



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Ihre Antwort an Landeshauptstadt Potsdam  
Verbindliche Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

Auskunft erteilt  
Telefon 0331 289-  
Telefax 0331 289-  
Dienstgebäude  
Zimmer  
E-Mail [bauleitplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:bauleitplanung@rathaus.potsdam.de)  
Aktenzeichen  
Datum 31.07.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnen am Stern“  
Hier: Petition „Hochhausbau am Stern-Center Potsdam – 4x60 m verhindern!“**

Sehr geehrter Herr Kögler,

Ihre Petition, die Sie in Ihrem und im Namen der in der Unterschriftenliste genannten Petenten eingereicht haben, habe ich dankend erhalten und möchte Ihnen nunmehr hiermit eine Antwort zukommen lassen.

**A. Sachverhalt**

Einleitend möchte ich Ihnen den aktuellen Verfahrensstand zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan darlegen und kurz erläuternd auf die Systematik der Beantwortung der Petition eingehen. Gleichzeitig verweise ich auf den frühen Planungsstand des Projektes. Zahlreiche der von Ihnen genannten Belange und Themen werden erst im Rahmen des Projektverlaufes und mit zunehmender Konkretisierung des Vorhabens geprüft und geklärt.

Hinsichtlich des Verfahrensstandes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden wir uns aktuell in der Vorentwurfsphase. In diesem Zusammenhang wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) im März/April 2021 durchgeführt, in der die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert wurde.

Dabei wurde der aktuelle Planungsstand als Ergebnis des kooperativen Gestaltungsverfahrens, welches im ersten Halbjahr 2020 stattfand, sowie der daraus entwickelte Vorentwurf des Bebauungsplans für jedermann zur Einsicht und Stellungnahme vorgestellt.

Alle hier eingegangenen Stellungnahmen, zu denen auch Ihre Petition zu zählen ist, werden nun sorgfältig ausgewertet und die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung werden unterschiedliche, in den nachfolgenden Ausführungen benannte Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Gutachten fließen in die Planung ein und münden, sofern erforderlich, in Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und/oder Verpflichtungen des Durchführungsvertrags, den die Landeshauptstadt Potsdam mit den Investoren im weiteren Bebauungsplanverfahren abschließen wird. Darüber hinaus können Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Genehmigungsbehörde beauftragt werden.



Telefon: 0331 289-0  
Telefax: 0331 289-1155  
E-Mail:  
[poststelle@rathaus.potsdam.de](mailto:poststelle@rathaus.potsdam.de)  
Internet: [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)

Landeshauptstadt Potsdam  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam  
USt-IdNr.: DE138408386

Landeshauptstadt Potsdam  
Stadtkasse  
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36  
BIC: WELADED1PMB  
Mittelbrandenburgische Sparkasse

## B. Würdigung

Ihre Petition „Hochhausbau am Stern-Center Potsdam - 4x60 m verhindern!“ richtet sich gegen die Errichtung von 4 Wohnhochhäusern im unmittelbaren Umfeld des Stern-Centers Potsdam.

In Ihrer Begründung beziehen Sie sich dabei auf die Infrastruktur, Ökologie und Ökonomie von Hochhausbauten, Segregation sowie die bauliche Verdichtung. Sie äußern des Weiteren Bedenken und befürchten Beeinträchtigungen sowie negative Auswirkungen des Projektes auf den Stadtteil Drewitz, seine Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Belange von Natur, Umwelt, Klima und Sachgüter. Ihre Aussagen beziehen sich dabei auch auf die Bauphase und auf die Innutzungsnahme.

Nachfolgend möchte ich auf Ihre eingangs genannten Aspekte eingehen und möchte gleichzeitig nochmals auf den vorab beschriebenen frühen Planungsstand des Projektes hinweisen.

### **1. Infrastruktur - Sie verweisen auf die investitionsorientierte Entwicklung der Flächen ohne Berücksichtigung der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur und das Fehlen von Sport- und Aufenthaltsflächen.**

Mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in erheblichem Umfang liegt das Vorhaben im öffentlichen Interesse der Landeshauptstadt Potsdam. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden ebenso im weiteren Verfahren geprüft wie die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur gemäß Potsdamer Baulandmodell und der Bedarf an Grün- und Freiflächen.

