



Protokollauszug

aus der
konstituierende öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 10.09.2024

öffentlich

Top 6.3 Berichterstattung zum Quartier am Telegrafenberg

zur Kenntnis genommen

Herr Eichert informiert über die Abweichung der Geschäftsordnung; zuerst werde die Verwaltung eine Berichterstattung vorstellen und anschließend folgt das Rederecht.

Frau Waberski (Bereich Stadtraum Süd-West) berichtet zum Quartier am Telegrafenberg und der möglichen Planung zur Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen. Im Anschluss wägt Frau Waberski die Chancen und Herausforderungen eines möglichen Wohnquartiers ab (Folie 9 der beigefügten Präsentation).

Auf Nachfragen der Ausschussmitglieder geht Frau Waberski ein. Sie bittet die Ausschussmitglieder um Prüfung und Votum (Planung zur Entwicklung eines Wohnquartiers) in der nächsten Ausschusssitzung am 08.10.2024.

Die Präsentation wird dem TOP im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

Herr Schulz (Eigentümerversammlung KVL) nimmt das Rederecht wahr und erläutert die mögliche Planung von Mietwohnungsbau in Eigentümerhand. Dabei sei ein partizipatives Verfahren essentiell.

Herr Pfrogner fordert sich in diesem Kontext, gerade auch aufgrund der erbetenen Prüfung bis zur nächsten Sitzung am 08.10.2024, die Präsentation im Nachgang der Sitzung ab. Er bekräftigt die Aussage von Frau Hüneke (Ausführung zu TOP 5.1).



SBL-Ausschuss am 10.09.2024

**TOP 6.3 Quartier am Telegrafenberg
zwischen Albert-Einstein-Straße und Heinrich-Mann-Allee**

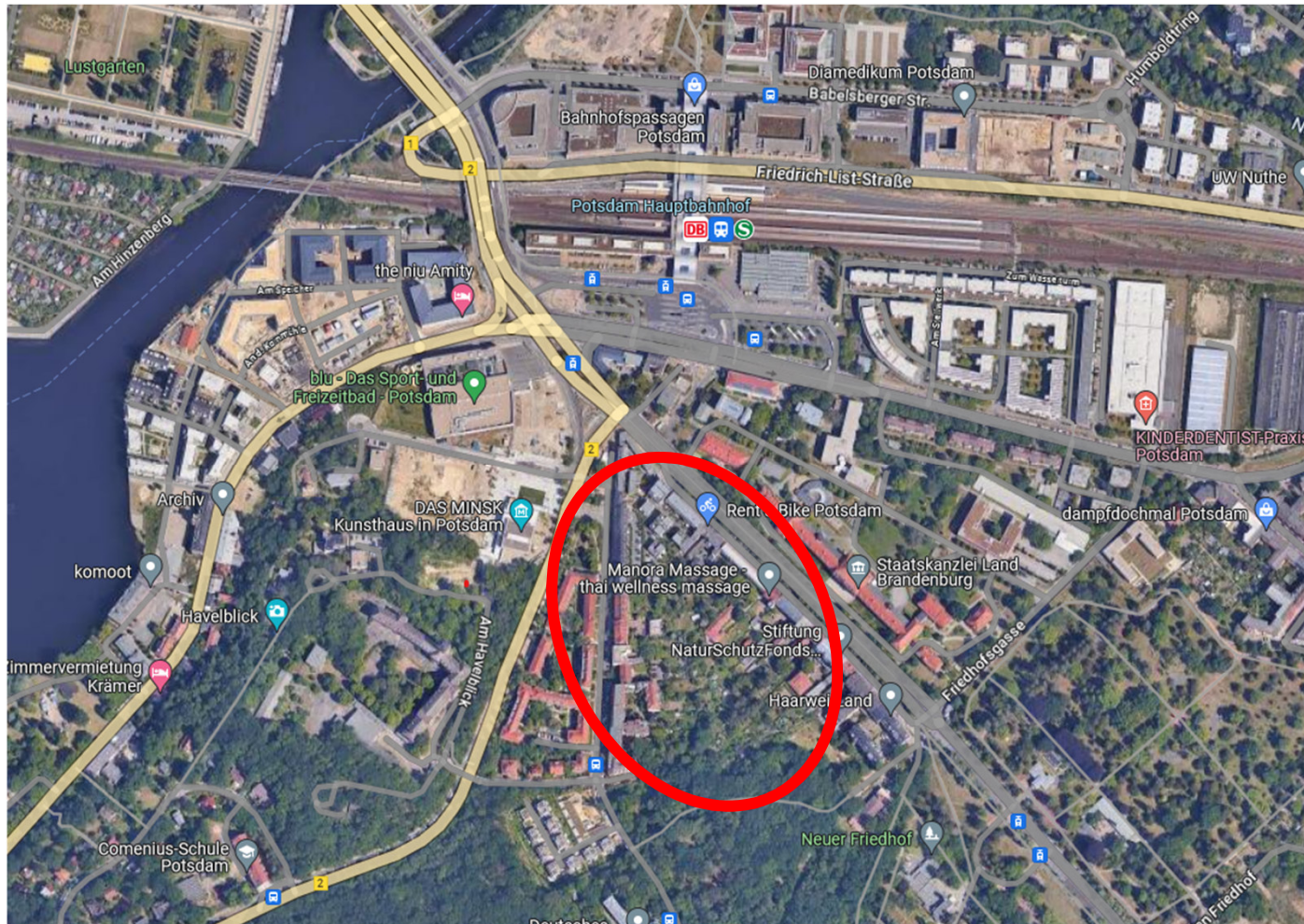
**Stadtraum Süd-West
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam**

QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt
Potsdam

Standort

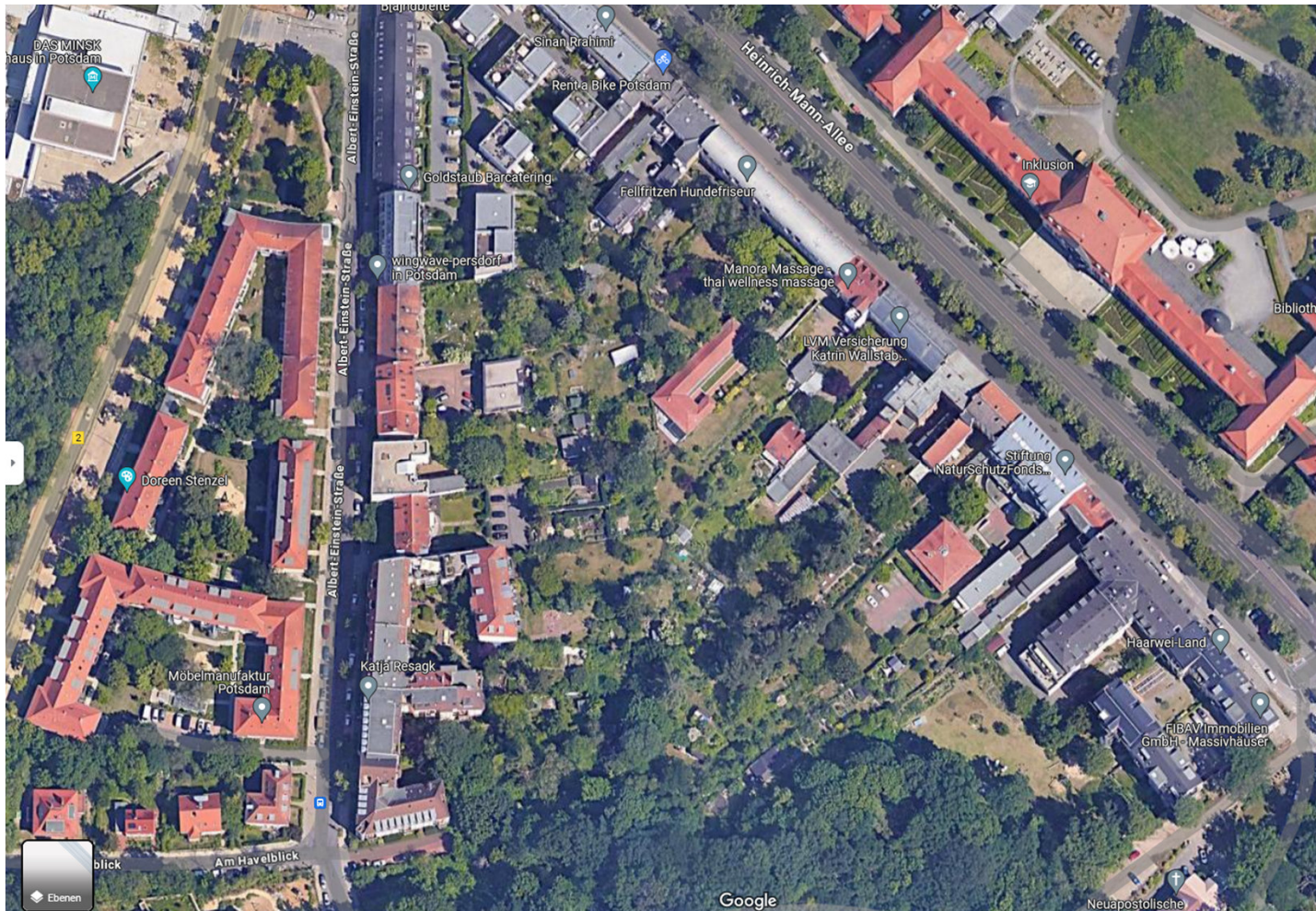


QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt
Potsdam

Standort



Dichter Blockrand

Nördlich gelegene
Brauerei zu
Wohnungen und
Einzelhandel
umgebaut

Grüner Innenhof mit
Verbindung zur
Landschaft

Hanglage

straßenbegleitend
(etwa 15 m)
Innenbereich

Blockinnenbereich
ist Außenbereich

Google Maps

QAT – Quartier am Telegrafenberg




Landeshauptstadt
Potsdam

Standort




POTS DAM Landeshauptstadt
Potsdam

Albert-Einstein-Straße

