



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 141-3
„Entwicklungsbereich Krampnitz –
Klinkerhöfe Nord“**

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Stand: 10. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-3	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	6
3.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	14
4.	Planungsalternativen	18
5.	Abwägung der betroffenen Belange	19

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Nord
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

mit

Entwicklungsträger Potsdam
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

In Kraft getretenen Bebauungsplänen ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans Nr. 141-3

Die ehemalige „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam direkt an der Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee, B2) im südöstlichen Teil des Ortsteils Fahrland. Nördlich und östlich schließen sich die Naturräume von Döberitzer Heide und Königswald an, die aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild als Naturschutzgebiet bzw. FFH- und Vogelschutzgebiet (SPA) unter Schutz stehen. Jenseits landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 - 400 m südlich des Entwicklungsbereichs Krampnitz die Forst- und Siedlungsbereiche des Ortsteils Neu Fahrland sowie südwestlich der Fahrländer See.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen, um die Entwicklungsziele zu planungsrechtlich sichern.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Nord“ umfasst den zentral-östlichen Teilbereich der ehemaligen Kaserne mit den Klinkerhöfen. Der Geltungsbereich beinhaltet weiterhin eine aus den Planstraßen 2, 3 und 4 bestehende zentrale innere Erschließungsringstraße, den sogenannten „Alleering“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 umfasst eine Fläche von rd. 11 ha.

Das Plangebiet wird durch die denkmalgeschützten zweigeschossigen Bestandsgebäude in Ziegelbauweise mit ca. 6 m hohen Walmdächern dominiert, die in Zeilen-, T- bzw. L-Form um großzügige Innenhöfe gruppiert sind. Diese Gebäude sowie die dazugehörigen Frei- und Erschließungsanlagen sind aufgrund der nach der Aufgabe der militärischen Nutzung unterbliebene Erhaltungsmaßnahmen deutlich von Verfall und Vandalismus geprägt, die großzügigen Grün- und Freiflächen sind aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert. Älterer Laubbaumbestand, der im östlichen Abschnitt der Planstraße 4 als Allee ausgeprägt ist, ist durchsetzt von jüngeren wild angewachsenen Bäumen. Der Baumbestand wird seit der Fällperiode 2013/2014 aus Gründen des Denkmalschutzes und der Munitionsfreimessung ausgelichtet.

Die denkmalgeschützten Mannschafts-, Offiziers- und Wirtschaftsgebäude sollen unter Einbeziehung der Dachgeschosse saniert und sowohl zu Wohnzwecken um- und ausgebaut (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) als auch zu einer drei- bis vierzügigen Grundschule für rd. 600 Schüler:innen inkl. Hort (ca. 315 Plätze) und einer Zwei-Feld-Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte mit rd. 160 Plätzen umgenutzt werden (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“). Die Baugenehmigung für die Grundschule / Kindertagesstätte ist im Juli 2021 erteilt worden, Baubeginn war im Oktober 2021. Die Grundschule mit Hort und die Kindertagesstätte sollen zum Schuljahresbeginn 2024/25 in Betrieb gehen. Darüber hinaus bildet die Sicherung der

Erschließung einen weiteren Schwerpunkt der Planung (Alleerling als öffentliche Verkehrsflächen, Planstraßen 2, 3 und 4).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 141-3 wurde als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die ehemaligen Kaserne Krampnitz soll im Rahmen der militärischen Konversion zu einem neuen Stadtquartier mit vorwiegend Wohnnutzungen und ergänzenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen entwickelt werden. Dabei sollen die denkmalgeschützten Gebäude erhalten und um eine vergleichbar strukturierte Bebauung ergänzt werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 141-3 soll die Nachnutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur im östlichen Teil der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte, den sogenannte Klinkerhöfen, als Wohnstandort und als Standort für eine Grundschule und eine Kindertagesstätte vorbereitet werden.

Das Gesamtareal der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz, und damit auch das Plangebiet, wird durch Erscheinungsformen menschlicher Tätigkeit und durch natürlich gewachsene Strukturen bestimmt. Die Fläche stellt sich gegenwärtig als stark verwilderte Brachfläche dar, in der die bestehende, denkmalgeschützte Bausubstanz deutliche Verfallserscheinungen zeigt und teilweise bereits überwuchert wurde. Die Vegetationsdichte ist abschnittsweise sehr hoch und kaum durchdringbar, viele Bodenbeläge sind marode und aufgebrochen.

Durch seine intensive Nutzung in der Vergangenheit ist das Plangebiet durch Versiegelung und Schadstoffe vorbelastet. Hierdurch werden vor allem der Boden und der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet beeinträchtigt. Durch den menschlichen Einfluss und die damit einhergehenden stark gestörten Bodenverhältnisse wird die Vegetation von nicht einheimischen Pflanzenarten geprägt, die über eine verringerte Wertigkeit für den Naturhaushalt verfügt. Durch vorhandene und damit zu sanierende Altlasten wird auch die Qualität des Grundwassers im Plangebiet vermindert.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine besonderen Habitatstrukturen aus. Die verfallenden Gebäude mit ausgedehnten Kellerräumen und Dachböden haben eine besondere Quartiereignung für Fledermäuse. Die in kleinen Teilbereichen anzutreffenden offenen, nicht gehölzbestandenen Bereiche bieten Zauneidechsen gute Habitateigenschaften. Die alten Gemäuer und die vielfältigen Gehölzstrukturen bieten Vögeln vielfältige Nist- und Nahrungshabitate.

Durch die Planung wird das Areal wieder durch den Menschen genutzt. Hierdurch steigt die Versiegelung infolge der Errichtung neuer Gebäude, Nebenanlagen und Straßen an. Durch die Versiegelung wird auch Vegetation zerstört. In Verbindung mit Störungen durch Lärm, Licht und Bewegungen infolge menschlicher Aktivitäten wird die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere stark reduziert. Durch die mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers entstehenden Verkehrsflächen wird im Plangebiet das Verkehrsaufkommen zunehmen, welches zu erhöhten Lärmimmissionen führt.

Eine Entlastung von Natur und Landschaft wird durch die Sanierung der Altlasten im Zuge der Planumsetzung erreicht. Zudem wird mit der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz das Ortsbild aufgewertet und durch die Verbesserung der Zugänglichkeit die Erlebbarkeit des Areals gestärkt.

Um die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der Umwelt insbesondere durch Vegetationsverlust, Einschränkung der Lebensraumeignung für Tiere und der natürlichen Bodenfunktionen sowie des natürlichen Wasserkreislaufs zu reduzieren, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- möglichst weitgehende Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- Sanierung von Altlasten in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung,
- Erhalt wertvoller Einzelbäume,
- Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie Begrünung der Dachflächen von Neubauten,
- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Herstellung von künstlichen Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse,
- Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und Beachtung von Bodendenkmalen während der Baumaßnahme,
- Vorgaben für die Schalldämmung von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm.

Trotz dieser Maßnahmen ist die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Der zum Ausgleich dieser Umweltauswirkungen erforderliche Maßnahmenumfang wurde mit Hilfe der sogenannten Naturhaushaltswert(NHW)-Methode ermittelt. Sie dient dazu, die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft/Klima) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung standortbezogen für ein Plangebiet zu bewerten und die Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren. Für die Bewertung der Bestandssituation sind eine fundierte Biotoptypenkartierung, die Erfassung weiterer Informationen zu den Schutzgütern (z.B. Untersuchungen zur Artenausstattung, zu Vorbelastungen durch Versiegelung, Erosion, zum Gewässerzustand etc.) sowie eine Auswertung des Landschaftsplans Potsdam durchgeführt worden.

Im Ergebnis weist die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen nach der NHW-Methode ein planungsbedingtes Defizit von rd. 45.040 Punkten auf. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung vor allem durch den großflächigen Verlust von Gehölzbiotopen, die Neuversiegelung und die bauliche Verdichtung verursacht. Diese Eingriffe werden ausgeglichen, indem auf Flächen außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die bei Bewertung nach der NHW-Methode eine Verbesserung des Umweltzustandes um mindestens die gleiche Punktzahl erwarten lassen. Als Maßnahmen sind die Aufwertung des nördliche Randbereichs des Entwicklungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-6, die Herstellung weiterer Quartiere für Vögel und Fledermäuse, die Aufwertung der ehemaligen Deponie Golm sowie die Neupflanzung von Wald geplant. Die Aufforstungen dienen gleichzeitig dazu, die gesetzlichen Anforderungen des Landwaldgesetzes für Waldumwandlungen zu erfüllen. Für die Umsetzung ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten und ein Monitoring durchzuführen.

In Ergänzung zum NHW-Verfahren wurde die Methodik zur Bewertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes der Landschaft angewandt. Die planungsbedingte Veränderung des Landschaftsbildwertes verursacht eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes im Plangebiet um rd. 94.000 Punkte. Diese Aufwertung lässt sich mit der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und der Erhöhung der Freiraumversorgung des momentan gesperrten Geländes begründen. Diese Entwicklungen entsprechen zugleich dem Leitbild des Landschaftsplans.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist mit der amtlichen Bekanntmachung vom 28.05.2020 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 31, Nr. 11 über die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 141-3 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Nord“ informiert worden. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 08.06. bis zum 17.07.2020. Insgesamt gingen 41 Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Bürger_innen-Initiative Fahrland, der Bürger_innen-Initiative Neu Fahrland und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände sowie die gleichlautende Stellungnahme des BUND ein.

Mit Schreiben vom 05.06.2020 sind insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden erneut an den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 141-3 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 20.07.2020 gebeten worden. Hinweise und Anregungen ergeben sich aus 15 der insgesamt 17 von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden eingegangenen Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung nicht grundsätzlich geändert.

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) thematisch zusammengefasst und in den Abwägungsprozess eingestellt. Es liegen Anregungen und Hinweise zu den sechs nachfolgenden Themenkomplexen vor:

Planung, Konzept, Entwicklung und Landschaftsbild

- Grundsätzlich wird die Sinnhaftigkeit der Entwicklung am Standort Krampnitz und in der geplanten Größenordnung in Frage gestellt. Es wird eine Zersiedlung der Landschaft befürchtet. Neben der Dichte wird auch die Höhenentwicklung, insbesondere der Hochpunkte über sechs Geschosse, kritisiert.
- Die Entwicklung wird als „aus dem Zusammenhang und der Historie nicht ableitbar“ abgelehnt.

- Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und Wohnraum für besondere Nutzergruppen wird angemahnt.

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Die Eignung des Stadortes für eine städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme untersucht und bewertet worden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2010). Die Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes ist mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Entwicklungssatzung vom 05.06.2013 (DS 13/SVV/0253) grundsätzlich bestätigt und entschieden. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteilen vom 18.06.2016 (OVG 2 A 13.14 und OVG 2 A 11.14) einen Normkontrollantrag gegen die Satzung des heutigen Entwicklungsbereichs Krampnitz zurückgewiesen.

Der geplanten Größe des neuen Stadtteils in Krampnitz und der damit angestrebten Bevölkerungsentwicklung liegen stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zugrunde. Für die Entwicklung eines neuen Stadtteils wie Krampnitz ist eine Mindestgröße an Einwohnenden und Dichte notwendig, um eine ausreichende Versorgung der alteingesessenen und der zugezogenen Bevölkerung ohne negative Auswirkungen auf die vorhandenen Einrichtungen (technische und soziale Infrastruktur, Einzelhandel) auszulösen. Zudem müssen die damit verbundenen Investitionen für die Erschließung sowie die notwendigen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen in einem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum angestrebten Entwicklungsziel und zur Umsetzung stehen.

Mit der Konversionsmaßnahme Krampnitz werden

- die geordnete und zusammenhängende Umsetzung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung gewährleistet,
- die dafür notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen gesichert,
- die Entwicklung der gewerblichen und Einzelhandelsnutzung aus einer Hand gesteuert,
- ein moderne ÖPNV-Anschluss hergestellt und
- ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energiekonzept umgesetzt sowie
- die finanziellen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen und Vorhaben geschaffen.

So können viele positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt erzielt werden.

Der Schwerpunkt in Krampnitz liegt auf dem Geschosswohnungsbau. Auf die Entwicklung von Einfamilienhäusern wird bewusst verzichtet, da hier der hohe Flächenverbrauch im Missverhältnis zur Anzahl der möglichen Wohnungen steht, der dazu noch weite Teile der Bevölkerung von der Entwicklung ausnimmt.

Die Gebäudehöhen, bzw. Geschossigkeiten in Krampnitz variieren nach ihrer Lage im Siedlungskontext. Ziel ist eine abwechslungsreiche und lageangemessene Höhenabwicklung im Quartier. Die vorherrschende Gebäudehöhe im Neubaubereich beträgt 4 – 6 Vollgeschosse (durchschnittliche Gebäudehöhe ca. 16 – 26 m). In sensiblen Bereichen, wie dem nördlichen Siedlungsrand im Übergang zum Schutzgebiet Döberitzer Heide und in

unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudebestand, wird mit einer Gebäudehöhe von 3 – 4 Vollgeschossen angemessen reagiert. In städtisch geprägten Lagen am südlichen Alleenring mit der Straßenbahn und einem erhöhten Einzelhandels- und Gewerbeanteil (Planstraße 2) beträgt die Gebäudehöhe 5 – 6 Vollgeschosse (Gebäudehöhe ca. 18 – 21 m). Als besondere Gebäude im Zentralpark sind als Ausnahme siebengeschossige urbane Stadtvillen vorgesehen (max. 24 m). An den Eckpunkten des Alleenrings sind Überhöhungen mit Gebäuden von 7 – 8 Vollgeschossen (ca. 24 – 28 m) zur städtebaulichen Akzentuierung und besseren Orientierung. Als städtebauliche Dominante und Orientierungsgeber am neuen Stadtplatz West soll ein neuer Hochpunkt mit 10 – 14 Vollgeschossen (ca. 34 – 48 m) dienen.

Konkretes Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 141-3 ist die Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft durch eine Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals. Dies entspricht der Forderung des § 1a BauGB, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von militärisch vorbelasteten Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen detailliert dargelegt. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds ist von positiven Auswirkungen der Planung auszugehen, da die das ehemalige Kasernenareal umgebenden Grün- und Freiräume sowie die im Bereich des Zentralparks gelegenen Ruinen entweder durch entsprechende und geeignete Maßnahmen zu öffentlichen Grünflächen qualifiziert und langfristig aufgewertet oder abgebrochen werden.