Die durch das Vorhaben erzeugten Bedarfe an Kita-, Grundschul- und Hortplätzen werden im Verfahren ermittelt und mit den vorhandenen Kapazitäten im Umfeld des Planungsgebietes und den Vorgaben der Integrierten Kita- und Schulentwicklungsplanung der Landeshauptstadt abgeglichen. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen, etwa zur Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten in sozialen Einrichtungen, wie Schule, Kita, Hort, werden im erforderlichen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern sein.

Die Ansiedlung von z.B. gemeinnützigen Einrichtungen, Dienstleistungen oder kulturellen Einrichtungen kann im Bebauungsplanverfahren nur durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die faktische Ansiedlung z.B. von Ärzten oder gemeinnützigen Einrichtungen etc. kann mit einem Bebauungsplan jedoch nicht erzwungen werden. Zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen wird im Rahmen des Verfahrens geprüft, wie Flächen im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung hierfür herangezogen werden können.

### **2. Ökologie – Sie benennen z.B. die negative Umweltbilanz sowie die ökologischen und klimatischen Folgen bei der Errichtung von Hochhäusern (Grundwasserabsenkungen, Reflexionen, Einfluss auf das Mikroklima etc.) und verweisen auf die Umsetzung des Masterplanes Klimaschutz der Landeshauptstadt Potsdam in Bezug auf die Gartenstadt Drewitz.**

Zur Prüfung der Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt werden verschiedene diesbezügliche Gutachten erarbeitet. So wird u.a. zur Berücksichtigung der Anforderungen an nachhaltige Architektur und Stadtentwicklung sowie zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ein Energiekonzept erarbeitet und die Auswirkungen auf das Mikroklima werden untersucht.

Die Auswirkungen des Projektes auf das Grundwasser werden im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes geprüft, auf dessen Grundlage ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Grundwasser festzulegen sind.

Zudem sind bei jedem Bauvorhaben, auch bei Hochhäusern, die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes des Bundes (GEG) einzuhalten und umzusetzen.

Bei der Errichtung der Gebäude wird hier die Einhaltung des KfW 55-Standards angestrebt.

Der KfW 55-Standard bezieht sich auf den Primärenergieverbrauch eines Gebäudes. Der KfW 55-Standard ist flächenbezogen, so dass der Standard grundsätzlich unabhängig von der Bauform (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, etc.) ist. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben den aktuellen Anforderungen an klimagerechtes Bauen entspricht.

Des Weiteren wird ein bestehender Standort nachverdichtet, somit kann einer großflächigen Bodenversiegelung und weiteren Flächeninanspruchnahmen entgegengewirkt werden.

Kurze Wege und die günstige Verkehrsanbindung mit dem ÖPNV ermöglichen es zudem, Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu minimieren.

- 3. Segregation - Sie führen aus, dass Hochhäuser in der technischen Ausstattung teuer sind und daher nicht geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem wird eine Segregation aufgrund der fehlenden Durchmischung der Bewohnerschaft mit gleichzeitig negativen Auswirkungen auf Anwohner und Umfeld befürchtet.**

Die geplanten Wohnungen sollen sowohl im freien als auch, im Umfang von 30% der neu entstehenden Wohnfläche, im preisgedämpften Mietpreissegment realisiert werden. Die Einstiegsmietten dieser preisgedämpften Wohnungen werden gestaffelt zwischen den Mieten des geförderten Wohnungsbaus des Landes Brandenburg und den Neubaumieten des freien Wohnungsmarktes liegen. Auf diese Weise werden in diesem derzeit unterversorgten Segment des Mietwohnungsmarkts zusätzliche Angebote in erheblichen Umfang geschaffen. Im Vorhaben werden so Angebote für ein breites Nutzerspektrum und unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen.

Zusätzlich wird in enger Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration der Landeshauptstadt Potsdam großes Augenmerk daraufgelegt, dass ein auf den Stadtteil abgestimmter „Wohnungsmix“ realisiert wird. Die preisgedämpften Wohnungen sollen bedarfsgerecht als Mischung von Einraum- bis Fünfraumwohnungen entstehen, hierzu sind verbindliche Sicherungen im Durchführungsvertrag vorgesehen.

