ANWOHNER*INNEN-INITIATIVE TELTOWER VORSTADT

kontakt@initiative-teltower-vorstadt.de

Einwände

der Anwohner*innen-Initiative Teltower Vorstadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Neue Halle / östliches RAW-Gelände“

1) Soziale Folgen

Die Abschätzung sozialer Folgen wird in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans gänzlich vernachlässigt. Dies ist angesichts zu erwartender Gentrifizierungs- und Verdrängungseffekte im Umfeld des Bauvorhabens weder verständlich noch akzeptabel. Dies gilt umso mehr, da ein Bauvorhaben dieser Dimension aller Voraussicht nach Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet hat.

Wir halten es für unzureichend, wenn dem kommenden Szenario im Viertel ausschließlich mit allgemeinen Instrumenten der Stadtentwicklung (wohnungspolitisches Konzept) begegnet wird, die bereits jetzt nicht in der Lage sind, dem geringen Leerstand von 0,3 % und dem enormen Mietendruck nachhaltig entgegenzuwirken. Viele Menschen, die hier leben, wurden bereits aus anderen Potsdamer Vierteln vertrieben. Viele wohnen schon seit Jahren hier und schätzen das Viertel und die gut funktionierende Nachbarschaft. Die aktuell ausgewogene soziale Mischung wird nicht erhalten bleiben, wenn die Bodenpreise und die Mieten weiter steigen. Diese unmittelbar auf ein Bauvorhaben der geplanten Dimension zurückzuführenden Effekte müssen zwingend zur Grundlage der Planungen durch die Stadt Potsdam werden.

Die Entwicklung und der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung für das weitere Umfeld des ehemaligen RAW-Geländes muss zur Grundvoraussetzung werden, um das Bauplanverfahren fortzuführen. Die Definition einer Erhaltungssatzung böte zudem die Chance, im Dialog mit Bewohner*innen langfristige Perspektiven für das Quartier zu entwickeln. Zudem gilt zu bedenken, dass ein Bauvorhaben dieser Dimension mit der angepeilten Zahl von bis zu 1.400 Arbeitsplätzen, in der Mehrzahl IT-Fachkräfte, Auswirkungen über das unmittelbare Umfeld des Bauvorhabens hinaus

haben wird. Mit behutsamer Stadtentwicklung, die die sozialen Belange und Bedürfnisse der Bewohner*innen Potsdams in den Mittelpunkt stellt, hat der vorliegende Bebauungsplan nichts zu tun.

2) Verkehr

Die im Entwurf des Bebauungsplans skizzierten Mittel zur Lenkung des Verkehrs machen einen Kollaps in der Teltower Vorstadt unausweichlich.

Der Investor behauptet, es würden bis zu 1.400 Arbeitsplätze entstehen. Zudem werden gastronomische Nutzungen und Nutzungen für Einzelhandel angekündigt. Daraus resultieren bedeutende Verkehrsströme. Dem gegenüber steht die Friedrich-Engels-Straße, die bereits jetzt von Auto- und Fahrradfahrenden als überlastet erlebt wird und wegen regelmäßiger Staus erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen verursacht. Die Buslinien sind in der Hauptverkehrszeit bereits jetzt überfüllt und unpünktlich. Die Situation für Radfahrende auf der Friedrich-Engels-Straße ist schon gegenwärtig gefährlich. Geradezu abenteuerlich ist der Umgang mit der für die Realisierung geplanten Anzahl an Stellplätzen. Diese ist zu niedrig angesetzt und die Differenz soll mit einer Ausgleichszahlung des Investors abgegolten werden. Das ohnehin zu erwartende Verkehrschaos in der Nachbarschaft des RAW-Geländes wird dadurch jedoch erst recht auf die Spitze getrieben. Insbesondere Kinder und alte Menschen werden umfangreichen Gefahren ausgesetzt. Wir als Anwohner*innen wehren uns klar gegen diesen fahrlässigen Umgang mit der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Eine mögliche Entlastung der Verkehrsströme aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof, käme nur zum Tragen, wenn der Bahnhof selbst, seine Erschließung sowie die ÖPNV-Struktur auf den zu erwartenden Anstieg der Nutzerzahlen ausgelegt sind. Dies ist in den Untersuchungen zum Bauvorhaben nicht berücksichtigt bzw. begründet worden.

Notwendig ist aus unserer Sicht eine konsequente Berücksichtigung der Erschließung für Radfahrer sowie Fußgänger, um die Senkung des Autoverkehrs tatsächlich auch zu ermöglichen. Ein zusätzlicher Weg vom Hauptbahnhof entlang der Bahnlinie bis zum RAW-Gelände eröffnet hier eine attraktive und kurze Anbindung. In der bisherigen Bauplanung ist er jedoch nicht berücksichtigt.