 Landschaftsschutzgebiet

Grenzt an
Landschaftsschutzgebiet
+ Gebiet vollständig in
Trinkwasserschutzzone

Geodaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021
Luftbild 2019 © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0
LSG 01/2021 © Landeshauptstadt Potsdam

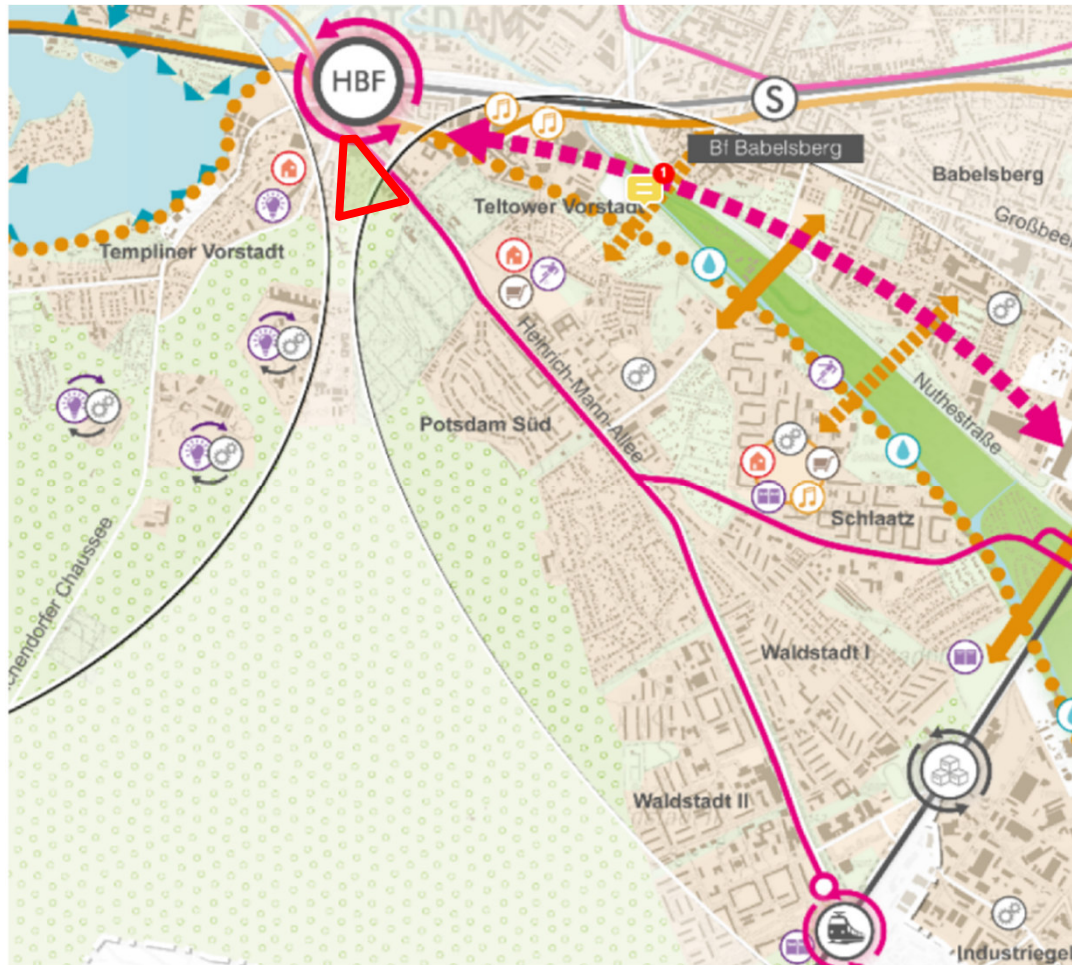
 Albert-Einstein-Straße
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14465 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@ratbau.potsdam.de
www.potsdam.de/stadtentwicklung
Kontakt: Erik Wültham
Erstellung: Karsten Stühr
Stand: 14.09.2021

