



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 141-5A
„Entwicklungsbereich Krampnitz –
Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“**

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

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB	3
1. Plangebiet und Ziel des Bebauungsplans	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
4. Planungsalternativen	9
5. Abwägung der betroffenen Belange.....	10

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
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

Die ehemalige Kaserne 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 unter Schutz stehen. Jenseits landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 - 400 m südlich des Entwicklungsbereichs die Forst- und Siedlungsbereiche des Ortsteils Neu Fahrland sowie südwestlich der Fahrländer See.

Während sich nördlich und westlich des Plangebiets der denkmalgeschützte Gebäudebestand der ehemaligen Kasernenanlagen befindet, schließt sich südwestlich die kasernenzugehörige Wohnsiedlung, die sogenannte Bergsiedlung, sowie südöstlich der Krampnitzsee an den Geltungsbereich an. Nahezu die gesamte Uferzone sowie der See selbst befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, das weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A liegt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 141-5A mit einer Größe von rd. 3,35 ha bildet den zentralen Eingangsbereich an der B2 zum ehemaligen Kasernengelände und umfasst den Vorplatz vor dem Tor der ehemaligen Kaserne, eine unbebaute Teilfläche der kasernenzugehörigen Wohnsiedlung sowie Teile der B2. Der Geltungsbereich beinhaltet damit auch die geplanten Knotenpunkte im Einmündungsbereich der Kaserne. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, den überarbeiteten Siegerentwurf des im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens von Müller Reimann Architekten mit der Freien Planungsgruppe Berlin und Weidinger Landschaftsarchitekten für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit Stand 18.12.2015 umzusetzen.

Im Geltungsbereich sind westlich der B2 ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu sichern. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht an der B2 einen leistungsfähigen Knoten zur Anbindung des neuen Stadtquartiers. Die Trassenführungen für den ÖPNV (Straßenbahn / Bus) ist berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert. Erschlossen wird das Plangebiet über die B2, die Verlängerung der Planstraße 1 sowie die neu anzulegende Planstraße A.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 141-5A 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-5A dominieren in Folge der Verwilderung des Geländes gehölzgeprägte Biotopstrukturen sowie befestigte Flächen und Bauwerke, die aus der ehemaligen Kasernennutzung resultieren. Innerhalb der Aufwuchsf Flächen sind auch einige Altbäume zu finden. Der häufigste Biotoptyp besteht aus Laubholzforsten mehrerer Laubholzarten. Westlich der B2 befindet sich im Plangebiet die etwa 4.000m² große historische Pflasterflächen des Eingangsbereiches zum Kasernenstandort. Die vorhandenen Baulichkeiten und Befestigungen sind überwiegend in einem schlechten Erhaltungszustand bzw. brüchig und beschädigt.

Innerhalb des Plangebiets erfüllen die umfangreichen Gehölzbestände eine erhöhte Lebensraumeignung für in Wäldern lebende Tierarten. So konnten eine hohe Anzahl an Brutvogelarten festgestellt werden, die die Gehölze als Niststätten verwenden. Die Bäume sowie die baufälligen Gebäude im Plangebiet dienen Fledermäusen als Quartier. Die Biotope im Plangebiet besitzen auch wichtige Trittsteinfunktionen zwischen den Waldarealen der weiteren Umgebung und Feldgehölze der offenen Landschaft, insbesondere für wandernde Tierarten.

Infolge der mit dem Bebauungsplan künftig zulässigen Überbauung und damit Versiegelung derzeit unversiegelter Böden kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen vor allem als Standort für Vegetation und damit als Lebensraum für Tiere. Im Zuge der Planumsetzung wird so auch Wald über 1,18 ha in eine andere Nutzung überführt.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt bei Umsetzung der Planung von bisher 42 % der Flächen auf 88 % an. Die künstliche Befestigung von Flächen und die Erhöhung der Baumasse wirken sich zugleich bioklimatisch belastend aus und bewirken eine Störung des natürlichen Wasserhaushaltes bezüglich seiner Abflussbildung. Nicht zuletzt geht mit der ansteigenden Versiegelung insbesondere durch die Errichtung neuer Gebäude im Landschaftsraum eine Veränderung des allerdings bereits diesbezüglich vorgeprägten Orts- und Landschaftsbildes einher.

