

Von: Dirk Bumann
Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 10:40
An: Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de
Cc: Viola.Kropp@Rathaus.Potsdam.de
Betreff: Bebauungsplan Nr. 119- Stellungnahme

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 Bebauungsplanes 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

städtebauliches 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 Potsdam 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 traditionsreichen Film-, Fernsehen- 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 m² 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 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); einer Bebauung, 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 10.000 Beschäftigten in den neu errichteten Gewerbebauten. Auch die Klimaziele und Klimanotstandsbeschlüsse der Stadt Potsdam zur CO₂- 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 benötigten 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. 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.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, 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

Dirk Bumann

Monika Greifenhagen
[REDACTED]
14482 Potsdam

Potsdam, 16.06.2022

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

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

Stellungnahme zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 119 „Medienstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf den erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ erhalten Sie nachfolgende Einwände.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung mit Gärten umgeben. Gehölze verleihen ihm eine landschaftsbildende Identität. Eine vom Flatowturm ausgehende Sichtbeziehung steigert die Bedeutung des Gebietes für das Ortsbild (S. 199 Begründung). Diese wird im Planentwurf jedoch unzureichend berücksichtigt. Städtebauliche Vorgaben für eine umfeldverträgliche Bebauung sollten Vorrang vor Investoreninteressen haben.

Der ausgelegte Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan „Medienstadt“. Es werden zu Lasten von Sondergebieten für die Film- und Medienproduktion eingeschränkte Gewerbegebiete ohne diese Bindung ausgewiesen, die dann mit Gewerbeflächen in anderen Teilen der Stadt konkurrieren.

Mit dem Planentwurf wird entgegen den Zielstellungen zum Klimaschutz im INSEK eine weitergehende Verdichtung der Bebauung und eine Zunahme des Versiegelungsgrades vorgesehen. Durch damit einhergehenden Vegetationsverlust würde der Lebensraum für Tiere (z.B. Fledermäuse), Vögel und Insekten weiter eingeschränkt. Darüber hinaus hätte dies Auswirkungen auf das Mikroklima. Die Verminderung des Luftaustausches führt zur weiteren Ausprägung des Wärmeinseleffektes. Dem kann durch eine vorgesehene Dachbegrünung nicht ausreichend entgegengewirkt werden. Dachbegrünung stellt keinen adäquaten Ausgleich für den Vegetationsverlust auf der Fläche dar. Auch sind die Regelungen zur Dachbegrünung ungenügend.

Für die Region sind lange Trockenperioden unterbrochen von nur kurzen Phasen mit geringen Niederschlagsmengen charakteristisch. Um in langen Trockenperioden die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung (Verdunstung zur Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) zu erhalten und gleichzeitig die Wasseraufnahme- und –speicherfähigkeit bei wiedereinsetzendem Regen zu gewährleisten, wäre hier eine Intensivbegrünung mit Zusatzbewässerung festzuschreiben.

Ersatzpflanzungen sind unter diesen Bedingungen auch lange Zeit auf zusätzliche Bewässerung angewiesen. Eine 5jährige Entwicklungspflege von Pflanzungen (S. 215 Begründung) ist unzureichend. Hierzu wird auf zahlreiche, im Zuge von Neubaumaßnahmen gepflanzte und dann vertrocknete Bäume verwiesen (z.B. vor dem Gebäude August-Bebel-Str. 28). Der vorhandene Baumbestand ist daher weitestgehend zu erhalten und bei der Planung sind mehr Freiflächen mit Vegetation vorzusehen, um das Mikroklima möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die Planvorgaben würden eine Zunahme des Pendlerverkehrs in Größenordnungen sowohl mit öPNV als auch mit PKW verursachen und stehen damit im Widerspruch zum STEK Verkehr. Ein Ziel des STEK Verkehr ist, keine Zunahme des Individualverkehrs trotz steigender Einwohner-/Beschäftigtenzahlen zu erreichen. Das Argument des ebenfalls am Standort geschaffenen Wohnraums trägt hier nicht, da die Anzahl der Wohnungen in keinem Verhältnis zu den durch die Bebauung zu erwartenden Arbeitsplätzen steht.

Sie verweisen auf eine gute Anbindung an öPNV mit Bahnhof, Buslinien und schätzen ein, dass diese ausreichend ist, um den Zusatzverkehr zu bewältigen (S. 105 Begründung). Der öPNV ist in den Hauptberufsverkehrszeiten schon jetzt an der Kapazitätsgrenze. Für eine bauliche Erweiterung des Standortes in der vorgesehenen Größenordnung (ca. 7.500 Beschäftigte) sind die Angebote des öPNV nicht ausgelegt. Zum Ausbau des öPNV liegen dem Planentwurf weder konkreten Konzepte noch ausführungsfähige Planungen zu Grunde.

Ihre Einschätzung (S. 261 Begründung), dass in Hinblick auf den Verkehrsfluss davon auszugehen ist, dass sowohl die August-Bebel-Straße als auch die Großbeerenstraße den zusätzlich entstehenden Verkehr (Sie gehen von einer Verdoppelung aus) aufnehmen können, teile ich nicht.

Sie betrachten nur das in Rede stehende Plangebiet. Das angrenzende Umfeld, aus dem bedingt durch Erweiterungsbauten (beispielsweise auf dem Universitätscampus) deutlich zunehmender Pendlerverkehr herrührt, berücksichtigen Sie nicht.

Das Minimalaufkommen an Individualverkehr für den Gewerbestandort ist aus der Stellplatzsatzung mit einem PKW-Stellplatz / 4 Arbeitskräfte (S. 261 Begründung) zusätzlich täglich 1.874 PKW bei ca. 7.500 Beschäftigten grob abschätzbar. Bei Einbeziehung des Umfeldes ist insgesamt mit zusätzlich 2.500 PKW bei ca. 10.000 Beschäftigten zu rechnen. Hinzu kommt Verkehr durch Besucher insbesondere des Filmparks und des Veranstaltungshallenkomplexes mit Hotels sowie durch hinzuziehende Anwohner. Neben dem Individualverkehr mit PKW ist (ohne die Bauphase zu berücksichtigen) dauerhaft zusätzlicher LKW-Verkehr für Gewerbe und Versorgung, sowie Busverkehr u.a. zu kalkulieren.

Die verkehrstechnische Infrastruktur wurde in den letzten Jahrzehnten nicht erweitert. Die Regionalbahnlinie quert die Großbeerenstraße direkt (Schrankenanlage). Der Verkehr auf der Straße stockt bei jeder Zugdurchfahrt. Die aktuelle Situation im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße / Wetzlarer Straße ist regelmäßig an Werktagen insbesondere zwischen 16:00 - 18:00 Uhr durch Stau gekennzeichnet. Dieser erstreckt sich in der August-Bebel-Straße über ca. 100 m. Zunehmende Verkehrsströme würden die angespannte Situation hinsichtlich Verkehrsflusses, -sicherheit und Umweltbelastung (Lärm-, Schadstoff- und Feinstaubemissionen) weiter verschärfen. Unmittelbar sind die Anwohner aller angrenzenden Straßen betroffen.

Dem Planentwurf fehlt ein nachhaltiges Konzept zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Bahnquerung Großbeerenstraße, Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße / Wetzlarer Straße, Zufahrten Gewerbegebiet, Parkhäuser usw.) unter Einbeziehung der angrenzenden Gewerbeflächen und des Universitätscampus.

Eine Verlegung der Zufahrt zum Studiogelände von der August-Bebel-Straße in die Großbeerenstraße (keine Wohnbebauung vom Bahnübergang bis Höhe Ahornstraße) wäre zur Entlastung der August-Bebel-Straße und ihrer Anwohner bei der aktuellen Situation dringend geboten und in den Planentwurf aufzunehmen.

Sie führen aus, dass für die Ableitung von Niederschlagswasser Mitte der 1990er Jahre Leitungen verlegt wurden und die Infrastruktur ausreichend wäre (S. 24 Begründung). Dem widersprechen unsere Erfahrungen.

Trotz der in der August-Bebel-Straße getrennt zum Abwasserkanal verlegten Regenwasserkanalisation kommt es bei Starkregen (vermutlich bedingt durch Verbindungen mit Mischsystem in angrenzenden Bereichen) zum Rückstau in der Kanalisation, der ohne Rückstausicherung die Keller überfluten würde. Durch Anschluss weiterer Gebäude käme es, sofern ihre Auslegung für den zusätzlichen Bedarf überhaupt ausreichend wäre, infolge Mehrbeaufschlagung noch häufiger zur Überlastung des Kanalnetzes.

Das Regenwasserkonzept sieht Versickerung vor Ort in Mulden, Rigolen und Verwendung von sickerfähigem Pflaster vor (S. 174 Begründung). Die vollständige Versickerung gemäß Regenwasserkonzept wurde auf Grund fehlender Flächen von der unteren Wasserbehörde bereits 2019, also bei geringerem Versiegelungsgrad als nicht umsetzbar bewertet.

Die angesprochenen Themen zeigen, dass der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 nicht den stadtpolitischen Zielsetzungen entspricht und damit als Vorgabe für eine umfeldverträgliche Bebauung der Medienstadt ohne grundsätzliche Nachbesserung nicht geeignet ist.

Mit freundlichen Grüßen

Greifenhagen

Matthias Schoen, Anna Fromme-Schoen
[REDACTED]
14482 Potsdam

Potsdam, 20.06.2022

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme versendet per E-Mail an:
Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de

Stellungnahme zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung, öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 119 "Medienstadt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem erneut ausgelegten Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Verbindung mit Werkstattverfahren und Vorgehen zur Auslage des B-Plans 119

In Anbetracht der Tatsache, dass Ende 2021 / Anfang 2022 die Stadtverordnetenversammlung Potsdam entschieden hat, für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e2 („Libeskind-Projekt“) ein Werkstattverfahren durchzuführen, erschließt es sich nicht, dass der hierfür zu erarbeitende Bebauungsplan Nr. 119 (Medienstadt) jetzt ausgelegt worden ist.

In den beiden Sitzungen der SVV Potsdam vom 1.12.2021 (Entscheidungsprotokoll siehe hier: <https://egov.potsdam.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=34275>) und am 26.1.2022 (Entscheidungsprotokoll siehe hier: <https://egov.potsdam.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=144360>) wurde entschieden, dass der Bebauungsplan Nr. 119 sowohl in Gänze fortgeführt werden soll (keine Teilung des Geltungsbereichs) sowie dass die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren aufzunehmen sind. Dabei soll die städtebauliche Verträglichkeit für das „Libeskind-Projekt“ an der Ecke Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße im Werkstattverfahren anhand von klar definierten Prüfaufträgen untersucht werden.

Der erste Entwurf des „Libeskind-Ensembles“ steht nicht im Einklang mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 41 sowie dem 1. Entwurf des Bebauungsplans 119 (nochmalige Steigerung der Bruttogeschossfläche, Gebäudehöhen oberhalb der aktuell zulässigen Grenzen) und wird das gesamte Areal der Medienstadt entscheidend prägen. Dabei müssen Aspekte zu Umwelt, Verkehr und Infrastruktur gesamthaft für das Areal der Medienstadt und die angrenzenden Gebiete betrachtet werden.

Diese Aspekte sind anschließend nach der Diskussion im Bebauungsplan 119 zu berücksichtigen, es macht daher keinen Sinn, den Bebauungsplan 119 in der aktuellen

Situation auszulegen, sondern erst im Anschluss nach Abschluss des Werkstattverfahrens, wenn die Ergebnisse nach intensiver Diskussion klar sind.