Für den Entwicklungsbereich Krampnitz besteht das wohnungspolitische Ziel, ein neues sozial stabiles Stadtquartier zu entwickeln. Entsprechend der Masterplanung wird Wohnraum für rd. 10.000 Einwohnende geschaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam begegnen zu können. Daher ist ein Baustein der städtebaulichen Entwicklung auch der geförderte Wohnungsbau. Dafür soll der Entwicklungsbereich Krampnitz in die Förderkulissen des Landes Brandenburg aufgenommen werden, um hier zusammen mit Genossenschaften und der ProPotsdam belegungsgebundenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dementsprechend ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2020 der Oberbürgermeister beauftragt umzusetzen, dass mindestens 1.000 Wohnungen dauerhaft im kommunalen Eigentum verbleiben und dass mindestens 25 % des entstehenden Wohnungsbestandes zu Mieten angeboten wird, die den Bedingungen des geförderten Wohnungsbaus des Landes Brandenburg entsprechen (DS 20/SVV/0736), um Angebote für den Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung zu schaffen. Dies ist ein wichtiges Instrument zur Mietenstabilisierung und ein Beitrag zur Schaffung eines sozial stabilen Quartiers im gesamtstädtischen Zusammenhang.

Verkehr

- Die Leistungsfähigkeit der äußeren Anbindungen (B2 und Ketziner Straße / Gellertstraße) in Richtung Potsdam und Berlin wird in Frage gestellt und auf die schon bestehenden Stausituationen hingewiesen. Insgesamt wird die Erschließung für einen Stadtteil mit bis zu 10.000 Einwohnenden sehr kritisch gesehen, der nur mit dem massiven Ausbau von ÖPNV (Straßenbahn und Mobilitätskonzepte/-agentur) zu bewältigen sei. Die Genehmigung zum Bau von Wohnungen soll erst mit Bestehen der Straßenbahnverbindung nach Krampnitz erteilt werden.

- Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 bis nach Krampnitz wird ebenfalls kritisch gesehen, da in Teilen der Trassenführung Behinderungen des Individualverkehrs befürchtet werden und auf der Insel Neu Fahrland nicht genügend Fläche im Querschnitt zur Verfügung stehen würde.
- Das Konzept der Quartiersgaragen in Verbindung mit der Minimierung der öffentlichen und privaten Stellplätze verbunden mit dem Ziel, den Individualverkehr insgesamt zu reduzieren, wird als unrealistisch eingeschätzt.
- Im Zuge der Planung wird eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Fahrradverkehrs gefordert, etwa im Ausbau von Schnellverbindungen entlang der Ketziner Straße / Gellertstraße.

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Verkehrsanlagen wurden in einer Verkehrstechnischen Untersuchung, ergänzt durch die Entwicklungskonzepte zum Busvorlauf und Radverkehr, untersucht. Im Ergebnis wird eine störungsfreie Erschließung des Entwicklungsbereichs Krampnitz, insbesondere durch den Umweltverbund aus ÖPNV und Radverkehr, bis zu einem maximalen Ausbau von 5.000 Einwohnenden (Entwicklungsstufe II) nachgewiesen. Dafür sind die von der Landeshauptstadt Potsdam selbst gesetzten Rahmenbedingungen (wie Einhaltung der Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, Ausbau des ÖPNV mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 sowie der Radwege, zeitgerechte Herstellung der sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zur Sicherstellung der Funktionsmischung und eines integrierten / kompakten Quartiers mit Fokus auf dem Binnenverkehr) zwingend einzuhalten.

Die Entwicklung des Stadtquartiers Krampnitz ist ab einer Schwelle von 5.000 Einwohnenden nur mit einer zusätzlichen Straßenbahnanbindung verkehrsverträglich umsetzbar; daher ist der Anschluss des neuen Stadtquartiers an das Potsdamer Straßenbahnnetz zwingende Grundvoraussetzung für die vollständige Entwicklung des neuen Stadtquartiers. Die Entwicklung darf 5.000 Einwohnende erst überschreiten, wenn für die Erschließung des neuen Stadtquartiers mit der Straßenbahn der diesbezügliche Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Bis dahin erfolgt die Anbindung von Krampnitz an den ÖPNV mit einem Busvorlaufsystem, dessen Leistungsfähigkeit in der vorgenannten Untersuchung bestätigt wurde.

Für die Erschließung von Krampnitz ist ein autoarmes Mobilitätskonzept entwickelt worden. Durch besondere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements soll ein geringer MIV-Anteil von 30 % im Gebiet erreicht werden. Der Stellplatzschlüssel soll auf das Mindestmaß der Potsdamer Stellplatzsatzung von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit beschränkt werden. Dabei wird im öffentlichen Raum weitgehend auf Stellplätze verzichtet, die privaten Stellplätze werden in mehreren, gut erreichbaren Quartiersgaragen mit Mobilstationen und Mobilitätspunkten angeboten. Die Zahl der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Durchquerung des neuen Stadtteils abseits der Hauptverkehrsstraßen für den Radverkehr ist Bestandteil der Planung, die Hierarchisierung der Straßen und Wege sieht dies explizit vor. Der Ausbau der Ketziner Straße / Gellertstraße mit einem Radweg zwischen Fahrland und Marquardt ist im Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam mit höchster Priorität enthalten. Der weitere Ausbau zwischen der B273 und dem Bahnhof

Marquardt ist mit dem Ausbau des Bahnhofs zur Mobilitätsdrehscheibe mit Regionalbahnanschluss über Berlin-Spandau nach Berlin-Gesundbrunnen und zum Hauptbahnhof Potsdam ab Dezember 2022 sowie mit einem „Park and Ride“-Standort (P+R) geplant.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass sich durch eine gezielte Entwicklung eines neuen kompakten, zusammenhängenden Stadtteils – wie im Entwicklungsbereich Krampnitz – deutlich positivere Effekte für die Landeshauptstadt Potsdam erzielen lassen, insbesondere auch für den Verkehr, als durch eine ungesteuerte, nicht gebündelte Entwicklung.

soziale und technische Infrastruktur

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur gegeben, und sie beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt:

- | | |
|--|------------------------|
| – ausreichende Schul- und Kitaplätze | – Spielplatzversorgung |
| – kulturelle und religiöse Einrichtungen | – Familienzentrum |
| – Einkaufsmöglichkeiten (Biosupermarkt) | – Feuerwehr |
| – Wasserver- und -entsorgung | – Friedhof |
| – Energieversorgung | – Kleingärten |

Die Berechnung des Bedarfs zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erfolgt auf Basis der prognostizierten Bevölkerungszahlen sowie der entsprechenden Versorgungskennziffern. Demgemäß sind im Stadtquartier Krampnitz für eine Bevölkerungszielzahl von rd. 10.000 Einwohnenden folgende Einrichtungen geplant:

- sieben Kindertagesstätten mit insgesamt ca. 880 Plätzen (dezentral),
- zwei dreizügige Grundschulen jeweils mit Hort für insgesamt 900 – 950 Schüler:innen,
- eine weiterführende Schule mit fünf Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II sowie
- Freizeiteinrichtungen wie Bibliothek, Familienzentrum, Sporteinrichtungen

Die Bereitstellung von ausreichend Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen erfolgt wohnortnah und in Abhängigkeit zur im Entwicklungsbereich Krampnitz fortschreitenden Entwicklung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 ist der Standort für einer drei- bis vierzügigen Grundschule für rd. 600 Schüler:innen inkl. Hort (ca. 315 Plätze) und einer Zwei-Feld-Sporthalle sowie für eine Kindertagesstätte mit rd. 160 Plätzen festgesetzt.

