

An  
Landeshauptstadt Potsdam  
der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung

Nur per E- Mail  
Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de

Zur Kenntnis  
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen  
Raumes

## **Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- planes Nr. 119 „Medienstadt“**

### **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem erneut ausgelegten Bebauungsplan (BP) Nr. 119 „Medienstadt“ nehme ich  
wie folgt Stellung:

1. Der ausgelegte BP Nr. 119 ist ohne städtebauliches Konzept der Stadt Potsdam. Er entspricht nicht einmal dem städtebaulichen Konzept des privat beauftragten Architekturbüros Kohl, obwohl der BP Nr. 119 auf diesen Entwurf als seiner Basis für eine geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung verweist (siehe Seite 12 der Begründung BP Nr. 119). So weist das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kohl beispielsweise eine wesentlich geringere Baudichte als der jetzige Entwurf des BP Nr. 119 aus (siehe Anlage Kap. I, Seite 282 der Begründung), wie sie den umliegenden Baugebieten und dem Bezirk Babelsberg insgesamt entspricht.
2. In der Begründung des Bebauungsplans (Seite 13) wird insoweit zutreffend ausgeführt, dass der nunmehr ausgelegte BP Nr. 119 nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans „Medienstadt“ (22/17) entspricht, der erst seit 2020 in Kraft ist. Es wird weiter angekündigt, dass deshalb der Flächennutzungsplan entsprechend der Planung des BP Nr. 119 zu ändern sei. Nach den Vorgaben des Gesetzes ist allerdings dem entgegengesetzt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Danach ist gegebenenfalls der Bebauungsplan an den Flächennutzungsplan anzupassen, nicht jedoch der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB). In der aktuellen Fassung sieht der Flächennutzungsplan eine Festigung des Film- und Medienstandortes und dementsprechend weitestgehend Sonderbauflächen für diese Branche vor. Ausnahmen sind im Flächennutzungsplan lediglich für den westlichen Teil (Grünfläche und Wohnbebauung) und für den nördlichen Teil (gemischte Baufläche) vorgesehen. Demgegenüber sieht der aktuelle Entwurf des BP Nr. 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.

3. Nach den Vorgaben des Entwurfes BP Nr. 119 soll weiterhin oberstes Ziel die Stärkung und Sicherung des Medienstandortes sein, wie es im Flächennutzungsplan vorgegeben ist und der langen Entwicklung des Film-, Fernseh- und Rundfunkstandortes in über 100 Jahren Rechnung trägt. Tatsächlich erfolgt aber durch den BP Nr. 119 im Wesentlichen eine Schwächung des Film- und Medienstandortes. Durch die Verringerung der Sonderbauflächen und Schaffung nicht an die Film- und Medienproduktion gebundener Gewerbeflächen gehen dem Film- und Medienstandort in seinem angestammten Bereich der Medienstadt Babelsberg mögliche wertvolle Expansionsflächen verloren. Durch die Schaffung zahlreicher Gewerbeflächen mit geplant weit über 100.000 m<sup>2</sup> an Gewerberäumen und angekündigten 10.000 Beschäftigten verliert der Bereich der Medienstadt Babelsberg zudem das Gepräge als Film- und Medienstandort.
  
4. Seit mittlerweile rund sechs Jahren befindet sich der BP Nr. 119 in Planung, wobei während dieser Zeit diverse Planänderungen auf Betreiben der Investoren erfolgten. Gleichzeitig werden bereits seit Jahren zahlreiche Bauvorhaben auf dem Gebiet der Medienstadt Babelsberg auf Grundlage des § 33 BauGB wegen einer vermeintlichen Planreife des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 119 „Medienstadt“ genehmigt und wurden teilweise sogar schon errichtet bzw. sind im Bau (beispielsweise das Archiv des Filmparks, „The Seven“ und das „Gewerbe im Bogen“ an der Marlene-Dietrich- Allee). Mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan (BP Nr. 41) und teilweise auch dem gültigen Flächennutzungsplan "Medienstadt" (22/17- vor allem im Gebiet GE- e1.1 und GE- e1.2 an der Marlene-Dietrich- Allee) sind diese Bauvorhaben nicht in Einklang zu bringen. Damit wurden und werden gegen den derzeit gültigen Bebauungsplan und gegen den Flächennutzungsplan Fakten geschaffen und es entsteht der Eindruck, dass nun im Nachhinein eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 119 mit Bürgerbeteiligung zur nachträglichen Legalisierung dieser geschaffenen Fakten erfolgt. Dabei ist ein Abschluss der vermeintlichen Planungen für das Gebiet der Medienstadt nicht einmal erkennbar. Vielmehr wird gleichzeitig von der Stadt ein Werkstattverfahren für eine Bebauung der süd-östlichen Fläche (GE-e2, „Libeskind-Projekt“) angekündigt (mit Terminen im August und November 2022), welche selbst mit den derzeit ausgelegten Planungen zum BP 119 nicht in Einklang zu bringen wäre.
  