3) Investor / Vorhabensbeschreibung

Der Investor und sein bisher unbekanntes Finanzierungsmodell sowie die Nachhaltigkeit und die Planung eines solch großen Gewerbestandortes in der Innenstadt wirken unseriös und im Hinblick auf das Umfeld hochproblematisch. Die Frage, ob dieser ein Vorhaben dieser Größenordnung umsetzen und nachhaltig betreiben kann, ist in der bisherigen Bauplanung nicht beantwortet worden.

Die Initiative ist sich darüber einig, dass der inzwischen in der Öffentlichkeit bekannte Investor aufgrund unklarer Erfahrung mit Immobilienprojekten dieser Größenordnung und undurchsichtiger Finanzierungsquellen für die Stadt Potsdam nicht als Partner für ein derart weitreichendes Projekt in Frage kommen sollte. Ferner machen die bis dato unzureichenden und nicht belastbaren

Informationen zum Betrieb des angestrebten Immobilienvorhabens die Angaben zu Ausmaßen und Entwicklungschancen des Bauvorhabens zu reinen Spekulationen (z.B. tatsächliche Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze, Attraktivität für seriöse Unternehmen, Steuereinnahmen für die Stadt etc.). Fraglich ist, inwiefern ein solch großer IT-Standort am Hauptbahnhof Potsdam überhaupt reelle Entwicklungschancen hat, ob sich angesichts des gegenwärtigen Fachkräftemangels und gleichzeitiger Entwicklung weiterer IT-Standorte in Potsdam genügend Anziehungspotenzial entwickelt.

4) Beschleunigtes Verfahren

Es ist ein vorhabenbezogenes beschleunigtes Bauleitplanverfahren eingeleitet worden, das u.a. die Partizipation der Anwohner*innen weitgehend ausschließt. Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) ermöglicht mit dem Beschluss außerdem, dass ein Projekt von stadtweiter Bedeutung ohne ihre eigene Steuerung realisiert wird. Die Durchsetzung von klaren Vorgaben sowie die Verfolgung begleitender Maßnahmen werden dadurch unnötig erschwert.

Die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung nimmt so gut wie keinen Bezug auf die besonderen Merkmale, die eine beschleunigte Durchführung nach sich zieht. So ist es nicht unwahrscheinlich, dass die Tragweite der Entscheidung nicht einmal allen Mitgliedern der SVV bekannt war. Die Art des Verfahrens vernachlässigt Aspekte des Umweltschutzes sowie die Beteiligung der Stadtgemeinschaft, was aus unserer Sicht keiner nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Warum die Idee einer behutsamen Stadtentwicklung und der Ansatz, nicht Investoren die Vorgabe des Wachstumstempos zu überlassen, hier offensichtlich unbeachtet bleibt, erschließt sich uns nicht. Ein in der vorgeschlagenen Form stadtweit dominantes Bauprojekt umzusetzen, obwohl gleichzeitig mit viel Mühe an einem integrierten Stadtentwicklungskonzept gearbeitet wird, erscheint uns ebenfalls höchst fragwürdig.

In der Leitbilderarbeitung setzte die Stadt Potsdam 2016 "Leitlinien" für die Entwicklung der Stadt für die kommenden zehn Jahre. Folgende Beispiele seien hier genannt:

- "Politik und Verwaltung fördern die aktive Beteiligung der Potsdamerinnen und Potsdamer an der Gestaltung ihrer Stadt."
- "Wegen des anhaltenden Zuzugs und der Veränderung der Haushalte benötigen die Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnraum. (...) Neubau und der Erhalt bezahlbarer Wohnungen im Bestand spielen dabei eine Rolle. Potsdam nutzt zusammen mit allen Akteuren sämtliche Instrumente, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern."
- "Die Qualität der städtischen Umwelt beeinflusst das menschliche Wohlbefinden. Die Vermeidung schädlicher Emissionen spielt dafür ebenso eine Rolle wie ein sauberer und gepflegter öffentlicher Raum."

Das gegenwärtige Verfahren spiegelt in weiten Teilen nicht wider, dass das Leitbild Potsdams in alltägliches Handeln umgesetzt wird.

Die nicht erfolgte Durchsetzung des Bebauungsplans Nr. 103, der sich auch auf die nun in der Planung berücksichtigten Flächen erstreckte, verdeutlicht die Gefahren, die aus einer kurzfristig orientierten Planung erwachsen. Die bei der damaligen Planung offensichtlich fehlenden Vorgaben

für den Investor führten zu jahrelangem Leerstand und Spekulation seitens des bisherigen Eigentümers. Das nunmehr angestrebte Bauplanverfahren muss sich an den langfristigen Perspektiven für den Standort orientieren und auf eine Realisierung im Sinn der städtischen Leitlinien zielen.