Auf dem westlichen Stadtplatz im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-7B ist ein Bürgerhaus/Stadtteilzentrum unter anderem für kulturelle und soziale Einrichtungen vorgesehen. Hier sind beispielsweise Einrichtungen wie ein Familienzentrum bzw. kulturelle und religiöse Einrichtungen denkbar. Weitere Einrichtungen und Angebote sind auch an anderer Stelle im Entwicklungsbereich denkbar, insbesondere in den Erdgeschosszonen am Alleenring als Haupterschließungsstraße. Dies sorgt für eine Belebung des öffentlichen Straßenraumes und für eine Verteilung von Angeboten.

Im Entwicklungsbereich erfolgte der Nachweis der privaten und öffentlichen Spielplätze entsprechend der gegebenen Vorschriften und Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam.

Zum einen besteht für private Bauherr:innen gemäß § 8 BbgBO i.V.m. der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam die Verpflichtung, wohnungsnah Spielmöglichkeiten zu schaffen. Darüber hinaus werden im öffentlichen Raum (Parks und Grünflächen) auch unter Beachtung des „Aktionsplan Kinder- und jugendfreundliche Kommune 2017 – 2020“ der Landeshauptstadt Potsdam (DS 17/SVV/0386) weitere Angebote geschaffen. Dabei werden als Maßgabe und Mindeststandard für die Sicherung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünanlagen auch die von der Konferenz der Gartenbauamtsleiter (GALK) 1973 in den „Richtwerten für die Freiraumversorgung“ angegebenen Flächenbedarfe, die auch dem FNP zu Grunde liegen, berücksichtigt. Demnach sind je Einwohnendem mindestens 6 m² an wohnungsnahem Grün (Mindestgröße 0,5 ha) und 7 m² an siedlungsnahem Grün (Mindestgröße 10 ha) in angemessener räumlicher Nähe vorzuhalten. Ferner ist für die Anlage öffentlicher Spielplätze und die Anlage von Freizeitflächen für Jugendliche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohnendem an öffentlicher Spielfläche zugrunde zu legen. Die weitere Detaillierung und Ausgestaltung der Spielplätze erfolgt in der nachfolgenden Objektplanung.

In der Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ sind Einzelhandelsstandorte sowohl am westlichen als auch am östlichen Stadtplatz vorgesehen. Welcher Anbieter bzw. welches Handelskonzept hier zum Zuge kommt, ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Der neue Stadtteil wird der Bevölkerung von Anfang an flächendeckend CO₂-neutral sowie bis 2040/50 auch fossilfrei mit Energie versorgen. Dem trägt das innovative Energiekonzept konsequent Rechnung. Wichtiges Prinzip: Die Energie wird vor Ort erzeugt und genutzt. Der Fokus liegt auf regenerativen Quellen. Für die Deckung des Spitzenbedarfes werden die BHKWs durch Heizkessel ergänzt, die sowohl mit Biomethan aus dem Umland als auch mit Erdgas arbeiten können. Ein Wärmespeicher unterstützt die optimale Fahrweise der BHKWs, indem er Bedarfsspitzen glättet. Moderne BHKWs sind in der Lage mittels umweltfreundlicher Energieträger (Gas bzw. Biogas) sowohl elektrische Energie, als auch Wärme zu erzeugen (Kraft-Wärme-Kopplung). Da hier ein hoher Wirkungsgrad erzielt werden kann, ist dies ein Beitrag zu einer nachhaltigen, klimafreundlichen Stadtentwicklung.

Eine Sicherung von Flächen für einen Standort der Feuerwehr und für einen Friedhof ist nach Einschätzung der zuständigen Fachverwaltungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 nicht erforderlich.

Natur- und Umwelt

- Der Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere der Baumverlust wird als unverhältnismäßig abgelehnt, da nachhaltige Schäden auf Flora und Fauna gesehen werden. Insbesondere die hohe Zahl der Einwohnenden erzeugt einen weiteren Nutzungsdruck auf die umgebende Landschaft.
- Nachhaltige negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden befürchtet.
- Eine angedachte Entwicklung ist nach dem Leitbild des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam nicht zulässig.

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für den Entwicklungsbereich Krampnitz wurden eine Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Bewertungen des Landschaftsbildes, ein artenschutzfachliches Ziel- und Ausgleichskonzept zu den relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfern), ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit der Vereinbarkeit der Schutzziele der angrenzenden Schutzgebieten in der Döberitzer Heide zu der Planung durchgeführt bzw. erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser gutachterlichen Untersuchungen und Prüfungen wurden Maßnahmen konzipiert, um Beeinträchtigungen der Umwelt bestmöglich zu vermeiden, zu mindern, zu kompensieren oder, sofern nicht anders möglich, auszugleichen. Damit ist gewährleistet, dass die im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß den Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB in der Planung beachtet werden.

Des Weiteren wurden umfangreiche gutachterliche Untersuchungen und Prüfungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange durchgeführt. Der Baumbestand ist erfasst und hinsichtlich der Größen (Stammumfang) und der Arten kategorisiert; der Großteil des wertvollen Baumbestandes liegt im Bereich der denkmalgeschützten und zu erhaltenen Kasernengebäude. Die Erschließung folgt im Wesentlichen bestehenden Trassen. Ergänzend sind in den Bebauungsplänen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen vorgesehen.

Hierbei ist zu beachten, dass der Entwicklungsbereich Krampnitz keine unberührte Natur ist, sondern eine ehemalige Kaserne mit all ihren militärischen Hinterlassenschaften (Munition, Grundwasserverunreinigungen, durch alte Tankstellen und die Wäscherei, ruinöser, mit Asbest belasteter Gebäudebestand etc.). Aufgrund dessen sind schadstoffbelastete und nicht erhaltenswerte Gebäude abzureißen und eine Kampfmittelfreimessung durchzuführen. Daher, und auch im Zusammenhang mit Maßnahmen zu Bodenarchäologie, ist der flächendeckende Erhalt von Bestandsbäumen auch vor dem Hintergrund der Sicherheit der Bevölkerung nicht möglich.