5. Im Vergleich zum gültigen BP Nr. 41 erfolgt mit dem geplanten BP Nr. 119 eine weitere Verdichtung der Bebauung, die im Widerspruch zu Stadtentwicklungskonzepten, zentralen Vorhaben und Planungen der Stadt Potsdam steht und deren Ergebnisse nicht berücksichtigt oder gar konterkariert. So verfolgt die Stadt Potsdam beispielsweise ein Stadtentwicklungskonzept zum Verkehr, welches zur Luftreinhaltung/ Immissionsreduktion führen soll, dessen Berücksichtigung im BP Nr. 119 nicht erkennbar ist. Insbesondere unterbleiben konkrete Planungen zum Berufsverkehr der angekündigten bis zu 10.000 Tausend Beschäftigten in den neu errichteten Gewerbebauten. Auch die Klimaziele und Klimanotstandsbeschlüsse der Stadt Potsdam zur CO<sub>2</sub>- Neutralität und Nachhaltigkeit bleiben bei den Planungen und der beabsichtigten Verdichtung der Bebauung unberücksichtigt. Gleiches gilt für den Lärmaktionsplan und den Stadtentwicklungsplan zum Wohnen; es wird weit überwiegend Gewerberaum geschaffen, statt dringend benötigtem Wohnraum.

6. Eine nachvollziehbare und ausgewogene Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen ist beim BP 119 nicht erkennbar. Die öffentlichen Interessen spiegeln sich unter anderem in den oben bereits erwähnten Stadtentwicklungskonzepten wieder, werden aber weitestgehend zugunsten der privaten Interessen der Bauherren (nach Steigerung der Baumasse) unberücksichtigt gelassen.
7. Nach den ausgelegten Planungen sind fast sämtliche Gebiete von teilweise tiefgreifenden Änderungen betroffen (so die Wohngebiete WA1 und WA 2, die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI2, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6, die eingeschränkten Gewerbegebiete und die Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5), nach der erfolgten Kennzeichnung der zeichnerischen Änderungen sollen aber nur die Gebiete GE- e1.2, SO 4, SO 4.1 und SO 7 betroffen sein.
8. Bei der Errichtung des Neubaus in der August-Bebel-Str. 28 durch KW-Development, traten bei den durchgeführten Gründungsarbeiten (Rammarbeiten, Grundwasserabsenkung) bei unserem Haus und Häusern in der Nachbarschaft Rißbildungen auf. Die Häuser sind größtenteils in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts nach den damals typischen Baukonstruktionen errichtet. Nach DIN 4150:2016-12 Tabelle 1 Zeile 3 und Tabelle 4 Zeile 3 sind diese Gebäude als besonders erschütterungsempfindlich einzustufen. Nach genannter DIN Pkt. 4.5 ist daher im Zusammenhang mit Baumaßnahmen entsprechend der überdimensionierten Baumassen des geplanten BP Nr. 119 und den zu erwartenden Erschütterungen und Grundwasserabsenkungen eine Verminderung des Gebrauchswertes der Häuser zu erwarten, da z.B. Risse im Putz von Wänden auftreten werden, bereits vorhandene Risse vergrößert werden und Trenn- und Zwischenwände von tragenden Wänden oder Decken abreißen werden.
9. Die vorhandene Infrastruktur ist für die Erschließung und den anschließenden Betrieb der geplanten Bauvorhaben unzureichend. Angesichts der angestrebten extrem gesteigerten Baumasse und der extremen Zunahme gewerblicher Arbeitsplätze ist die vorhandene Infrastruktur (beispielsweise vorhandene Wasser- und Abwasserleitungen, Stromversorgungskabel und mögliche Verkehrsflächen insbesondere für den Bau- und Lieferverkehr) schon in der Bauphase und auch in einer späteren Betriebsphase nicht ausreichend dimensioniert.

Angesichts dieser wesentlichen Kritikpunkte am beabsichtigten BP Nr. 119 „Medienstadt“ ist ersichtlich, dass umfangreicher weiterer Planungsbedarf besteht. Vorrangig ist der geplante BP Nr. 119 „Medienstadt“ den Stadtentwicklungskonzepten der Stadt Potsdam anzupassen und aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan „Medienstadt“ (22/17) zu entwickeln. Insbesondere bei den Planungen zum Klimaschutz, dem Verkehrskonzept und dem bedarfsgerechten Bauen für die Stadt Potsdam besteht noch erheblicher Handlungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXX