

Geschäftsstelle STADT FORUM POTSDAM
Dr. Günter Schlusche
Bassermannweg 7 12207 Berlin-Lichterfelde
Tel 030 771 97 59 Tel Büro 030 46798 6684
e-mail: guenter.schlusche@web.de
Berlin, den 24.6.2016

56. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM zum Thema „Wachsende Stadt – Begrenzte Flächen – Bedrohte Qualitäten“ am 7.7.2016 um 17 Uhr im Haus der Brandenburgisch-Preußischen Geschichte, Am Neuen Markt, Potsdam

Leitgedanken der Kerngruppe:

Nach einer Phase der Stagnation bzw. des realen Einwohnerrückgangs gegen Ende der neunziger Jahre nimmt die Einwohnerzahl Potsdams seit ca. 15 Jahren wieder zu. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung (s. Quartalsbericht 1/2016 der Stadtverwaltung Potsdam) zeigen, dass dieser Zuwachs stärker ist als bisher angenommen. Ende 2015 lebten in Potsdam ca. 167.500 Einwohner und damit deutlich mehr als noch vor 3 Jahren für 2015 angenommen. Damit sind auch die bisherigen Prognosen der Einwohnerentwicklung für die nächsten 20 Jahre überholt. Während die Stadtverwaltung im Jahr 2011 für die Fortschreibung des „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ (STEK Wohnen s. 44. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM zum Thema „Neues Wohnen für Potsdam“ in STADT FORUM POTSDAM Dokumentation 2012, S. 10 ff.) von 172.000 Einwohnern für 2020 und das Landesamt für Statistik für 2030 von 187.300 Einwohner in Potsdam ausging, werde jetzt von der Stadtverwaltung bis 2030 ca. 192.000 Einwohner und bis 2035 sogar 197.000 Einwohner und somit ein Zuwachs von ca. 30.000 Einwohnern für Potsdam prognostiziert. .

Die Ursachen für diesen unerwartet starken Zuwachs sind zum einen die Gewinne durch Zuwanderung aus dem Großraum Berlin und anderen Räumen (darunter auch durch die gestiegenen Flüchtlingszahlen), zum anderen natürliche Bevölkerungsgewinne aufgrund eines leicht steigenden Geburtenüberschusses. Spürbar ist dieser Einwohnerzuwachs v. a. auf dem Wohnungsmarkt, der durch einen starken Nachfragedruck v.a. im Hinblick auf preisgünstige Mietwohnungen geprägt ist

Planerisch ist dieser starke Zuwachs in vielerlei Hinsicht eine große Herausforderung. Zum einen müssen kurz und mittelfristig deutlich mehr Wohnungen gebaut bzw. Wohnungsbauflächen aktiviert und planerisch gesichert werden. Zum anderen muss die soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Jugend- und Senioreneinrichtungen) für diese Neueinwohner geschaffen werden. Zum dritten wächst in bestimmten Teilmärkten auch der Bedarf an Gewerbeflächen und schließlich geht es auch um die Sicherung der steigenden Anforderungen an das Freiraum- und Grünflächenangebot sowie an den Naturschutz.

Der in nahezu allen Bereichen steigende Ressourcen- und Flächenanspruch führt zu verstärkten Konkurrenzen zwischen den einzelnen Nutzungssegmenten und stellt die Steuerung bzw. Vermeidung derartiger Konkurrenzen mithilfe der klassischen Planungsinstrumente vor hohe Herausforderungen.