2. Keine adäquaten Gebäudeoberkanten, sowie Abstufung der Höhen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e2 (Ecke Großbeeren- / August-Bebel-Straße)

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 119 werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e2 (Ecke Großbeeren- / August-Bebel-Straße) höhere Baukanten und keine Höhenabstufungen, wie sie im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 41 (3. Änderung) gelten, festgesetzt. Konkret heißt es:

„Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e2 werden maximale Gebäudeoberkanten von bis zu 23 m über Gelände festgesetzt. Damit kann einer Vielzahl baulicher Anforderungen von gewerblichen Nutzungen, aber auch der besonderen Nutzungen des Filmparks entsprochen werden, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Stadträume zu befürchten wären.“ (Begründung Entwurf Bebauungsplan 119, Stand Juni 2022, Seite 93)

In der Begründung des B-Plans Nr. 41 wird im Gegensatz dazu folgendes bestimmt:
„Ebenfalls 16 m und damit fünf Geschosse werden für den Eckbereich August-Bebel-Straße / Großbeerenstraße sowie den Bereich des Filmparks zugelassen, der der Wohnbebauung südlich der Großbeerenstraße gegenüber liegt, um eine Abstufung zur angrenzenden, deutlich niedrigeren Wohnbebauung an der August-Bebel-Straße vorzugeben und ein Gegenüber zu den Gewerbe- und Wohnbauten südlich der Großbeerenstraße zu erreichen.“ (siehe Begründung Bebauungsplan 41, 3. Änderung, Stand Februar 2006, Seite 20).

Die angestrebte Gebäudeoberkante von 23 Metern an der August-Bebel-Straße liegt mit 7 Metern über den gemäß B-Plan Nr. 41 rechtlich gültigen 16 Metern (ca. 2 Vollgeschosse). Im Gegensatz zur Aussage im B-Plan Entwurf Nr. 119 führt dies zu wesentlichen Nachteilen für die angrenzenden Wohngebiete als auch für sämtliche Quartiere in Babelsberg (u.a. Erhöhung Verkehrsbelastung aufgrund erhöhter BGF, keine Einbettung in das städtebauliche Ensemble, negative Auswirkungen auf Umwelt).

Die im Bebauungsplan Nr. 41 als sinnvoll aufgeführte Abstufung, zu der in der August-Bebel-Straße deutlich niedrigeren Wohnbebauung, wird durch die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan Nr. 119 konterkariert. Eine städtebauliche Einbettung in die bestehende Gebäudestruktur ist nicht gegeben und muss als nicht abgewogen gelten. Die Gebäudeoberkanten sind wie im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 41 fortzuschreiben.

3. Abwägungsmangel Umweltbericht, Grundstück in der August-Bebel-Straße 30

In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes wurde Anfang des Jahres 2022 in mehreren Sitzungen eine durch die KW Development eingereichte Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes in der August-Bebel-Straße 30 kritisch diskutiert. Ein Antrag der Fraktion der Grünen auf Betrachtung der Fläche im Rahmen des „Libeskind-Werkstattverfahren“ wurde vorbereitet, allerdings noch nicht im Bauausschuss und in der SVV Potsdam verabschiedet, da der Bauträger in der Zwischenzeit den Bauantrag (Genehmigungsersuchen nach § 33 BauGB) zurückgezogen hat.

Tatsache ist, dass gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan Nr. 41 die Fläche in der August-Bebel-Straße 30 nicht als Bauland ausgewiesen ist. Im ersten Entwurf des B-Plans 119 war diese Fläche nicht Teil des Änderungsbereichs und somit auch nicht Bestandteil des Umweltberichts, wurde aber als Bauland (Änderung ggü. dem B-Plan Nr. 41) dargestellt.

Dies stellt einen schwerwiegenden Mangel dar, da diese Fläche als Ausgleichfläche (alter Baumbestand, tlw. über 100 Jahre) integraler Bestandteil des Plangebiets ist.

Auch im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 wurde der Ausgangsbestand an vorhandenen Bäumen nicht korrekt erfasst. Dies wird aus der im Umweltbericht beigefügten Auflistung der kartierten Bäume (Anlagen 10 und 11 der Begründung des B-Plan Entwurfs, S. 292 ff.), in denen der auf dem vorbenannten Flurstück befindliche Bestand nicht erfasst ist, ersichtlich. Da dieses Flurstück nach geltendem Planungsrecht nicht innerhalb einer Baugrenze nach BauNVO liegt, stellt dieser Mangel der Nicht-Erfassung einen schwerwiegenden Fehler dar. Die Neuschaffung von Baurecht auf dem Flurstück entspricht auch nicht dem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und dem Vermeidungsgebot nach §15BNatSchG. Der Bereich in der August-Bebel-Straße 30 (ca. 3.000 m²) ist mit seinem historischen Baumbestand als Ausgleichs- / Kompensationsfläche gemäß B-Plan Nr. 41 vorgesehen und so auch im neuen Bebauungsplan Nr. 119 auszuweisen.

