
Stellungnahme der Bürger_innen-Initiative Fahrland zum Bebauungsplanentwurf Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“

Sehr geehrte Stadtverordnete,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürger_innen-Initiative Fahrland möchte hiermit zum derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ Stellung nehmen. Nachfolgend möchten wir Sie auf einige unserer Meinung nach wichtige Punkte aufmerksam machen und Sie dringend bitten, diese in Ihren Beratungen zu berücksichtigen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sind wir nicht einverstanden.

Fehlender Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Beteiligung an diesem Bebauungsplan, der ohnehin nur auf Grund vorangegangener Fehler seitens der Verwaltung aufgestellt werden soll, erfolgt ohne Aufstellungsbeschluss durch das Entscheidungsgremium, die Stadtverordnetenversammlung. Wir fordern die Stadtverordneten auf, sich so wichtige Dinge wie die Entscheidung über zukünftige Bebauung in Potsdam nicht aus der Hand nehmen zu lassen, zumal bei einem so brisanten Fall wie dieser Wohnanlage, bei der die Verwaltung versuchte, Baurecht lediglich über einen städtebaulichen Vertrag zu schaffen. Erst nach massivem Widerstand und öffentlichen Protesten seitens der Bürger_innen vor Ort schaltete sich das zuständige Landesministerium ein und stellte das Fehlen eines ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahrens fest. Nun erfolgt zwar ein Bebauungsplanverfahren, aber offensichtlich kein ordnungsgemäßes, sondern eine Ultraschnellvariante ohne Beteiligung der politischen Verantwortungsträger. Das geht unseres Erachtens so nicht, der Aufstellungsbeschluss muss vor der frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Dies ist nachzuholen und nur wenn überhaupt ein positives Votum für eine Bebauung erfolgt, ist erneut eine frühzeitige Beteiligung vorzusehen. Unseres Erachtens ist eine Bebauung an dieser Stelle jedoch grundsätzlich abzulehnen. Hier schafft die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung bereits Tatsachen, und es wird weiter ohne politischen Auftrag bereits viel Geld in die Planung investiert.

Keine weitere Verdichtung des inneren Dorfkerns Fahrland

Wir widersprechen der geplanten Bebauung vollständig und treten für den Erhalt bzw. leider bereits Wiederaufbau der gerodeten Grünflächen, Bäume und Sträucher ein. Einer weiteren Bebauung in Fahrland widersprechen wir grundsätzlich, solange die infrastrukturellen Probleme vor Ort nicht vollständig gelöst sind (Kinderbetreuungsmöglichkeiten, wohnortnahe Grundschul- und weiterführende Schulplätze, Einkaufsmöglichkeiten und ausreichende medizinische Versorgung vor Ort, Anbindung des Bahnhofs Marquardts, Verlängerung der Tram nach Fahrland bzw. bis dahin deutliche Taktverdichtung des Busses, Radwege nach Fahrland, Fußwege im Ort, ordentliche Straßen im Ort, um nur einiges zu nennen).

Darüber hinaus widersprechen wir einer Bebauung an dieser konkreten Stelle grundsätzlich. Der Landschaftsplan in direkter Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ muss eingehalten werden, um den im Entwurf erwähnten „ländlichen Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen“ zu erhalten. Die Grünfläche dient zudem auch der klimatischen Ausgleichsfunktion und damit auch als grüne Lunge für den Ortsteil Fahrland, aber auch für gesamt Potsdam.

Umweltschutz vor Ort

Im Bebauungsplanentwurf fehlen genaue Prüfungen der Umweltbelange. In dem betreffenden Gebiet nisteten bis zur Rodung im Februar viele Tiere, viele weitere nutzen die Fläche als Aufenthaltsort, unter anderem die Fahrländer Störche. Dies darf im Sinne des Umweltschutzes nicht zerstört werden. Nun besteht jedoch das Problem, dass der Umweltbericht jetzt erst erstellt wird – auf einer nun durch die erfolgte Rodung naturräumlich zerstörten Fläche. Dies ist beim Verfassen des Berichts unbedingt zu beachten. Sinnvoll wäre hier auch eine Befragung der Anlieger_innen im Zuge der Erstellung des Berichts zur ursprünglichen Situation. Zudem ist der ursprüngliche Zustand umgehend so weit möglich wieder herzustellen, bis rechtliche Klarheit über die Entwicklung der Fläche vorliegt. Dies betrifft 27 gefälltete Bäume und großflächige Strauchgruppen. Unseres Erachtens ist die bloße Menge an Rodungen eine Unmöglichkeit, zumal eine Prüfung hätte erfolgen müssen, welche Bäume trotz Bebauung stehen bleiben hätten können. Hier ist auch die klimatische Ausgleichsfunktion zu beachten.