Die Verfahrensdauer muss zwingend genutzt werden, um den über das Vorhaben hinausreichenden Auswirkungen zu begegnen. Konkret bedeutet dies, dass die Arbeit an einer sozialen Erhaltungssatzung längst hätte fortgeschritten sein müssen, nunmehr jedoch zeitlich auf Augenhöhe mit dem Bauplanungsverfahren erfolgen muss.

5) Umwelt und Klima

Die Umweltabwägungen im vorliegenden Bauplanentwurf folgen zu stark den Interessen einer maximalen Nutzung als Baufläche. Auf Maßnahmen zum Tier- und Klimaschutz wird nur unzureichend eingegangen, so dass ein deutlicher Widerspruch zu den durch die Stadt Potsdam formulierten Zielen entsteht.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die Chance vergeben, eine großflächig versiegelte Betonbrache im wahrsten Sinn des Wortes aufzubrechen und durch ein Ensemble aus Bauten und Renaturierungsmaßnahmen das Stadtklima zu verbessern. Die Größe der geplanten Baukörper lassen vielmehr deutlich negative Auswirkungen, z.B. auf die Frischluftzufuhr in die Innenstadt und Aufheizungen durch großflächige Glasfassaden, erwarten.

Zu den Fragen in Bezug auf das Fledermausvorkommen wurde unzureichend geantwortet. So bezogen sich die Antworten zu möglichen Folgen des "Vogelschlages" bei Fledermäusen lediglich auf die Bedampfungsmethode, die wohl bei Vögeln gut funktionieren mag, da sie gläserne Flächen optisch besser abgrenzbar machen. Fledermäuse orientieren sich jedoch über Echoortung und nutzen während ihrer Orientierungsflüge und bei der Nahrungssuche ihr optisches System eher nicht. Weiterhin blieb die Frage nach einem Einfluss der Höhe des Baus auf die Flugrouten verschiedener Fledermausarten aus dem angrenzenden FFH-Schutzgebiet Nuthe unbeantwortet. Ausweichend waren auch die Reaktionen auf die Frage, warum die Aufräumarbeiten auf den Bereich der Winterruhe verschoben werden sollen, in der potenziell vorkommende, überwinterte Fledermäuse (im Bericht steht das Vorkommen sei stark anzunehmen) besonders bedroht sind. Dabei helfen auch keine sechs Fledermauskästen, bei denen die Annahme durch die Fledermäuse nicht garantiert ist (wie bei anderen Kästen bereits zu sehen). Eine Baubegleitung mag zwar sinnvoll sein, tritt aber auch erst in Aktion, wenn bereits ein Eingriff erfolgt ist. Alle in Deutschland vorkommenden Arten sind schützenswert, und mehr oder weniger bedroht, weshalb sie im Vorfeld zu schützen sind. Durch ihren sehr langsamen Lifecycle und meist nur einem Jungen pro Jahr können sich Eingriffe in Wochenstuben (Sommerquartier der Muttertiere mit Jungtieren, hohe metabolische Leistung) oder Winterquartiere (stark reduzierte Lebensfunktionen, Störung führt zu hohen metabolischen Kosten die durch fehlende Nahrungsquelle tödlich enden können) schnell stark auf eine Population auswirken. Dies sollte vor Baubeginn ausreichend geprüft werden.

Die Ausrufung des Klimanotstands durch die Stadt Potsdam muss bei einem Bauvorhaben in der geplanten Dimension schon jetzt berücksichtigt werden, auch wenn die konkrete Ausgestaltung eines Kriterienkataloges für Klimaauswirkungen erst im Frühjahr 2020 zur Beschlussfassung vorliegen soll. Wenn die Ausrufung des Klimanotstands nicht bloßes Lippenbekenntnis bleiben soll, sondern als Auftrag zu einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung der Stadt Potsdam verstanden wird, bei der künftig bei allen Beschlüssen Klimaauswirkungen zu berücksichtigen sind, muss dies auch schon jetzt umfassend in den Abwägungsprozess zum geplanten Bauvorhaben miteinfließen. Ansonsten schafft man bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung unveränderbare, weitreichende Tatsachen. Zusammenfassend folgt daraus: Solange die Klimaauswirkungen des Bauvorhabens noch nicht umfassend geprüft worden sind, darf die weitere Planung erst nach einer Klärung ebendieser fortgesetzt werden. Eine abwartende Haltung seitens der Stadt oder den Verweis darauf, dass die konkrete Ausgestaltung des Klimanotstandes noch nicht vorliegt, lehnen wir daher entschieden ab. Schon jetzt schreibt das Baugesetzbuch in § 1 vor, dass Bauleitpläne [...] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten [sollen]. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."