QAT – Quartier am Telegrafenberg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)



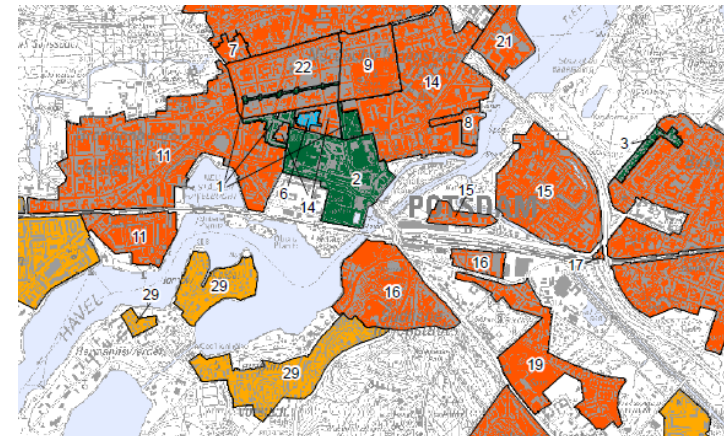
Landeshauptstadt
Potsdam



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2035

Quartier liegt zwischen den im INSEK festgelegten Vertiefungsbereichen „Templiner Vorstadt“ und „Beiderseits der Nuthe“

Quartier befindet sich im Fördergebiet Wohnungsbau im Vorranggebiet Wohnen (16) Südliche Innenstadt



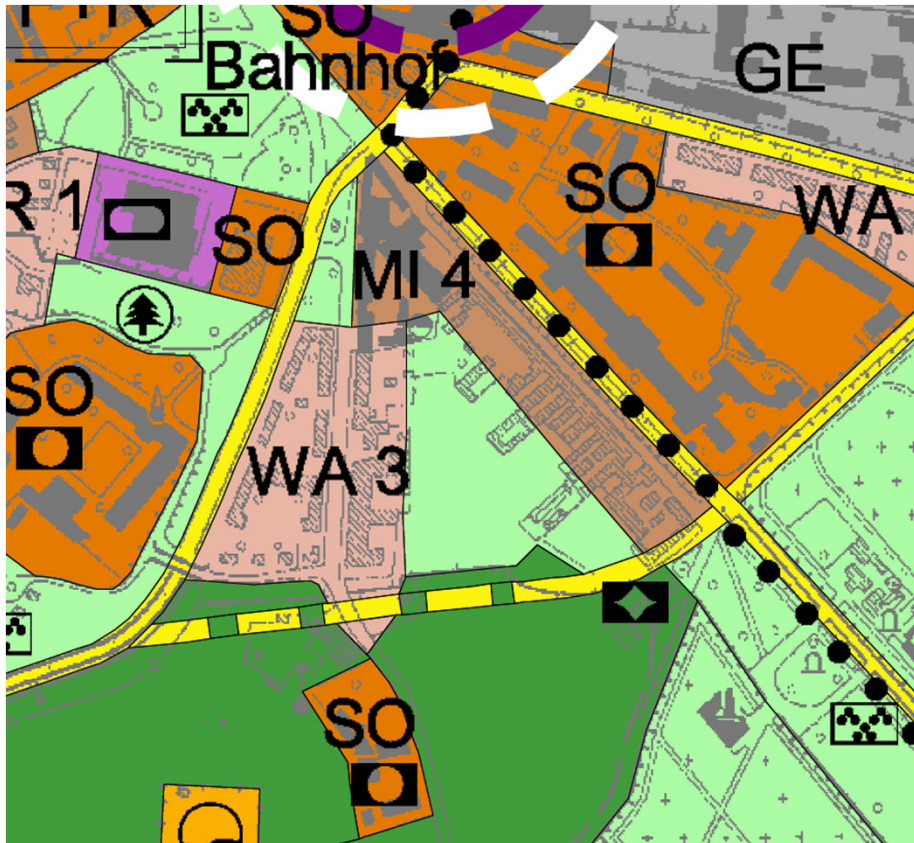
Gebietskulissen der Wohnraumförderung, 2023