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Vereinbarkeit des geplanten Städtebaus im Entwicklungsbereich Krampnitz mit den Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete in der Döberitzer Heide wurden die Auswirkungen durch Menschen (sowie deren Hunde, Katzen) gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist eine direkte Verbindung zwischen dem neuen Stadtquartier und den Schutzgebieten in der Döberitzer Heide nicht Bestandteil der Planungen, durch barrierewirksame Landschaftselemente können negative Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus liegt das korrekte und angemessene Verhalten jedoch in der Verantwortung jedes Einzelnen und ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Einbindung in die Landschaft und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild wurden in Höhenstudien untersucht und mit dem Ziel eines verdichteten, urbanen Stadtquartiers in Übereinstimmung gebracht. Der Schwerpunkt in Krampnitz liegt auf dem Geschosswohnungsbau. In sensiblen Bereichen, wie dem nördlichen Siedlungsrand im Übergang zum Schutzgebiet Döberitzer Heide und in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäudebestand wird die Höhe reduziert. Vereinzelt Überhöhungen und ein Hochpunkt sind zur städtebaulichen Akzentuierung und besseren Orientierung vorgesehen. Insgesamt kommt die Bewertung des Landschaftsbildes für den Entwicklungsbereich zu einem positiven Ergebnis.

Gutachten

- Die Zahlen in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und die Schlussfolgerungen werden angezweifelt.
- Es wird auf weitere fehlende oder unvollständige Gutachten hingewiesen (Bodengutachten, Altlasten).

Die für die Planung erforderlichen Verkehrsgutachten (wie z.B. Verkehrswirkungsanalyse, Mobilitätskonzept, VTU innerer Erschließung, schalltechnische Untersuchung, artenschutzfachliche Untersuchungen) wurden konkretisierend fortgeschrieben. Die Bevölkerungszahlen und damit die zu erwartenden Verkehre wurden angepasst und die Berechnungen der Verkehrsverteilung überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 141-3 eingeflossen. Die notwendigen Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre werden unter Beachtung der flankierend vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung des MIV (u.a. Straßenbahnanbindung, Radschnellwegeverbindung, reduzierter Stellplatzschlüssel, Stärkung Bahnhof Marquardt) in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt und in Abhängigkeit zur Entwicklung von Krampnitz umgesetzt.

Sonstiges

- Es werden Festsetzungen zur Energieeffizienz und zur Nutzung alternativer Systeme (Solaranlagen) gefordert.
- Es wird die Störung des UNESCO-Weltkulturerbes befürchten, da der Entwicklungsbereich in der erweiterten Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft liegen würde.
- Es wird Kritik am Beteiligungsverfahren geübt, da der Zeitraum für die Prüfung aller Unterlagen auch angesichts der Komplexität zu knapp bemessen sei.

Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz insgesamt.

Im Rahmen der Festsetzungen werden die Voraussetzungen für ein CO₂-neutrales Quartier geschaffen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung mit Retentionsdächern beim Neubau trägt zur nachhaltigen Klimaanpassung und zur notwendigen Regenwasserrückhaltung positiv bei.

Am 11.11.2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in Kraft getreten. Das GEG regelt einheitlich unter anderem die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien und ist somit insbesondere bei der Umsetzung der Planung bei der Errichtung von Gebäuden zu beachten.

Dafür wird die Pflicht zur Herstellung einer Anschlussmöglichkeit an das örtliche Niedertemperaturnetz planungsrechtlich festgeschrieben (textliche Festsetzung 7.1). Dieses wird von den geplanten drei Blockheizkraftwerken (BHKW) gespeist, die zur Versorgung des Gebietes in einem ersten Schritt geplant sind.

Der Entwicklungsbereich Krampnitz ist nicht Bestandteil des UNESCO-Welterbes und liegt auch nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich.

Die Art und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung ist in § 3 BauGB verbindlich vorgegeben. Zusätzlich können Informations- und Diskussionsveranstaltungen, wie am 18.06.2019, durchgeführt werden; zudem besteht die Möglichkeit zur Fristverlängerung.

Abwägungsergebnis

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und wurden berücksichtigt.

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Begründung (inkl. Umweltbericht) insbesondere zu folgenden Punkten, auch im Hinblick auf die Entwicklungsstufe II (Szenario „Krampnitz_5.000“), ergänzt, konkretisiert und/oder aktualisiert:

- Belange der Raumordnung und der Regionalplanung sowie zum Zielabweichungsverfahren
- Boden- und Grundwasserschutz
- Regenentwässerungskonzept
- zulässige Grundfläche, Flächenbilanzierungen zu Versiegelungsgrad und Eingriffsfolgen
- Untersuchung von Fledermausvorkommen
- Betrachtung von Wald als Schutzgut im Umweltbericht
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Energiekonzept, leitungsgebundene Erschließung sowie Regen- und Abwasserbehandlung

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden werden die Inhalte der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB thematisch zusammengefasst und in den Abwägungsprozess eingestellt. Im Hinblick auf die Planungsziele wurden insbesondere die folgenden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

Raum- und Landesplanung

Seitens der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg wird darauf hingewiesen, dass die Zulassung der Zielabweichung für die geplante Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Entwicklungsbereich Krampnitz mit dem Nachweis der Erfüllung von Auflagen verknüpft sei. Dieser Nachweis sei bislang nur teilweise in den Ansätzen früherer Entwicklungsabsichten und nicht für die nun darüberhinausgehenden Planungsschritte

erfolgt. Für deren Prüfung und Bewertung sei die Auflagenerfüllung im Kontext der Gesamtentwicklung des Standortes abschließend nachzuweisen.

Um dem Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam gerecht zu werden, hat die Landeshauptstadt Potsdam mit Schreiben vom 23.10.2012 einen Antrag auf Zielabweichung beim MIL gestellt, der 2013 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Bescheid vom 29.04.2013 positiv beschieden worden ist. Entsprechend dieses Bescheids ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf dem Gelände der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ eine Abweichung von Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zur Überschreitung der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 2 LEP B-B mit Erfüllung der Auflagen 3a – 3c zulässig.

Mit der Änderung der Entwicklungsziele für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz auf Grundlage der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 (DS 19/SVV/0205), sollen nunmehr Wohneinheiten für ca. 10.000 Einwohnende, bis zu 3.000 Arbeitsplätze sowie soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Kitas und Schulen) und Nahversorgungseinrichtungen in Krampnitz entstehen. Vor diesem Hintergrund waren die Auflagen 3a bis 3c durch die Landeshauptstadt Potsdam neu zu untersuchen und zu bewerten.

Auf Grundlage dieser Neubewertung bestätigt die GL mit Schreiben vom 22.06.2021 abschließend, dass mit den o.g. Konzepten, Analysen, Gutachten sowie dokumentierten selbstbindenden Rahmensetzungen und Maßnahmen für die Entwicklung von Krampnitz gemäß der Entwicklungsstufen I und II den Anforderungen aus den Auflagen 3a und 3b des Zielabweichungsbescheides vom 29.04.2013 Rechnung getragen wird und diese Auflagen hinsichtlich der landesplanerischen Erfordernisse als erfüllt anzusehen sind. Das Vorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Für die Entwicklung des Stadtquartiers Krampnitz über 5.000 Einwohnende hinaus (Entwicklungsstufe III) ist die Schaffung des Baurechts durch einen Planfeststellungsbeschluss zur Verlängerung der Straßenbahn nach Krampnitz Voraussetzung.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne in der Entwicklungsstufe II werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Teilflächen des Entwicklungsbereichs Krampnitz insoweit geschaffen, als dass die daraus resultierenden Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau für ca. 5.000 Einwohnende nebst erforderlicher Infrastruktur und Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen realisiert werden können.