Die Nutzungskonkurrenzen lassen sich typologisch folgendermaßen ordnen:

Konkurrenzen zwischen Wohn- und Gewerbeflächen

Potsdam hat in den vergangenen Jahren ein breites und sehr differenziertes Angebot an Gewerbe- und Wohnungsbauflächen entwickelt, planerisch gesichert und z.T. auch baulich schon realisiert, die im STEK Wohnen aufgeführt sind. Die 2015 von der Stadtverwaltung erarbeitete Untersuchung zu den Wohnungsbaupotentialen Potsdams zeigt, dass diese

Flächen ein Potential von ca. 16.000 Wohneinheiten umfassen, das zu 74 % im Geschosswohnungsbau liegt und rein quantitativ in der Lage ist, auch den jetzt prognostizierten Einwohnerzuwachs abzudecken. Diese Flächenpotentiale konzentrieren sich in den folgenden räumlichen Bereichen:

- Das Bornstedter Feld im Norden der Innenstadt, das aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung (Straßenbahn) und seiner infrastrukturellen Ausstattung besonders prädestiniert ist und v.a. für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.
- Flächen in den weiter nördlich gelegenen, durch ihre landschafts- bzw. naturräumlichen Qualitäten geprägten Ortsteilen Krampnitz und Fahrland, die sowohl für Geschosswohnungsbau als auch für 1- bis 2- Familienhäuser in Frage kommen.
- Flächen in den westlich der Innenstadt gelegenen Ortsteilen Golm und Eiche, die für 1- bis 2-Familienhäuser und für studentisches Wohnen vorgesehen sind.
- Bereiche südlich und östlich des Hauptbahnhofs, die mit Flächen am Brauhausberg, an der Babelsberger Str. und am Standort des ehemaligen Tramdepots ein großes Potential v. a. im Geschosswohnungsbau aufweisen.
- Flächen in den südöstlichen Stadtteilen Babelsberg, Am Stern und Drewitz , die überwiegend für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Bei einer Reihe von bereits realisierten bzw. teilweise realisierten Wohnungsbaustandorten (z.B.: Bornstedter Feld, Kirchsteigfeld) wurden gemischt genutzte Quartiere mit durchaus relevanten Gewerbe- und Dienstleistungsanteilen angestrebt. Damit sollte der Entwicklung monofunktionaler Quartiere („Schlafstädte“) und der Zunahme des Verkehrsaufkommens entgegengewirkt werden. Aufgrund des hohen kurzfristigen Handlungsdrucks v. a. im Wohnsektor sollen die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen, aber noch nicht in Anspruch genommenen Gewerbeflächenanteile nun umgewidmet werden. Damit wäre der Mischcharakter dieser Quartiere gefährdet und durch das steigende Verkehrsaufkommen v.a. im motorisierten Individualverkehr könnten zusätzliche Probleme entstehen.

Im Gewerbebereich sind die Angebote und Standort der Stadt im STEK Gewerbe von 2010 und im Gewerbeflächensicherungskonzept von 2012 aufgeführt. Hier konzentriert sich das Angebot auf Standorte im Südosten (Babelsberg-Medienstadt, Drewitz), auf den Westen Potsdams, wo. Standorte in Golm v.a. für technologieorientiertes und forschungsnahes Gewerbe vorgesehen sind, und auf den Potsdamer Norden (Bornstedter Feld, Marquardt, Flächen am Jungfernsee und am Weißen See)

Konkurrenzen zwischen Grün-/Natur- und Bauflächen

Potsdam ist durch große Grünflächen ausgezeichnet, die Potsdam umgeben, aber auch bis in die Stadtmitte reichen. Teils als Weltkulturerbe geschützt, teils als Kleingärten genutzt, teils als wichtige naturnahe Räume im stadtökologischen Gefüge haben sie für die Lebensqualität in der Stadt und für die große Ausstrahlung für Besucher aus nah und fern eine große Bedeutung. Insofern bilden sie nicht nur das ökologische, sondern auch das kulturelle und wirtschaftliche Rückgrat der Stadt. Die positive Entwicklung der Stadt erzeugt enorme Flächenbedarfe für den Wohnungsbau und die damit einhergehende soziale und Verkehrsinfrastruktur, aber auch für die Wirtschaft. Schulen, Kitas, Sportplätze und weitere Sporteinrichtungen sind dabei besonders flächenintensiv, der Wohnungsbau folgt dem Trend in die besten Lage möglichst am Wasser oder an der Grenze zum Weltkulturerbe und erhöht so den Druck auf besonders schützenswerte Areale. Aus alledem entsteht die Frage, welche Entwicklung Potsdam verkraften kann ohne seinen Charakter als grüne Stadt zu verlieren.