- 4. Ökonomie – Sie führen aus, dass der Betrieb eines Hochhauses mit hohen Betriebskosten verbunden ist und die Gebäude zudem hinsichtlich der Gebäudetechnik störanfällig sind. Darüber hinaus wird benannt, dass sich hoher Material- und Energieverbrauch zudem auf die wirtschaftlichen Kosten, konkret die Mietkosten der Bewohner niederschlägt.**

Hier ist zusammenfassend festzuhalten, dass durch eine Hochhausbebauung auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken eine hohe Anzahl an Wohnungen geschaffen werden kann, die zudem durch die Nähe zum Stern-Center über eine gute infrastrukturelle Ausstattung sowohl hinsichtlich der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes als auch im Bezug zum bestehenden Anschluss an den ÖPNV verfügen. Somit können hohe Aufwendungen für die Schaffung zusätzlicher, insbesondere verkehrstechnischer Infrastruktur, wie sie sonst bei neuen Baugebieten hergestellt werden müssten, vermieden werden.

Die Erstellungskosten für Wohnungsbauten hängen immer vom Einzelfall ab, daher wird für das Vorhaben ein eigenes Energiekonzept erstellt, um die Betriebskosten möglichst niedrig zu halten. Wie bereits unter Punkt Ökonomie beschrieben, wird die Einhaltung des KfW 55-Standards angestrebt.

Um die Wohnungsmieten in einem verträglichen Rahmen zu halten, werden hier sehr effiziente Gebäude geplant, in denen, wie bereits im Abschnitt Segregation erläutert, 30% der Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment gesichert werden können. Wie bereits oben ausgeführt erfolgt die bedarfsgerechte Festlegung der Wohnraumverteilung von Ein- bis Fünfraumwohnungen mit der zuständigen Fachbehörde der Landeshauptstadt.

## **5. Verdichtung - Sie verweisen hinsichtlich der Baunutzungsverordnung auf die Einhaltung der dort vorgegebenen baulichen Dichtewerte.**

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Ein Widerspruch zur BauNVO besteht daher nicht.

Mit dem durch den Bundestag im Mai dieses Jahres verabschiedeten und ab dem 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz erkennt der Gesetzgeber zudem die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum an. Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht beispielsweise vor, in § 17 BauNVO nur noch „Orientierungswerte“ festzulegen und die Festsetzung höherer GFZ-Werte zu erleichtern.

Das Plangebiet ist zudem bereits im Bestand durch ein Hochhaus in ähnlicher Höhe in unmittelbarer Nachbarschaft vorgeprägt. Die geplante Bebauung orientiert sich insofern am Bestand und stellt keine ortsuntypische Bebauung dar.

Mit dem Vorhaben erfolgt auch eine Verbesserung der Gestaltung der Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Stern-Centers. Genaue Maßnahmenvorschläge können erst mit zunehmenden Planungsfortschritt festgelegt werden.

## **6. Bedenken zu Auswirkungen im Rahmen der Bauphase und bei Nutzungsaufnahme**

Wie in den vorherigen Ausführungen erwähnt, werden derzeit verschiedene Gutachten erarbeitet, die die Auswirkungen des Projektes untersuchen. Dabei wird hinreichend auf die Bau- und Nutzungsphase einzugehen sein.

So wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser in der Bauphase und nach Fertigstellung des Vorhabens werden dabei geprüft, ggf. werden Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Grundwasser festzulegen sein.

Die Auswirkungen auf die Fauna und den Artenschutz sind Gegenstand eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Dabei werden auch, sofern notwendig, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Tieren festgelegt, die verbindlich einzuhalten sind. Darüber hinaus wird im Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuchs durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden dann in die Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingestellt.

Hinsichtlich einer verträglichen Nutzung, der städtebaulichen Einbindung sowie zur Sicherung einer hohen Qualität bei der architektonischen Gestaltung der geplanten Bebauung wurde ein kooperatives Gestaltungsverfahren unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde sowohl die städtebauliche Einbindung, die architektonische Gestalt als auch die Nutzung von Freiräumen untersucht.

Die Fassadengestaltung des geplanten Vorhabens war hier u.a. ein wesentlicher Gegenstand der Planungsaufgabe. Eintönige, monotone Fassaden sollen dabei ausdrücklich vermieden werden.