Die Zielstellung der integrierten Planung für das neue Stadtquartier mit der angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Versorgung in Verbindung mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten bietet die Chance unmittelbaren Einfluss auf das Verkehrsverhalten der zukünftigen Bevölkerung zu nehmen. Schwerpunkt bildet dabei der Anschluss an das Straßennetz der Landeshauptstadt Potsdam, der Integration der Buslinien in das Gebiet und attraktive Radwegeverbindungen.

Interkommunales Abstimmungsgebot

Dem interkommunalen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird durch die Fortführung der den Planungsprozess begleitenden Arbeitsrunden mit den Gemeinden

Dallgow-Döberitz, Falkensee, Berlin-Spandau, Wustermark sowie dem Landkreis Havelland entsprochen. Einige Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes fokussieren auf die Landeshauptstadt Potsdam, die Verflechtung des Angebots wird jedoch als gemeinsame, regionale Aufgabe erkannt, die gute Voraussetzungen für die nachhaltige Regionalentwicklung in einem gemeinsamen Verkehrsraum bietet.

Es ist vereinbart, Kommunikation und Austausch regionaler Aspekte der Verkehrsentwicklung fortzuführen bzw. im Rahmen des bestehenden kommunalen Nachbarschaftsforums zu intensivieren. Ausgangspunkt soll das durch den Landkreis Havelland initiierte Projekt „Verkehrliche Grundlagen, zukünftige Herausforderungen und umweltverträgliche Lösungsansätze im Raum Spandau – Osthavelland – Potsdam mit dem Ziel der Stärkung umweltverträglicher Verkehre sowie der Reduzierung von CO₂-Emissionen“ sein. Es soll eine Steuerungsgruppe eingesetzt werden, in der insbesondere Vertreter des Bezirks Berlin-Spandau, der Landeshauptstadt Potsdam, des Landkreises Havelland und der KAG Wirtschaftsregion Osthavelland mitwirken; die Mitwirkung weiterer Beteiligter wird angestrebt. Wesentliche Grundlage des Projekts ist eine gebietsübergreifende Auswirkungsanalyse zu verkehrsrelevanten Entwicklungen in der Region. Darauf aufbauend sollen schließlich verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsbewältigung erarbeitet werden. Damit entsteht eine geeignete Plattform für die Formulierung einer gemeinsamen Strategie in einer wachsenden Region zu Mobilitätsfragen.

Immissionsschutz

Von Seiten des Landesamtes für Umwelt wurde auf die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau hingewiesen. Die von der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte, Schule“ ausgehenden Lärmemissionen sind überwiegend als sozialadäquat hinzunehmen, ausgenommen hiervon sind einzelne technische Anlagen, sowie Sonderaktivitäten, die ggf. nach den Vorschriften der TA-Lärm zu beurteilen seien. Die Schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend angepasst bzw. aktualisiert und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Verkehrsbelange

Belange der Landesverkehrsplanung stehen dem mit dem Bebauungsplan Nr. 141-3 beabsichtigten Vorhaben vom Grundsatz her nicht entgegen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) regt die Übernahme eines Teilabschnitts der L92 (Ketziner Straße / Gellertstraße) in die Straßenbaulast der Landeshauptstadt Potsdam an, da dieser Teilbereich überwiegend der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Gebiete dient. Der LS hat daher die L92 gemäß § 7 BbgStrG zwischen dem Knoten B2 / Gellertstraße und dem Ortseingang Fahrland zur Gemeindestraße (Stadtstraße) gemäß § 3 BbgStrG abgestuft. Träger der Straßenbaulast ist nunmehr die Landeshauptstadt Potsdam.

Einige Nachbargemeinden, insbesondere Dallgow-Döberitz, fordern eine Untersuchung der übergeordneten verkehrlichen Auswirkungen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers in Krampnitz wurde eine Verkehrswirkungsanalyse erarbeitet (brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Stand 02.06.2020). Der für die Prognose angenommene MIV-Anteil im Modal Split liegt im Vergleich nur 5 % unterhalb des Potsdamer Durchschnitts. Der Unterschied erscheint ggf.

vergleichsweise hoch. Demgegenüber unterscheidet sich das geplante Stadtquartier Krampnitz grundlegend von Stadtquartieren der Landeshauptstadt Potsdam. Es soll eine überdurchschnittliche Versorgung mit Nahversorgern sowie sozialer und grüner Infrastruktur aufweisen (7 Kindertagesstätten, 2 Grundschulen, eine weiterführende Schule, 2 Nahversorgungsschwerpunkte, Gewerbe und Dienstleistungen am Erschließungsring sowie Freizeiteinrichtungen). Aufgrund der Entfernung von ca. 4 km zum nächsten Grundversorgungszentrum, dem überdurchschnittlichen Fuß- und Radwegenetz und den geplanten ÖPNV-Angeboten wird das gewählte Szenario bzgl. der Annahmen zu den internen Verkehren und des MIV-Anteils weiterhin als schlüssig angesehen.

Ver- und Entsorgung

Es wird die weitere Konkretisierung des Regenentwässerungskonzepts gefordert. Hierbei seien die Anforderungen des Versickerungsgebots gemäß des BbgWG zu beachten.

Das dargestellte Regenentwässerungskonzept wurde weiter konkretisiert und mit der Unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt. Im Ergebnis wurden die textliche Festsetzungen 8.1 und 8.2 formuliert, die als Bestandteil der Planung die Inhalte des Regenentwässerungskonzepts planungsrechtlich absichern. Das Regenentwässerungskonzept gilt für den Entwicklungsbereich Krampnitz insgesamt, so dass spezifische Besonderheiten, wie z.B. die Dachneigung der denkmalgeschützten Gebäude, in dieser berücksichtigt wurden.

Klimaschutz

Angeregt wurde, die Klimaschutzziele durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu berücksichtigen und somit die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung zu fördern.

Unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange müssen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-3, der überwiegend die Nachnutzung des denkmalschützten baulichen Bestandes sichert, müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen (TF 7.2). Des Weiteren ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (z.B. Erdgas, Erdöl, Braun- und Steinkohle) für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke nicht zulässig (TF 7.1). Die Festsetzung schließen weitere Maßnahme für die Wärme- und Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie) am Standort nicht aus. Ziel ist die Schaffung eines klimafreundlichen CO₂-neutralen Quartiers, in welchem der Einsatz von fossilen Energieträgern entbehrlich ist. Die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes ist vorgesehen.

Abwägungsergebnis

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Neben den vorgenannten Änderungen, die sich nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen ergeben haben, wurde die Begründung (inkl. Umweltbericht), insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklungsstufe II (Szenario „Krampnitz_5.000“), zu folgenden Punkten ergänzt, konkretisiert und/oder aktualisiert:

- Belange der Raumordnung und der Regionalplanung sowie zum Zielabweichungsverfahren
- Boden- und Grundwasserschutz
- Regenentwässerungskonzept
- zulässige Grundfläche, Flächenbilanzierungen zu Versiegelungsgrad und Eingriffsfolgen
- Untersuchung von Fledermausvorkommen
- Zielvorgaben der für den Umweltbericht relevanten Rechtsnormen
- denkmalgeschützte Erschließungsflächen und Bodendenkmale
- Betrachtung von Wald als Schutzgut im Umweltbericht
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Energiekonzept, leitungsgebundene Erschließung sowie Regen- und Abwasserbehandlung

4. Planungsalternativen

Die städtebauliche Konversion der ehemaligen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ erfolgt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB. Die entsprechende Satzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Krampnitz hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 05.06.2013 (DS 13/SVV/0253) beschlossen. Damit besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Entwicklung der Liegenschaft insgesamt und den dafür erforderlichen Einzelmaßnahmen wie den vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen (Munitionsfreimessung, Altlastenbeseitigung, Rückbau, Bodenarchäologie etc.) und den Durchführungsmaßnahmen (Erschließung, Hochbau, Freianlagen).

