

Protokollauszug

aus der
62. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 13.03.2012

öffentlich

Top 4.1 Vorstellung der Machbarkeitsstudie zur Siedlung "Am Brunnen"

Zum Verfahren schlägt der Ausschusssitzende vor, dass Herr Goetzmann und Herr Schagemann (Architekt) die Machbarkeitsstudie vorstellen und im Anschluss Herrn Hollesch das Rederecht gewährt wird.

Herr Goetzmann gibt anhand einer Präsentation (sh. Anlage) detaillierte Informationen zu den Grundlagen, den Einwohnerprognosen und dem damit im Zusammenhang stehenden ständig wachsenden Wohnraumneubaubedarf. Insbesondere ist auch der Anteil älterer Menschen in stärkerem Maße zu berücksichtigen. Es werden große Schwierigkeiten gesehen, diesen Bedarf flächendeckend über die Neubaustrategie abzudecken. Herr Goetzmann bringt die Handlungsgrundsätze aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen in Erinnerung. Wohnungspotentialflächen südlich des Hauptbahnhofes werden (u.a.) in der Siedlung am Brunnen gesehen.

Herr Schagemann (beauftragter Architekt) stellt die Überlegungen vor, wie eine Verdichtung herbeigeführt und das Garagenproblem angegangen werden könnte. Anhand der Karte gibt er auf Verdichtungsbereiche und ergänzende Bebauungen ein. Das Vorhaben ist dem Gestaltungsrat vorgestellt und dort sehr positiv bewertet worden.

Herr Goetzmann ergänzt dass sich von den Potentialflächen 4,5 Hektar innerhalb der FNP-Baufläche und 4,5 Hektar außerhalb der FNP-Baufläche (Wald, Garagen) befinden. Er betont, dass die Machbarkeitsstudie selbst weder Baurechte noch baurechtliche Bindungen auslöst. Für konkretisierende Betrachtungen ist die Durchführung eines B-Plan-Verfahrens erforderlich. Die Machbarkeitsstudie kann die Bürgerbeteiligung und Abwägung in einem B-Plan-Verfahren nicht ersetzen.

Herr Goetzmann berichtet, dass es im Zuge der Diskussion einen Vorschlag der Anwohnerinitiative gegeben hat.

Herr Hollesch (Eigentümergeinschaft Kunersdorfer Str. 25-27) ergreift das Rederecht und stellt als Alternativvorschlag vor:

- Entwicklung eines neuen Wohngebietes (450 WE) in der Verlängerung des Gestellweges und der Einstein-Straße
- Möglichkeit der Erschließung von der Michendorfer Chaussee
- die Fläche befindet sich mit im Endausbau 45 Hektar außerhalb der Bauflächen des FNP

Der Ausschussvorsitzende verweist nochmals darauf, dass es sich bei dem TOP Machbarkeitsstudie um eine Information handelt und keine Beschlussfassung erfolgt. Die Diskussion zu dieser Thematik ist als Hilfe für die Entscheidung bei der Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung anzusehen.

Auf verschiedene Fragen der Teilnehmer, so u.a. zur Anzahl der zu fällenden Bäume, den Stellungnahmen zuständiger Ämter usw., informiert Herr Goetzmann, dass darüber noch keine Aussagen möglich sind. Die Machbarkeitsstudie ist weit vor einem Bebauungsplanverfahren. Deshalb bestehe noch keine Basis an dieser Stelle schon solch detaillierte Antworten geben zu können. Bzgl. der erforderlichen Infrastruktur ist klar, dass es bei einer solchen Größenordnung über diesem Gesamtraum einen ergänzenden Infrastrukturbedarf geben wird. Diese Thematik wird kontinuierlich mit dem Thema Neubaustrategie begleitet.

Hinsichtlich der im folgenden Tagesordnungspunkt zu behandelnden Vorlage Prioritäten in der Verbindlichen Bauleitplanung verweist Herr Goetzmann nochmals deutlich auf die begrenzt zur Verfügung stehenden Kapazitäten bei der Bearbeitung der Bebauungsplanverfahren wie auch vorbereitender informeller Planungen, die denselben Kapazitäten zuzuordnen sind.

Herr Pfrogner sieht das Erfordernis eines Alternativstandortes. Er vertritt die Auffassung, dass es Aufgabe der Stadtplanung gewesen wäre, auf der informellen Ebene bereits in einem früheren Stadium die Beteiligung der betroffenen Anwohner, der interessierten Bürger sowie den Behörden vorzunehmen.

Herr Dr. Jakob äußert sich positiv darüber, dass die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben hat. Das hier vorgestellte Ergebnis findet er qualitativ gelungen. Die Berücksichtigung des wirtschaftlichen Aspektes müsse ebenfalls berücksichtigt werden.

Herr Dr. Jakob berichtet, dass es zu dieser Thematik eine Diplomarbeit gibt, in welcher verschiedene Potentiale aufgezeigt werden. Seines Erachtens sollten solche Themen positiv betrachtet und nicht zerredet werden.

Herr Jäkel findet es legitim, dass sich die Wohnungsbaugenossenschaft Gedanken gemacht hat. Jedoch empfiehlt er die Rückkoppelung mit den Genossenschaftlern. In das Landschaftsschutzgebiet hinein zu gehen, rät er ab.

Zur Frage nach dem Eigentümer der Fläche für den durch Herrn Hollesch vorgestellten Alternativvorschlag berichtet Herr Goetzmann, dass die gesamte Fläche im Landschaftsschutzgebiet liege. Die Waldfläche ist weitestgehend Landeseigentum.

Auf die Nachfrage nach den Investitionsabsichten und Planungen der Genossenschaften äußert sich Herr Zellmann als Vorsitzender der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft, dass die insgesamt hier in Rede stehenden Investitionsvolumina die Kraft der hier als Eigentümerinnen betroffenen Genossenschaften erheblich übersteigen. Die pbg konzentriere sich in Ihren Absichten aktuell allein auf die Möglichkeit der Verdichtung im Zusammenhang der bestehenden Siedlung. Für weitergehende Neubaumaßnahmen müssten investitionskräftige Partner gefunden werden.

Herr Goetzmann bestätigt nochmals, dass ohne Aufstellungsbeschluss kein Bebauungsplanverfahren begonnen wird. Auch ein Beteiligungsverfahren wird nicht durchgeführt werden, da dieses Arbeitskapazitäten bindet. In dem Augenblick, wo in den Beteiligungsprozess hineingegan-

gen wird, ist eine Planung erforderlich. Hinsichtlich der Einordnung ist die entsprechende Berücksichtigung in der Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Ausschussvorsitzende dankt für die Vorstellung der Machbarkeitsstudie.