Da die Fläche im Landschaftsplan als Grünfläche gekennzeichnet ist, liegt hier ohnehin ein Konfliktfall zum Flächennutzungsplan vor, der eine besondere Pflicht zur Begründung der abschließenden Entscheidung zur möglichen Bebauung erfordert.

Maximale Flächenversiegelung

Eine wie im Entwurf vorgesehene massive und maximale Flächenversiegelung mit Häusern mit Mikro-Grundstücken ab 275m² zerstört nicht nur den dörflichen Charakter, sondern auch die vor Ort vorhandene Flora und Fauna komplett. 45% der Fläche sind in der Planung bereits versiegelt, hinzu kommt später noch die zulässige Überschreitung der Nebenflächen. Es ist unklar, warum ausgerechnet hier unmittelbar am alten Dorfkern jeder Quadratzentimeter an zulässiger Fläche für eine Bebauung genutzt werden soll.

Zudem wurde die Planung aus dem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag noch verschärft in der Höhe der Gebäude: 9 Doppelhäuser sollen nun dreigeschossig werden, nicht mehr zweigeschossig, und das bei teilweise nur 275m² Grundstücksfläche. Damit überragt das Gebiet in der Höhe deutlich die umliegende Bebauung. Gleichzeitig wird damit das Leitziel der Stadt Potsdam aus der STEK Wohnen – Leitziel 2 „Erhalt der Attraktivität des Wohnstandortes Potsdam und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten“ deutlich verfehlt.

Fehlender sozialer Wohnungsbau

Der Eigentümer Semmelhaack Immobilien hat in Fahrland bereits sehr viele Wohngebiete gebaut. Das Ganze auf Grund alter Verträge alles sämtlich ohne sozialen Wohnungsbau. Auch hier ist erneut keine einzige soziale Wohnung oder Haus vorgesehen. Das widerspricht dem Leitziel 3 der STEK Wohnen: „Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen“. In Fahrland gibt es bis heute keine Sozialwohnungen und Menschen mit geringem Einkommen oder Flüchtlingsstatus ist es inzwischen so gut wie unmöglich, hier eine Wohnung zu finden, da u.a. auch dieser Eigentümer nur an Menschen mit ausreichendem Einkommen vermietet. Hinzu kommt, dass insbesondere die Neubauten zu sehr hohen Nettokaltmieten vermietet werden, die es nicht einmal Durchschnittsverdienenden ermöglichen, dort einzuziehen. Dem ist durch entsprechende Verträge und Vorgaben seitens der Stadt Potsdam vorzubeugen und bei einer doch erfolgenden Bebauung die Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung vor Ort zu schaffen.

Zu enge Straßen

Eine Straßenbreite von nur 6 Metern birgt ein erhebliches Gefahrenpotential, das bereits aus den angrenzenden Wohngebieten Upstall Nord und Süd bekannt ist – Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen werden auch hier nicht zuverlässig durchkommen, was im Zweifel lebensgefährlich und damit abzulehnen ist.

Fehlerhafte Angaben im Entwurf

Es ist schön, dass im Bebauungsplanentwurf angegeben wird, dass der Bus am Kaiserplatz alle 20 Minuten verkehre. Noch schöner wäre es, wenn dies der Realität entsprechen würde, denn damit beschreiben Sie einen futuristischen Zustand, den wir von der BI Fahrland seit 1,5 Jahren fordern und der vor Ort auch dringend notwendig wäre. Hier erfolgt dies aber vermutlich eher, um erneut Argumente für zu wenige Parkplätze im Areal zu haben.

Sie schreiben im Entwurf, dass die Ansiedlung einer Apotheke in Fahrland geplant sei – ebenfalls eine Forderung der BI. Leider scheitert dies bereits an nicht vorhandenen Gewerbeflächen in Fahrland. Da die Stadt unseres Wissens dafür keine Ausweitung plant, wird sich an dem Zustand auch leider kurz- und mittelfristig nichts ändern, es sei denn sie planen dies mit konkret mit ein.

Ihre Bürger_innen-Initiative Fahrland