Im Rahmen der gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz sind neben dem städtebaulichen Konzept „Angerhöfe Krampnitz“ zwei weitere Planungsvarianten (Alternatives Konzept „Kaserne“ sowie Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“) geprüft worden. Beide Varianten betrachten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals unbebaut zu lassen. Die Alternativen sehen jedoch keine städtebaulichen Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 vor und hätten somit bei deren Umsetzung keine Auswirkungen auf die Planungsziele und Festsetzungen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes, der sich u.a. in der vollständigen Unterschützstellung des historischen Bebauungsbestandes niederschlägt, werden grundlegende Planungsalternativen, wie sie zum Beispiel bei einem Abbruch aller Gebäude oder deren gravierender Umnutzung für gewerbliche oder sonstige Zwecke ermöglicht würden, städtebaulich als nicht wünschenswert angesehen.

5. Abwägung der betroffenen Belange

Abwägung städtebaulicher Belange

Mit der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht ist gewährleistet, in einer geordneten, zusammenhängenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Planung auch die dafür notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und aus einer Hand die gewerbliche und Einzelhandelsnutzung zu steuern, einen modernen ÖPNV-Anschluss zu realisieren und ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energiekonzept umzusetzen sowie zu finanzieren. So können viele positive Auswirkungen auf die Gesamtstadt erzielt werden.

Durch Nutzungsvielfalt soll ein lebendiges, buntes Wohnquartier entstehen. Als wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Potsdamer Norden wird am Standort Krampnitz eine stadttypische Mischung aus Wohnen mit allen erforderlichen Infrastruktur-, Einzelhandels- und Versorgungsangeboten, Dienstleistungssegmenten sowie das Wohnen und nicht störende Gewerbenutzungen angestrebt, um auch Arbeitsplätze im Quartier bieten zu können. Entstehen wird ein urbanes, grünes, barrierefreies, kinder- und familienfreundliches Stadtquartier, welches Raum für wachsende Nachbarschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte vorsieht. Im Quartier sollen genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohnprojekte und z.B. Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren Platz finden. Eine soziale und generationsübergreifende Durchmischung des Stadtquartiers wird angestrebt.

Eine klimagerechte Verkehrsanbindung und Energieversorgung des neuen Stadtquartiers Krampnitz sind wesentlich Ziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz. Vorgesehen ist die Schaffung eines CO₂-neutralen Quartiers, welches langfristig ohne den Einsatz von fossilen Energieträgern auskömmlich ist. Diese Ziele sind durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung abgesichert. Im strategischen Energiekonzept ist die Errichtung eines Niedertemperaturnetzes vorgesehen, an das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten angeschlossen werden. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2018 die Wärmesatzung Krampnitz beschlossen (DS/SVV/0608).

Neben einer guten ÖPNV-Anbindung durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 vom Campus Jungfernsee in das Stadtquartier soll der Umweltverbund durch ein attraktives Mobilitätskonzept gestärkt werden (Beschränkung auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, Ausbau des ÖPNV und der Rad(schnell)wege, zeitgerechte Herstellung der sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungsangebote zur Sicherstellung der Funktionsmischung und eines integrierten / kompakten Quartiers mit Fokus auf dem Binnenverkehr). Innerhalb des Quartiers sollen alle Mobilitätsarten verträglich miteinander so organisiert werden, dass der Umweltverbund gefördert wird und dieser gegenüber dem Autoverkehr eine merklich höhere Attraktivität besitzt. Im Sinne einer belebten „walkable city“ ist der Verkehrsraum aus der Perspektive des Fuß- und Radverkehrs zu gestalten. Das Mobilitätskonzept für den Entwicklungsbereich Krampnitz basiert auf folgenden drei Handlungsansätzen, um den MIV zu reduzieren:

- die Beeinflussung des Verkehrsmittelwahlverhaltens zu Gunsten einer gesteigerten Mobilität im Rahmen des Umweltverbundes,
- die Organisation und Bereitstellung von Angeboten, die den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug erleichtern und

- städtebaulich und straßenräumliche Aufenthalts- und Gestaltqualitäten, die die angestrebten Verhaltensänderungen unterstützen und einen entsprechenden Mehrwert im Erleben des neuen Quartiers generieren.

Eine weitere, weitreichende Entscheidung ist, dass das Planungsrecht für eine Entwicklung von Krampnitz mit mehr als 5.000 Einwohnenden (Entwicklungsstufe II) erst nach dem Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses für die Straßenbahnverlängerung bis nach Krampnitz geschaffen werden darf.

Zentrales Planungsziel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 ist die denkmalgerechte Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur der ehemaligen Kasernen und der Bergsiedlung entsprechend der Erstbebauung aus den 1930er und 1940er Jahren. In der Phase der Kasernennutzung entstanden im Plangebiet fünf Mannschaftsgebäude (K4, K5, K6, K9, K10) und ein Offiziers-Haus (K3) zu Wohnzwecken. Darüber hinaus sind zwei Wirtschaftsgebäude (K7 und K8) errichtet worden, in der die Küche und die Speisesäle untergebracht waren. Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung dieser Gebäude zur Erhöhung des Wohnanteils sowie zur Bereitstellung von Flächen für die soziale Infrastruktur und nachgeordnet für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eingeschränkt Handel wird angestrebt.

Eine Betroffenheit städtebaulicher Belange wird vor allem hinsichtlich des Erhalts und Ausbaus sämtlicher vorhandener Bausubstanz gesehen, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Schulstandortes in der Fläche für den Gemeinbedarf.

Abwägung der Umweltbelange

Der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 141-3 dienen im Rahmen der Abwägung als Entscheidungsgrundlage. Dafür wurden die vorhandenen Bestände an Vegetation (Biotoptypenkartierung), Niststätten und Fledermausquartieren, aber auch die Vorkommen der Avifauna, Reptilien und Amphibien, xylobionten Käferarten, Heuschrecken, Tagfalter und Libellen sowie Waldameisen nach den Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und, falls erforderlich, mit dem Landesamt für Umwelt gutachterlich erfasst und kartiert; ein Baumkataster liegt vor. Somit liegt eine präzise Feststellung des Ist-Zustandes zum Zeitpunkt des Eingriffs vor.

Nach der Prognose des Umweltberichts sind bei Umsetzung der Planungen insbesondere erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten; ferner ist eine Genehmigung zur Umwandlung des im Plangebiet vorhandenen Waldes nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) erforderlich.

Es sind umfangreiche plangebietsinterne und -externe Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen die Erfordernisse, die sich aus dem Naturschutzrecht (Eingriffsregelung, besonderer Artenschutz) und dem Forstrecht (Waldumwandlung) ergeben. Ziel der Planung ist es, die prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend der Festlegungen und Festsetzungen im Umweltbericht und im Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vollständig zu kompensieren.