4. Verkehrssituation

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 119 wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs um den Faktor 2 angenommen (noch ohne die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen durch das Libeskind Projekt), was eher an der unteren Grenze, der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung liegen dürfte. Schon heute ist die Situation an der Ecke Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße als angespannt zu bewerten.

Der Bahnübergang (Bahnstrecke Dessau-Berlin) ist aktuell mindestens 4-mal in der Stunde für die Durchfahrten des Regionalbahnverkehrs geschlossen (noch ohne den außerplanmäßigen Güterverkehr, der ebenso regelmäßig verkehrt; Schließzeiten durchschnittliche 3-4 Minuten je Zugquerung; Bahnübergang ca. 15-16 Minuten pro Stunde geschlossen = 25%). Ab Dezember 2022 soll die Taktung des RE7 auf 2 Züge in der Stunde verdoppelt werden, was 2 zusätzliche Schrankenschließungen mit sich bringen wird (Bahnübergang in Summe ca. 22-23 Minuten pro Stunde geschlossen = ca. 35-40% der gesamten Zeit).

Die Schließzeiten des Bahnübergangs führen gerade in den Stoßzeiten zu einer erheblichen Rückstaubildung in beiden Seiten der Großbeerenstraße, sowie in der August-Bebel-Straße und Wetzlarer Straße. Dies hat negative Folgen für Anwohner, Gewerbetreibende in Babelsberg, Schüler aus dem Filmgymnasium und alle Verkehrsteilnehmer. Neben der erhöhten Feinstaubbelastung (viele Autofahrer schalten ihre Motoren in der Wartezeit einer Zugdurchquerung nicht ab) führen die Staus (tlw. > 200 Meter je nach Straße) zu einer massiven Behinderung des Verkehrs (z.B. lange Wartezeiten zur Weiterfahrt in der Großbeerenstraße, Abbiegevorgänge von der Wetzlarer Straße und der August-Bebel-Straße jeweils in die Großbeerenstraße).

Weder im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 noch in dem beigefügten Verkehrsgutachten wird die Situation des Bahnübergangs analysiert, was einen erheblichen Mangel in der Bewertung der Verkehrssituation darstellt. Darüber hinaus muss das Verkehrsgutachten (gezeichnet 13. Dezember 2019) als veraltet betrachtet werden, da in der Zwischenzeit eine Vielzahl an Weiterentwicklungen (Bau „Gewerbe im Bogen“, Errichtung neues Wohnensemble in der Emil-Jannings-Straße „The Seven“, geplantes Hotel südlich der Metropolishalle, Erweiterung der Universität Potsdam) stattgefunden haben bzw.

beschlossen worden sind, die in dem Gutachten in keiner Weise Berücksichtigung gefunden haben.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Verkehrssituation völlig ungenügend betrachtet wird, was einen gravierenden Mangel im aktuell vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 darstellt.

5. Redaktionelle Fehler

Es wirkt sehr irritierend für die Öffentlichkeit, wenn im aktuell ausgelegten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 119 Sachverhalte dargestellt werden, die per se überholt oder anscheinend auch nicht richtig sind. So ist beispielhaft auf Seite 47 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 zu lesen:

„Im weiteren Verlauf der Großbeerstraße wird westlich der Heinrich-George-Straße derzeit für den Bereich südlich der bestehenden Kindertagesstätte der Neubau einer Schule mit angegliedertem Hort geprüft. Grundlage dafür ist die Festlegung der Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“, die Integration einer 3-zügigen Grundschule mit Hort und Sporthalle im südwestlichen Bereich des Medienstadtgeländes zu untersuchen. Erst im Herbst 2019 wird im Ergebnis verschiedener Prüfschritte die Entscheidung fallen, ob eine Schule in einem öffentlich-privaten Partnerschaftsverfahren (ÖPP) wirtschaftlich sein wird und der Standort im Bebauungsplan für einen Schulstandort geeignet erscheint. Zur Ermöglichung der geplanten Schulnutzung an dieser Stelle soll die aktuell als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-e3) festgesetzte Fläche im Bebauungsplan Nr. 119 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule und Bildung“ festgesetzt werden, um im weiteren Verfahren flexibler und unabhängiger von der noch ausstehenden Entscheidung bezüglich des erforderlichen Schulneubaus in Babelsberg zu sein.“