Die mit der zusätzlichen planungsbedingten Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes werden durch die Herstellung von Mulden zur Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und Vorschriften zur Herstellung befestigter Flächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau verringert. Hierdurch und durch den Bau von Rigolen wird zudem der Abfluss in die umliegenden Oberflächengewässer reduziert. Die mit der Erhöhung der Baumasse verbundenen klimatischen Belastungen durch starke Erhitzung im Sommer werden durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes in ihren Auswirkungen gemindert. Hierzu werden im Bebauungsplan verpflichtende Regelungen zur Pflanzung neuer Bäume und der Begrünung von Dächern festgesetzt. Die Durchgrünung der Bebauung hilft darüber hinaus auch, die Lufthygiene und das Landschaftsbild im Plangebiet zu verbessern. Mit Hinweisen zur Verwendung von Pflanzlisten unter Berücksichtigung gebietsheimischen Saatguts bei der

Anlage von Gehölzen wird zudem die Lebensraumqualität der neuen Grünflächen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes erhöht.

Trotz der beschriebenen Maßnahmen ist die Planung durch die Erweiterung der bebaubaren Bereiche mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden.

Zur Herbeiführung des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Waldumwandlung über 1,18 ha, die durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A und anderen Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Kramnitz verursacht werden, wird eine großflächige Wiederaufforstung mit Hilfe von standortgerechten und einheimischen Baumarten erfolgen. Der Laubholzanteil soll bei 90 % der Gesamtfläche von 7,3 ha liegen. Gepflanzt werden hauptsächlich die Baumarten Flatterulme, Sandbirke und Schwarzerle. Die Ersatzflächen befinden sich im Naturraum Mittlere Mark, Gemarkung Kasel-Golzig und Gemarkung Kreblitz.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf besonders und streng geschützte Tierarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Auf Grundlage der Ergebnisse wurden dann Maßnahmen konzipiert, um eine Beeinträchtigung dieser Tierarten zu vermeiden.

Für den Artenschutz sind die Bauzeitenregelungen insbesondere bei Baumfällungen und bei Arbeiten an den Bestandsgebäuden einzuhalten. Für den Grünspecht ist ein Ersatzbiotop im Zuge der Waldersatzpflanzungen herzustellen. Für die Zauneidechsen sind halbdurchlässige Schutzzäune aufzustellen, um ein Einwandern in die Fläche während der Bautätigkeiten zu verhindern. Für die Umsetzung ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten und ein Monitoring durchzuführen.

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

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 26.04.2017 ist im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 29, Nr. 5 die öffentliche Auslegung vom 07.05. bis 11.06.2018 und die Möglichkeit zur Stellungnahme öffentlich bekanntgemacht worden. Insgesamt gingen drei Stellungnahmen ein, die im Wesentlichen folgende Inhalte hatten:

Natur-, Umwelt-, Landschafts- und Artenschutz

Die Anregungen und Hinweise zum Natur-, Umwelt-, Landschafts- und Artenschutz bezogen sich insbesondere auf die Einführung einer nachinsektenfreundlichen und vogelschlagminimierenden Gestaltungssatzung im Sinne der Eingriffsminimierung, die Verwendung gebietsheimischer Pflanz- und Saatguts, die Verwendung von FSC-Holz bei der Stadtmöblierung, die Materialität von Kompensationslebensstätten für Vögel und Fledermäusen, die Berücksichtigung der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen mit Bäumen und Hecken, die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumscheiben, die Gewährleistung einer ökologischen Bauüberwachung, die Beachtung der DIN 18920, die Befestigung von Feuerwehrezufahrten mit Schotterrasen oder

Rasengittersteinen, die Integration von Nistbausteinen für bestimmte Vogelarten, die Schaffung von gestalteten Reisig- und Totholzstrukturen für die Tierwelt in den Grünflächen, die Einhaltung des Baumschutzes bei der Anlage von Mulden und Rigolen, die Einhaltung von Bauzeitenregelungen, das Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln, die Umsetzung der Waldersatzmaßnahmen, die zeitliche Konkretisierung und flächengenaue Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen, die Konkretisierung der Pflanzlisten.