Es ist festzuhalten, dass das Plangebiet bereits im Bestand durch ein Hochhaus in ähnlicher Höhe sowie Geschosswohnungsbau mit 5 Geschossen und über 100 Meter langen Zeilen in unmittelbarer Nachbarschaft vorgeprägt ist.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Grün- und Freiflächenbedarfs soll die Durchwegung des gesamten Areals auch in Verbindung mit dem Stern-Center erhalten bleiben und an die Bebauung angepasst werden. Die Durchgänge zwischen Drewitz und dem Stern-Center werden somit weiterhin

gewährleistet. Die geplanten Grundstücke sollen nicht eingezäunt werden. Vorgesehen ist die Gestaltung von attraktiven, öffentlichen Plätzen um die Neubebauung.

Die Auswirkungen des Projektes auf die Aspekte Mikroklima, Lärm, Verschattung, bestehende und zusätzliche verkehrliche Erschließung/ Mobilität werden, wie bereits im Vorigen erläutert, im Laufe des Verfahrens geprüft und entsprechende Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans einfließen.

Hinsichtlich der Stellplatzsituation ist festzuhalten, dass die beiden zu beplanenden Flächen derzeit nicht als Stellplatzflächen, weder für das Center noch als öffentliche Stellplatz rechtlich gebunden sind. Die Nutzung als Parkplatz ist aktuell lediglich geduldet. Der Nachweis der künftigen Bewohnerstellplätze wird im Verfahren, entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erbracht. Das Baukonzept sieht derzeit vor, die Stellplätze vollständig auf dem Parkdeck des Stern-Centers unterzubringen.

Allgemeine Wertentwicklungen von Grundstücken sind ebenso keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wie die Beleuchtung des Parkdecks des Stern-Centers und der Besitz von Haustieren.

**7. Forderung – Sie fordern, keine weiteren Hochhäuser am Stern-Center zu genehmigen und stattdessen eine moderate Bebauung zu wählen, die sich am Bestand und der Gartenstadt Konzeption für Drewitz orientiert.**

Ein Bebauungsplanverfahren ist nicht mit einer Baugenehmigung gleichzusetzen. Durch einen Bebauungsplan werden zunächst erst einmal nur die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Umsetzung eines Vorhabens geschaffen, die Erteilung einer Baugenehmigung für die Gebäude ist damit nicht verbunden.

Bei einem, wie hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden, anders als bei einem Angebotsbebauungsplan, die Regelungen des Bebauungsplanes auf ein ganz konkretes Projekt abgestellt.

Der Festsetzungsrahmen und die Regelungsinhalte des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags sind dabei sehr eng auf ein präzise umrissenes Projekt ausgerichtet. Dies ermöglicht die Berücksichtigung besonderer Standortanforderungen, da Festsetzungen und Regelungen detaillierter als in normalen (Angebots)Bebauungsplänen erfolgen können.

Im Rahmen der frühzeitigen sowie der, sich anschließenden förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger öffentlichen Belange wird sowohl der breiten Öffentlichkeit als auch den Fachbehörden Gelegenheit gegeben, zum Verfahren Stellung zu nehmen und ihre Bedenken, Anregungen und Hinweise mitzuteilen. Diese werden dann sorgfältig ausgewertet und miteinander und gegeneinander abgewogen. Darüber hinaus werden, wie im Vorfeld ausführlich beschrieben, die Ergebnisse der Gutachten ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsentscheidung wird durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam getroffen werden.

## C. Fazit

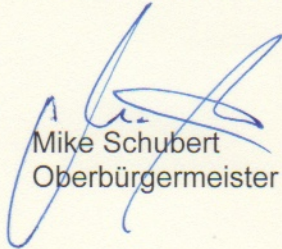
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Projekt sich in einer frühen Planungsphase befindet, die noch keine abschließende Aussage zu einzelnen Punkten zulässt.

Das Projekt stellt mit der zu erwartenden Anzahl an Wohnungen, insbesondere im mietpreisgedämpften Segment, in infrastrukturell gut erschlossener Lage einen wesentlichen Baustein der Bereitstellung von dringend benötigtem bedarfsgerechtem modernem Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam dar.



Alle, im Laufe des gesamten Verfahrens vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren Beachtung finden und gegeneinander und untereinander abgewogen. Auswirkungen des Projektes auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld werden durch vielfältige Gutachten umfangreich geprüft sodass der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzungen (dadurch angemessen und bestmöglich) im Verfahren berücksichtigt werden wird. Es werden daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gründe gesehen, der Petition zu entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Mike Schubert  
Oberbürgermeister