Im folgende werden einige Beispiele für Konkurrenzen dieses Typs aufgeführt:

An mehreren Standorten, so z.B. in Babelsberg entstehen Konflikte zwischen Kleingärten und Wohnbebauung u. a. dadurch, dass einzelne Parzellen auf Dauer bebaut werden, was nach und nach die ganze Anlage gefährden könnte.

Am Stern droht die Umwandlung einer Restwaldfläche im Stadtgebiet, die nach Waldgesetz forstwirtschaftlich geerntet werden könnte, aber nun zum Spekulationsobjekt für Immobilienentwickler zu werden droht. Andere Restwaldflächen werden für Sportflächen zur Disposition gestellt.

Die erfolgreiche Entwicklung und Ausbreitung des Forschungsstandortes auf dem Telegrafenberg hat den umgebenden Wald jetzt bis zur letzten Grenze in Anspruch genommen. Jetzt muss sich der Standort an anderer Stelle weiterentwickeln.

Am Humboldt-Ring wird eine Bebauungsplanung für eine Wohnbebauung in Ufernähe vorbereitet, bei der der Verlust öffentlichen Freiraums und die Beeinträchtigung einer Blickachse zwischen dem Babelsberger Park (Flatow-Turm) und der Flusslandschaft droht.

Konkurrenzen zwischen kurzfristigem Bedarf und langfristiger Flächensicherung

In besonderen Engpasssituationen entsteht ein sehr dringender Bedarf in Bezug auf nur temporär genutzte Wohnbauflächen z.B. für mobile Unterkünfte, In einigen Fällen mussten dafür Standorte in Anspruch genommen werden, denen langfristig für den Natur- und Umweltschutz sowie für die Freizeit und die Naherholung der Potsdamer eine hohe Bedeutung zukommt. Die Erfahrung zeigt jedoch, daß derartige temporäre Nutzung sich trotz gegenteiliger Bekundungen und Verträge dann doch verfestigen und derartige Flächen anschließend nicht mehr zur Verfügung stehen

Zudem muss der für Potsdam erwartete Einwohnerzuwachs auch im größeren räumlichen Kontext des Berlin- Brandenburgischen Verflechtungsbereichs gesehen werden, wo nicht nur Wachstum, sondern auch Schrumpfung und Einwohnerrückgänge vorzufinden sind. Einige Gemeinden weisen v.a. flächenintensive Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus, andere wollen gar keine Einwohnerzuwächse. Diese Konstellation macht es im großräumigen Kontext des Verflechtungsbereichs nicht einfacher, eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zu. Zusammen mit der übergeordneten demographischen Entwicklung (Überalterung, Rückgang der Geburtenzahlen) könnten durch diese Situation erhebliche strukturelle Probleme im Land Brandenburg entstehen..

Für die Diskussion des Themas im STADT FORUM POTSDAM können auch die folgenden Fragen bzw. Thesen hilfreich sein:

1. Was bedeutet der gegenwärtige Nutzungsdruck für den Status großer Flächenanteile Potsdams als Weltkulturerbe (incl. Pufferzonen)?
2. Mit welchen Argumenten und Instrumenten kann es gelingen, die zahlreichen Freiflächen und grünen Nischen in den innerstädtischen, gut erschlossenen Lagen zu erhalten, die aufgrund des generell richtigen Primats der Innenentwicklung z.Zt. besonders bedroht sind?
3. Welche Möglichkeiten und Instrumente hat die Regionalplanung, um den derzeitigen hohen Druck auf Potsdam durch großräumige Planung bzw. funktionsgerechte Arbeitsteilung zu mildern?