Wir schreiben das Jahr 2022 und der Bau der Schule nebst Parkhaus (inkl. Sportplatz auf dem Dach) in der Heinrich-George-Straße / Emil-Jannings-Straße hat vor wenigen Wochen begonnen! Anscheinend wurde nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gearbeitet und veraltete Textpassagen aus früheren Versionen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 119 ohne gründliches Korrekturlesen übernommen.

Ein weiteres Beispiel für redaktionelle Mängel findet sich auf Seite 258 der Begründung des B-Plan Entwurfs Nr. 119:

„Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die Stärkung des Standortes der Medienstadt durch die Weiterentwicklung von Flächen für die Medienwirtschaft sowie die Schaffung neuer Wohnbauflächen und deren planungsrechtliche Sicherung. 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.“

Wieso durch die Weiterentwicklung von Flächen in der Medienstadt das Defizit an Wohnraum im Land Berlin reduziert wird und an welcher Stelle städtische Wohnungsbaugesellschaften hier tätig sind (die Vielzahl der Objekte wird & wurde durch die KW Development umgesetzt) erschließt sich dem Leser nicht. Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass Textbausteine „einfach wahllos zusammen kopiert worden sind“ und keine Qualitätssicherung stattgefunden hat. Das Vorliegen von redaktionellen Fehlern lässt

das Vertrauen der Öffentlichkeit in ein fundiertes und wohl abgewogenes Verfahren, welches in der Auslage des Bebauungsplans 119 mündet, massiv schwinden.

Nach dem Lesen des aktuell ausgelegten Bebauungsplans Nr. 119 sind erhebliche Zweifel gegeben, dass dieser Entwurf fachlichen und inhaltlichen Gesichtspunkten vernünftig Rechnung trägt. Vor allem im Zusammenhang mit dem anstehenden Werkstattverfahren für das „Libeskind-Projekt“ ist es geboten, den Bebauungsplan Nr. 119 aktuell nicht weiterzuentwickeln (und zu verabschieden), sondern so lange ruhen zu lassen, bis die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren bekannt sind und berücksichtigt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Schoen

Anna-Maria Fromme-Schoen

Francisco García Moreno



14482 Potsdam

An
Landeshauptstadt Potsdam
der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Nur per E- Mail

Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de

Potsdam, 20-06-2022

Stellungnahme zu der erneuten, eingeschränkten, öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 119 „Medienstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Auslegung des BP-119 gerade jetzt, wenn ein Werkstattverfahren über den Libeskind-Bau bald durchgeführt werden soll, bei dem noch viele Aspekte genau beleuchtet werden sollen, ist für mich nicht nachvollziehbar.

Der ausgelegte Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan „Medienstadt“ (22/17). Er beinhaltet den Verlust von Sondergebieten für die Film- und Medienproduktion, was den Filmstandort eher verschlechtern als verstärken würde. Außenkulissen müssten dann auswärtig anstatt in unmittelbarer Nähe gefunden werden.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung mit Gärten umgeben. Die vorgesehenen Höhen mit bis zu 7 Stockwerken sind nicht an den Höhen der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften der Umgebung angepasst, wie im früheren Bebauungsplan Nr. 41 vorgesehen. Eine weitere Verdichtung und Versiegelung von Flächen steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept.