Die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam,

dem Naturschutzbeirat, ggf. mit dem Landesamt für Umwelt und ggf. auch mit den anerkannten Naturschutzverbänden.

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Wald sind nach den Vorschriften des LWaldG zu erbringen, d.h. es wird eine Waldumwandlung nach § 8 LWaldG erforderlich; dies gilt für jede Waldfläche, die im Bebauungsplan nicht als Wald festgesetzt wird, ungeachtet der Tatsache, ob der Baumbestand tatsächlich erhalten oder gefällt wird. Welche bestockten Flächen dabei als Wald anzusehen sind, ist vom Landesbetrieb Forst festgelegt. Da die städtebaulichen Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz eine Festsetzung von Wald nicht vor sehen, sind alle Waldflächen im Entwicklungsbereich Krampnitz nach den Vorschriften des LWaldG dauerhaft in eine Nutzungsart umzuwandeln. Hierzu sind mit Waldgesellschaften Verträge zur Erstaufforstung von Flächen geschlossen worden, die Bestandteil der Waldumwandlungsgenehmigung dem Landesbetrieb Forst sind.

Unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von rd. 45.040 Wertpunkten nach der Natur-Haushalts-Wert-Methode der Landeshauptstadt Potsdam, dies entspricht einem Ausgleich von rd. 62 % des Eingriffs im Plangebiet. Zum jetzigen Planungsstand sind entsprechend der Gesamt-Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für den Entwicklungsbereich Krampnitz Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 207.540 Wertpunkten vertraglich und/oder planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Ausgleichserfordernisse für die bereits in Kraft gesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-4 und Nr. 141-5A kann der Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushalts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 ausgeglichen werden.

Für das Landschaftsbild bewirkt die Durchführung des Bebauungsplans eine Aufwertung des um rd. 94.000 Punkte.

Um die mit der Planung verbundenen prognostizierten Eingriffe, insbesondere durch Vegetationsverlust, Einschränkung der Lebensraumeignung für Tiere und der natürlichen Bodenfunktionen sowie des natürlichen Wasserkreislaufs, zu reduzieren, sind unter Berücksichtigung der naturschutz- und forstrechtlichen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert:

- möglichst weitgehende Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort,
- Sanierung von Altlasten in Abhängigkeit von der angestrebten Nutzung,
- Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie Begrünung der Dachflächen als Retentionsdächer von Neubauten,
- Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Herstellung von künstlichen Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse (verschiedene Kastentypen),
- Vorgaben für die Schalldämmung von Gebäuden zum Schutz vor Verkehrslärm.

Die militärische Nutzung der ehemaligen Kaserne erfolgte zwischen 1939 und 1991 durch die Wehrmacht und die Truppen der UdSSR/GUS. Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz ist damit keine Entwicklung eines neuen Stadtteils auf der „grünen Wiese“ mit

unberührter Natur. Aufgrund dessen war bzw. ist für die zivile Nachnutzung eine umfangreiche Dekontaminierung von Altlasten und Altablagerungen, Abbruch von Gebäuden mit umweltbelastenden Baumaterialien wie z.B. Dachpappen und Asbest sowie eine Munitionsfreimessung erforderlich. Auch der Abbruch der ruinösen, eingefallenen, nicht erhaltenswerten Bausubstanz, insbesondere im ehemaligen Technikbereich, ist notwendig, um einerseits kontaminierte Baustoffe zu beseitigen und andererseits Gefahren für Leib und Leben abzuwenden. Diese Maßnahmen, die unabhängig von der geplanten baulichen Dichte und der Bevölkerungszielzahl durchzuführen sind, stehen einem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetation entgegen.

Abwägung der Klimabelange

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Zielstellung wird bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Krampnitz durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung eines städtebaulich kompakten,utzungsgemischten, autoarmen und CO₂-neutralen Quartiers.
- Erschließung mit einer Rad- und Fußverkehrfreundlichen Wegführung innerhalb des Quartiers.
- Umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und die anderen Ortsteile und nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote wie z.B. einen Radschnellweg mit überregionaler Bedeutung sowie vielseitige Infrastrukturangebote im Quartier,
- Umsetzung des Energiekonzepts für das Stadtquartier Krampnitz (DS 18/SVV/0607).

Im Bebauungsplan Nr. 141-3 wird dieser Zielstellung (Forderung) durch zahlreiche – textliche – Festsetzung nach § 9 BauGB in den Bereichen Bauweise / Gebäude, Bepflanzung, Mobilität sowie Energie nachgekommen, insbesondere durch:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, sowie der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB – zeichnerisch)
Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil, Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie; maximale Baukörperstiefen, die natürliche Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ermöglichen; Ermöglichen von Dämmstandards
- Festsetzungen für Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB – zeichnerisch und TF 6.1)
Ziel: Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung des Kleinklimas
- Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 3.1)

- Begrünung der Dächer mit Retentionsdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – TF 3.2)
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen, ausnahmsweise Ableitung mit einer Drosselabflussspende (§ 9 Abs. 4 BauGB – TF 8.1)
- Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwert für Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 4 BauGB – TF 8.2)

Ziel: Gewährleistung von Interzeption, Retention und Verdunstung, offener Rückhalt des Regenwassers zur Erhöhung der Verdunstung, Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden, gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser zu den an den Entwicklungsbereich angrenzenden Oberflächengewässern Krampnitzsee und Fahrländer See

- Festsetzung zur Schaffung der technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB – TF 7.1)

Ziel: Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene, Luftreinhaltung, Einsatz erneuerbarer Energien, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene

- Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätze und Garagen aus den Grundstücken (Ausnahme: Menschen mit Behinderung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – TF 2.1)

Ziel: Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Abwägung der sozialen Belange

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist zu gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Schulen gesorgt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-3 ist auf dem Grundstück der Wirtschaftsgebäude K7 und K8 die Einrichtung einer drei- bis vierzügigen Grundschule für rd. 600 Schüler:innen inkl. Hort (rd. 315 Plätze) und einer Zwei-Feld-Sporthalle sowie einer Kindertagesstätte mit rd. 160 Plätzen vorgesehen.

Des Weiteren sind im Entwicklungsbereich Krampnitz eine zweite dreizügige Grundschule und eine weiterführende Schule mit fünf Zügen in der Sekundarstufe I und drei Zügen in der Sekundarstufe II sowie sechs Kindertagesstätten mit insgesamt rd. 720 Plätzen geplant. Ergänzend ist ein „Bürgerhaus / Stadtteilzentrum“ vorgesehen, in dem unterschiedliche Nutzungen (z.B. Bibliothek, Musikschule, religiöse Einrichtungen, Familienzentrum, Treffpunkt für Einwohnende, Ärztehaus, Räume für Kultur und Veranstaltungen) denkbar sind.

Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen sowohl die Grundstückseigentümer:innen als auch den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Abwägung der Belange der technischen Infrastruktur

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes ist auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-3 die technische und leitungsgebundene Infrastruktur entsprechend der prognostizierten Bevölkerungszahl im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vollständig zu erneuern. Dabei sind die jeweiligen Anschlusskapazitäten zu bemessen und zu prüfen.