6) Bau

Die im Entwurf des Bebauungsplans definierten Baukörper sind derart umfänglich, dass sich für die Anwohnerinnen und Anwohner daraus zahlreiche Fragen ergeben:

- Warum wird die Massivität der Baukörper nicht mit Vorgaben zur Fassadengestaltung durchbrochen, um ein verträgliches Einfügen in das Stadtbild zu ermöglichen?
- Wie wird der Denkmalschutz der "Neuen Halle" in einem derart massiv bebauten Umfeld gesichert?
- Wie soll die Erschließung, z.B. Kanalisation, für ein derart großes Vorhaben erfolgen, wenn das vorhandene Netz schon jetzt regelmäßig überlastet ist (was durch unzureichende Regenwasserableitung und Geruchsbildungen aus der Kanalisation in der Teltower Vorstadt erlebbar wird)?
- Welche Auswirkungen sind durch die an den massiven Gebäuden zu erwartenden Schallreflexionen von der Bahntrasse in Richtung Friedrich-List-Str./Zentrum Ost zu erwarten?
- Die Höhe der in der Planung skizzierten Baukörper liegt deutlich über den in Potsdam verbreiteten Firsthöhen. Das ist insbesondere an der angrenzenden Bebauung ersichtlich. Aus der Planung ist nicht ersichtlich, warum der geplante Bau eine derart dominierende Gestaltung erhalten soll.

7) Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf versäumt es, konkrete Nutzungsvorgaben zu machen und damit späterer Immobilienspekulation vorzubeugen.

Ohne klare Festlegungen der Nutzungsarten (Gewerbe, Lehre, Handel etc.) und der Zuweisung von entsprechenden Gebäudeflächen im B-Plan-Verfahren sind die bislang dargelegten Nutzungsvorstellungen größtenteils unverbindlich und öffnen damit die Möglichkeiten einer abweichenden Nutzung im Laufe der Lebensdauer des Baus. Insbesondere fragen wir uns, zu welchem Anteil die angekündigte Nutzung für kulturelle, soziale und schulische Zwecke erfolgen soll. Und wenn dieser Planungsteil ernsthaft verfolgt wird, gehört dazu auch, klar zu benennen, in welcher Form diese Nutzung geschehen und mit welchen Partnern sie umgesetzt werden soll.

Als Anwohnerinnen und Anwohner fordern wir eine Einlösung der Nutzungsversprechen. Sinnvoll erscheint uns die Festlegung im Bebauungsplan, dass mindestens ein Drittel der Flächen für kulturelle, soziale und (hoch-)schulische Zwecke verfügbar sein muss. Um die Idee des Innovationszentrums konkret zu ermöglichen, sollte mindestens ein weiteres Drittel der Flächen gebunden sein an die Nutzung für bezahlbare Gewerbeflächen.

8) Denkmal

Der Bebauungsplan wird um die historische "Neue Halle" des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks konzipiert. Der Schutz dieses Denkmals wirft folgende Fragen auf:

- Berücksichtigt die aktuelle Planung des Gesamtvorhabens eine denkmalgerechte Gestaltung bzw. Farbfassung im Charakter eines Ensembles (hier insbesondere der anliegende Neubau)?
- Wurde an die geschichtliche, technische, städtebauliche Bedeutung von öffentlichem Interesse gedacht (Deutschlands größte D-Zug-Werkhalle aus Vorkriegszeiten), insbesondere die öffentliche Nutzung des Denkmals (Neue Halle)?
- Warum nimmt das Erscheinungsbild nicht Bezug auf die umliegenden Backsteingebäude und Wohngebäude direkt gegenüber?
- Umgebungsschutz: Verstellung der Hauptsichtfassade durch das neue Gebäude? Wieso wird die Hauptsichtfassade durch das neue Gebäude verstellt? Gibt es nicht andere, kleinere Lösungen? Ein "Überhang" des neuen Gebäudes über das alte stellt eine unzumutbare Verstellung des alten Gebäudes dar.
- Warum gibt es keinen Ensemble-Schutz für die Neue Halle, in Bezug auf die umliegenden Häuser z.B. Freiland-Backsteingebäude?
- Warum muss das neue Gebäude größer sein, als das alte?
- Wann ist mit einem angekündigten 3D-Modell zu rechnen, dass eine realistischere Abschätzung der Größenverhältnisse gegenüber der Stadtlandschaft ermöglicht?