Das Verkehrskonzept ist veraltet und berücksichtigt nicht weitere aktuelle Änderungen, wie z.B. die geplante Umwandlung der Stahnsdorferstr. zu einer Fahrrad- und Anliegerstr., die zu einer Reduzierung von ca. 40 Parkplätzen und zur Umleitung von Verkehr führen soll. Viele dieser Parkplätze werden jetzt, laut Aussage der Stadtplanung, überwiegend von Mitarbeitern aus der Medienstadt genutzt. An der Kreuzung der Stahnsdorferstr. mit der August-Bebel-Str soll auch eine Halteverbotszone eingerichtet werden. Die aktuelle Verkehrssituation an der Kreuzung August-Bebel/Großbeeren/Wetzlarerstr., verschärft durch die nichtsynchronisierte Ampelschaltung des Bahnübergangs des Bahnhofs „Medienstadt Babelsberg“ ist bereits grenzwertig und führt täglich zu >100 m-langen Verkehrsstaus, siehe Bilder:

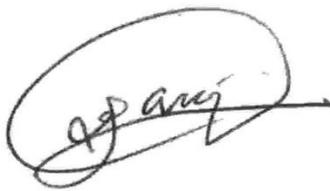


Anlieger der August-Bebel-Str. fahren rückwärtst aus deren Grundstücken direkt vor dem Fahrradstreifen raus, was bei einer Intensivierung des Verkehrs, gefährlich sein kann. Weiterhin sind Feinstaub und NO₂ Belastung ähnlich der in der Großbeerenstr. zu befürchten. Auch das erhöhte Schüleraufkommen durch die Medienschule Babelsberg an Stoßzeiten wird nicht berücksichtigt. Kürzlich gab es an genau dieser Kreuzung einen sehr schweren Unfall (<https://www.pnn.de/potsdam/polizeibericht-fuer-potsdam-radfahrer-in-bei-unfall-schwer-verletzt/28393474.html>) der belegt, dass die Lage bereits kritisch ist.

Weitere Aspekte der Infrastruktur wurden nicht ausreichend behandelt, wie z.B. die Auslastung der Kanalisation und der Stromversorgung oder der Ausbau der Regionalbahn.

Schließlich will ich meine Bedenken bzgl. des Umwelt- und Klimaschutzes äußern. Flächenversiegelung, Schutz des Grundwassers, Erhalt von Baubestand und weitere Vorgaben aufgelistet im Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Potsdam (INSEK) werden nicht genügend behandelt. In dieser Hinsicht besteht noch ein erheblicher Handlungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, enclosed in a hand-drawn oval. The signature appears to be 'Francisco García Moreno' written in a cursive style.

Francisco García Moreno

Gesendet: Montag, 20. Juni 2022 um 16:20 Uhr
Von: "Daniele Rampazzo"
An: Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de
Cc: Buengerinitiative-Medienstadt@gmx.de
Betreff: Stellungnahme Bebauungs-planes Nr. 119 „Medienstadt“

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:

Die Emissionen für den Bau des sogenannten Libeskind-Komplex
überschreiten ersten Berechnungen zufolge den Wert von

1,6 Millionen Tonnen CO₂.

Es wird eine Bürofläche für 5000 Menschen gebaut, in einer Zeit in
der Home-Office immer mehr verbreitet ist. Der Widerspruch

zwischen dem schädlichen Einfluß auf die globale Erhitzung und der wesentlichen Nutzlosigkeit der Initiative ist offensichtlich.

Die Errechnung der CO₂-Emissionen (s.u.) folgt einer Einschätzung der gesamten Masse von Beton und Stahl der sechs Gebäude des Komplexes. Die tatsächlichen Emissionen werden voraussichtlich sehr viel höher sein, wenn Faktoren wie Transport der Materialien, Pendelei der Büroarbeiter, Aufheizung der Betonfläche etc. mitgerechnet werden.

Einer Stadt wie Potsdam, die auch als Standort des Institut für Klimafolgenforschung, einen Ruf zu verlieren hat, und die Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit sein sollte, ist dringend zu raten, weitere Gutachten in Auftrag zu geben und zu verhindern, langfristig Fehlinvestitionen in die Zukunft zu tätigen.

Die Emissionen werden von mir als Ingenieur wie folgend eingeschätzt:

Fläche: 94000 m²

4 Gebäude sind 22m hoch

1 Gebäude ist 44m hoch

1 Gebäude ist 66m hoch

Bei der Annahme, dass jedes Gebäude etwa 1/6 der Gesamtfläche abdeckt, s. Bild unten, ergibt sich die genannte Flächenberechnung.

