso dargelegt, dass es bereits 2019 erhebliche Mängel in den Umweltgutachten gab, über die die Stadt im Vorlauf der Neuauslegung informiert wurde. Auch im Zuge der Neuauslegung sind jedoch wesentliche Gutachten nicht ergänzt worden. Dies ist nicht nachzuvollziehen. Sowohl die vorgenommen tiefgreifenden Änderungen der Festsetzung als auch eine Neuausführung des Umweltberichts hätte eine uneingeschränkte Beteiligung erforderlich gemacht. Darüber hinaus liegen zwischen erneuten Auslegungsbeschluss und der erneuten öffentlichen Beteiligung 27 Monate. In der Zeit sind neue Beschlüsse und Konzepte erstellt worden, die zwingend in den Bebauungsplanentwurf hätten einfließen müssen und damit eine Gesamtbewertung des Planungsgebiet erfordert hätten. 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. Dieser Ansatz erscheint auch plausibel.

6. Zusammenfassung

Es kann festgehalten werden, dass das in Durchführung befindliche Bebauungsplanverfahren 119 Medienstadt sowie der dazu ausliegende Bebauungsplan-Entwurf erhebliche und teilweise schwerwiegende Mängel aufweist, die sich nicht ohne weiteres mit einer Anpassung der vorliegenden Planung korrigieren lassen. Zum Verfahren ist folgendes anzumerken:

- Der öffentlichen Auslegung 2019 liegt in fehlerhafter und unvollständiger Umweltbericht zugrunde, zu dem Behörden angemerkt haben, dass sie diesen nicht mittragen. Die Rechtmäßigkeit der ersten öffentlichen Auslegung ist anzuzweifeln.
- Dem Abwägungsbeschluss der SVV vom 4.3.2020 liegen wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen nicht bei, Abwägungen dazu fehlen und der Eingriffsbereich ist unvollständig in den Beschlussunterlagen dargestellt. Es ist fraglich, ob der Abwägungsbeschluss damit rechtsgültig zustande gekommen ist.
- Seit 2020 durchgeführte Eingriffe auf Basis von Planreife entbehren damit einer möglichen Rechtsgrundlage und haben den Bestand in großem Umfang verändert
- Der erneuten Auslegung liegt weiterhin ein unvollständiger Umweltbericht zugrunde.
- Planänderungen betreffen große Bereiche des Plangebiets, eine Einschränkung der Auslegung kann damit nicht vorgenommen werden
- Die städtebaulichen Prämissen auf dem GE-e2 befinden sich aktuell in Klärung, dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.1.2022 einen Beschluss gefasst.

Zur erneuten Öffentlichen Auslegung ist anzumerken:

- Der Bebauungsplan widerspricht allen wesentlichen Stadtentwicklungskonzepten und übergeordneten Planungen
- Besonders schwerwiegend werden Umweltbelange nicht berücksichtigt und Maßnahmen aus Fachplanungen nicht korrekt eingebracht (Versiegelung, Wasserhaushalt, Wärmeinseleffekt).
- Nachweise, die eine Beeinträchtigung des Umfelds und seiner Bevölkerung ausschließen werden nicht erbracht
- Der Umweltbericht ist weiterhin fehlerhaft. Die Schwerpunkte Natur- und Artenschutz sowie Lufthygiene werden unzureichend betrachtet
- Die Festsetzungen zu allgemeinen Büroflächen widersprechen den übergeordneten Planungen und verfehlen das Ziel der Standortstärkung der „Medienstadt“
- Die verkehrstechnische Untersuchung hat grobe Mängel und hält einfachsten Plausibilitätsprüfungen nicht Stand
- Das Gutachten Verkehr vernachlässigt Wechselwirkungen zu anderen Planungen, sowie die Sicherheit (Unfälle, Lufthygiene) an kritischen Orten wie der Grundschule.
- Ein nachhaltiges Verkehrskonzept ist nicht abschließend fertiggestellt. Kritische Bereiche der Straßenbahnführung und Finanzierung sind ausgeblendet.
- Die festgesetzten Baumassen und Büroflächen lassen, u.a. in Kombination mit bestehender Verkehrsproblematik, erhebliche Zweifel an einer gesicherten Erschließung aufkommen

- Die Abwägung ist in etlichen Punkten fehlerhaft. Die Begründung ist durchsetzt von redaktionellen Mängeln. Fehler in Quellen und unleserliche Abbildungen erschweren die Nachvollziehbarkeit und lassen Zweifel an der sorgfältigen Erstellung und Überprüfung aufkommen.
- Offenbar hat nicht einmal ein Mindestmaß an Überprüfung der vorliegenden Gutachten stattgefunden.
- Eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den kritischen Themen der Planung (Umweltbelange) ist ebenso wenig erkennbar, wie ein Planungswille durch die Stadt Potsdam

Eine umfangreiche gewerbliche Nutzung, inmitten gewachsener Wohn-Siedlungsstrukturen ist stadtplanerisch grundsätzlich problematisch. Das Gelände der Medienstadt trennt durch seine Größe ganze Stadtbereiche voneinander ab und ist praktisch nicht öffentlich passierbar. Die Berechtigung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet leitet sich daher allein aus der historischen Bedeutung des Standorts ab. Babelsberg und Film/Fernsehen sind als international bekannte Marke miteinander eng verwoben und aus gutem Grund ein UNESCO Erbe. Durch die lange Historie besteht auch eine Verzahnung der Filmindustrie mit dem direkten Umfeld. Die Ausweisung großer allgemeiner Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad, Geschossflächen und Bauhöhen steht diesem prägenden Charakter des Stadtteils entgegen und schafft stattdessen viele strukturelle Probleme. Angefangen bei Verkehr, Mikroklima, Umwelt und einem zunehmenden Siedlungsdruck, dem die Infrastruktur nicht gewachsen scheint. Eine Weiterentwicklung des Standorts muss sowohl im Sinn der Medienwirtschaft, als auch der Umgebung eindeutig auf die Mediennutzung fokussiert werden. So wie es auch der FNP vorsieht.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den geänderten Anforderungen an den Standort gerecht werden. Dazu gehört ganz offensichtlich auch der Klimawandel einschließlich der getroffenen Beschlüsse und Planungen der Stadt Potsdam. Dem wird der Plan nicht gerecht. Insgesamt fehlt eine städtebaulich stimmige Vision. Das zeigt schon die Entwicklung der vorgestellten Konzepte im GE-e2 mit Aufstellung des B-Plan 119: erst Stadtvillen, dann kleine Einzelgebäude in Campus-Struktur, dann große Blockbebauung und nun ein Libeskind-Ensemble mit 60 m hohem Turm. Stattdessen sollten Funktion, die Bedürfnisse der Medienunternehmen und der nachhaltige Schutz eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Fokus stehen. Der Bebauungsplan vermag es allerdings weder, die Medienwirtschaft eindeutig zu stärken, als auch nachhaltige Lösungen für das Umfeld zu entwickeln.

Die Bebauungsplanung ist unter Beachtung der in dieser Stellungnahme dargelegten Widersprüche, Unzulänglichkeiten und Widersprüchen zu städtischen Planungen und Konzeptionen zu überarbeiten, die davon betroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind zu ändern bzw. fortzuschreiben, ein neuer Entwurf ist öffentlich auszulegen, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

Bürgerinitiative Medienstadt