QAT – Quartier am Telegrafenberg

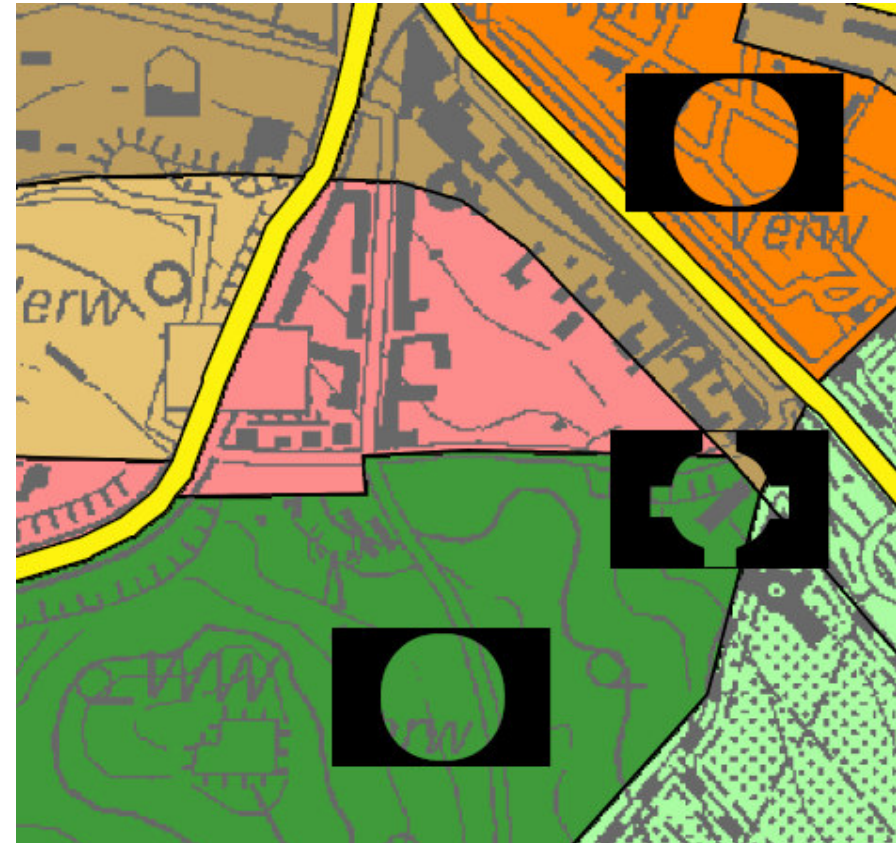


Landeshauptstadt
Potsdam

Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 2001



Flächennutzungsplan 2014 (generalisierte Darstellungsmethodik)

QAT – Quartier am Telegrafenberg

Hoher Entwicklungsdruck... wiederkehrende Anfragen



Landeshauptstadt
Potsdam



Zusammenschluss von 4 Eigentümerinnen > Grundfläche ca. 12.000 m²

QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt
Potsdam

Projektidee / erste Anfrage



- › Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen
- › Schaffung von 130-150 Mietwohnungen durch vier Bestandshalter zur langfristigen Vermietung
- › Wohnungsmix mit 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen)
- › Hohes Nachverdichtungspotential
- › Grundsätzliche Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes

12.000 m² Grundstück

QAT – Quartier am Telegrafenberg



Einschätzung der Verwaltung



Schematische Darstellung Stadtplanungsamt

Chancen:

- Schaffung von Mietwohnraum in zentraler Lage
- Erhaltung Bestand / Nachverdichtungspotential
- Nähe zum Hauptbahnhof
- gute Verkehrsanbindung
- sehr gute Wohnlage
- Eigentümerinnen finanzieren Verfahren

Herausforderungen:

- Weitere Eigentümerinnen haben ggf. auch Interesse an baulicher Entwicklung
- Unkontrollierte Stadtentwicklung durch §34-Situation für Nachbargrundstücke muss vermieden werden
- Bestehende Grünflächen & hohe Wohnqualität müssen geschützt werden
- Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftschneisen müssen untersucht werden
- Bauen im Hang mit erheblichen Eingriffen verbunden

QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt
Potsdam

Masterplan für gesamten Block

Fazit

- **Städtebaulicher Betrachtungsrahmen auf gesamten Block ausweiten, um Risiken zu minimieren**
- **Beteiligung aller Eigentümerinnen**

Untersuchungspunkte:

- Städtebauliche Nachverdichtung grundsätzlich sinnvoll
- Verträgliche Dichte/Höhe
- Architektursprache
- Eingriffe in schwierige Topografie
- Bauen in TWSZ III – Auswirkungen auf das Trinkwasser
- Entwicklung eines grünen Naturraumes im Übergang zum Telegrafenberg
- Umgang mit möglichem Hitzestau durch Verdichtung / Versiegelung (Klimaregulierende Maßnahmen)
- Umgang mit ggfls. Unterbrechung Kaltluftschneise
- Schaffung ganzheitliche verkehrliche und technische Erschließung, nur wenig Platz für Zufahrten und Feuerwehr

QAT – Quartier am Telegrafenberg

Masterplan für gesamten Block

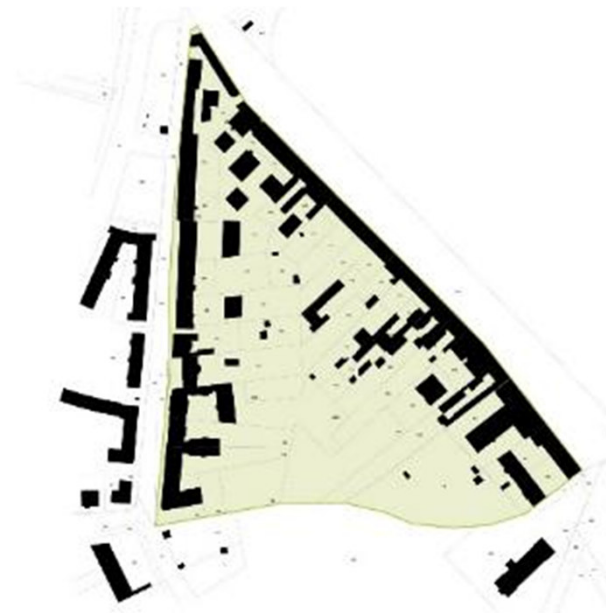


Landeshauptstadt
Potsdam



Ursprüngliches Plangebiet

umfasst acht Flurstücke
Rd. 12.000 m²



Masterplangebiet

umfasst 49 Flurstücke
Rd. 60.000 m²

Kernthemen



Frischluftschneisen

- Verbesserung der Luftqualität
- Kühlung des Quartiers
- Erhaltung der Biodiversität
- Förderung der Luftzirkulation
- Steigerung des Wohlbefindens



Grünzonen

- Definition von Grünzonen / Grünzüge
- Verbesserung der Luftqualität
- Klimaregulierung
- Lärminderung
- Förderung der Biodiversität
- Orte für soziale Interaktion und Erholung
- Rückzugsorte



Bebauung

- Erhaltung und Einbindung in den Bestand
- Ausweisung von Geschossigkeiten/
Höhenentwicklung
- Entwicklung innerstädtischen Wohnraums
für generationsübergreifendes /
familienorientiertes Wohnen
- Nachhaltige Bauweise



Erschließung

- Ganzheitliches Erschließungskonzept für
das Quartier
- Barrierefreiheit und Inklusion
Quartier der kurzen Wege

QAT – Quartier am Telegrafenberg



Schematischer Ablauf des partizipativen Verfahrens (mit Ideenwerkstatt)



QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt
Potsdam

Ausblick

- 10.09.2024: SBL – Information der Stadtverordneten
- 08.10.2024: SBL – Votum aus dem Ausschuss, ob Masterplan für Gesamtquartier als Vorbereitung für eine mögliche Nachverdichtung (Masterplan) erarbeitet werden soll
- entspr. Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie in Priorität 1 der Prioritätenliste Stadtplanung 2025
- Dez. 2024: Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen mit der Fragestellung, ob Interesse an einer baulichen Entwicklung besteht
- Q1 – Q3 2025: Arbeitsprozess mit Ideenwerkstatt (Einbindung von Politik, Verwaltung, Gestaltungsrat und Nachbarschaft)
- Q3 2025: Öffentliche Präsentation der Konzepte & Jurysitzung
- ab 2026: SVV – Entscheidung und Beschluss über städtebaulichen Masterplan & Entscheidung, ob Bauleitplanung starten soll

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