Das Gesamtvolumen des Komplexes ist dann etwa:

$$V = 94000/6 * (4 * 22 + 44 + 66) = 3102000 \text{ m}^3$$

Unter der Annahme, dass 0,2 Tonnen Stahl pro Kubikmeter Bau nötig sind^[1], kommt man an der gesamten Stahlmasse von:

$$M_s = V * 0,2 = 3102000 * 0,2 = 620400 \text{ t}$$

Die Herstellung einer Tonne Stahl stoßt etwa 1,83 t CO₂ aus^[2]. Also der Anteil der CO₂-Emissionen auf Stahl rückführbar ist:

$$Em_{Co_2s} = M_s * 1,83 = 620400 * 1,83 = 1135332 \text{ t}$$

Die gesamte Fläche betrachtet die Etagen: 5, 10 und 15 (Anzahl eingeschätzt) für 22, 44, 66m Höhe:

$$F_g = 94000 / 6 * (4 * 5 + 10 + 15) = 705000 \text{ m}^2$$

Das Volumen von Beton wird auf 0,35 m³ pro Quadratmeter Bau eingeschätzt^[3], die Dichte 2,3 t/m³^[4], ergeben die gesamte Masse Betons:

$$M_b = 705000 * 0,35 * 2,3 = 567525 \text{ t}$$

Die Herstellung einer Tonne Beton stoßt etwa 0,9 t CO₂ aus^[5]. Also der Anteil der CO₂-Emissionen auf Beton rückführbar ist:

$$EmCo2b = Mb * 0,9 = 567525 * 0,9 = 510773 \text{ t}$$

Der gesamte CO2-Ausstoß ist:

$$CO2 = 1135332 + 510773 = \mathbf{1646105 \text{ t}}$$

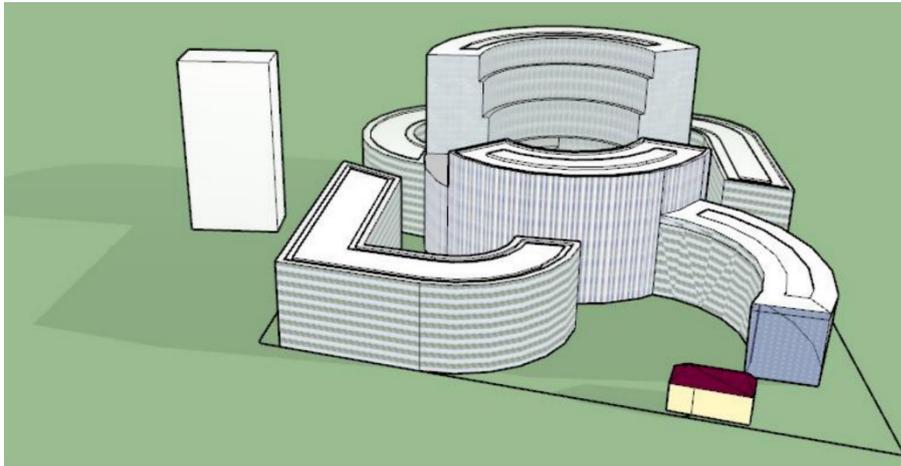


Abbildung 1: Modellansicht des Libeskind-Entwurfs (rechts) im Vergleich zum Hotel Mercure

(weißes Modell, links) <http://buergerinitiative-medienstadt.de/wp-content/uploads/2022/01/Stellungnahme-zum-Vorhaben-des-KW-Development.pdf>

Mit freundlichen Grüßen,

Daniele Rampazzo

^[1] Prontuario dell'ingegnere Hoepli: ISBN: 9788820332198

^[2] The World Counts:

<https://www.theworldcounts.com/challenges/planet-earth/mining/environmental-impact-of-steel-production/story>

^[3] Prontuario dell'ingegnere Hoepli: ISBN: 9788820332198

^[4] Civil Engineering: <https://civiltoday.com/civil-engineering-materials/concrete/361-density-of-concrete>

^[5] Environmental impact of concrete:

https://en.wikipedia.org/wiki/Environmental_impact_of_concrete