Die genannten Anregungen und Hinweise sind überwiegend nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und betreffen nachgeordnete Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Begründung und der Umweltbericht wurden diesbezüglich redaktionell konkretisiert, angepasst und/oder aktualisiert. Die Hinweise und Anregungen mit Regelungsinhalten des Bebauungsplans waren teilweise bereits Gegenstand der Entwurfsfassung, z.B. die Berücksichtigung der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen mit Bäumen und Hecken, die Begrünung von Dachflächen, die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie. Die Anregungen zur Festsetzung der Mindestgröße von Baumscheiben und die Anpassung der Pflanzlisten führten zu einer Konkretisierung der Planung ohne deren Grundzüge zu berühren.

Verkehrsentwicklung / Erschließung

Die Verkehrsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Potsdam wurden kritisch betrachtet. Die Vermarktung der Flächen in Kramnitz solle nicht nur Immobilieninvestoren vorbehalten bleiben. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und neue Angebote wie eine Fahrradleihstation, Quartiersbus, Elektro- oder Handwagen würden begrüßt, auch die Verlagerung des Verkehrs aus den urbanen Wohnstandorten sei richtig. Es würden jedoch Probleme bei der Anlieferung an Geschäften und Privatpersonen, Post, Lieferdienste, Umzugsunternehmen, Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienste erwartet. Straßen zur Erschließung des gesamten Wohngebietes müssen trotzdem errichtet werden. Es wird allerdings vermutet, dass die Bewohner über je ein bis oder zwei Fahrzeuge verfügen werden. Deshalb werde der Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze je Wohnung als unrealistisch angesehen. Es müssten zudem Parkflächen für Lieferfahrzeuge und auch Flächen für Gästeparkplätze errichtet werden.

Die städtebauliche Zielsetzung für den Entwicklungsbereich Kramnitz besteht darin, ein lebendiges, städtebaulich kompaktes, autoarmes, CO₂-neutrales Quartier zu schaffen. Der Stellplatznachweis für den – privaten – ruhenden Verkehr ist unter Beachtung der Vorschriften der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012 sowie den Belangen des Denkmalschutzes auf den privaten Grundstücken zu führen. Hierbei sollen die Mindestanforderungen als Maximalnachweis angesehen werden. Zur Umsetzung dieses Ziels sollen u.a. der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an einen Radschnellweg angebunden werden. Die Verknüpfung von ÖPNV mit dem Rad- und Fußverkehr soll gefördert werden; Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind an geeigneten Stellen (Eingangsbereichen von Gebäuden, Haltestellen der Straßenbahn) sicherzustellen, idealerweise wettergeschützt. Zu schaffen sind dafür wohnungsnaher Anreize und Alternativen wie Carsharing-Angebote sowie die Nutzung von Elektromobilität durch die Installation von Ladeinfrastruktur.

Es wird kritisch gesehen, dass kein Kreisverkehr als Zufahrt nach Kramnitz errichtet werden soll. Die B2 sei eine der Einfallstraßen und eine übergeordnete verkehrliche Straße, daher

sei eine abbiegende Hauptstraße mit fast 90° ungünstig. Ein Kreisverkehr sei daher die bessere Lösung. Dabei sollte aber darauf geachtet werden, dass die Kfz immer größer werden und es auch Gigaliner gebe. Dazu komme, dass es auch Straßenquerungen geben sollte, bei welchen der Verkehr angehalten wird, damit Fußgänger die Straße queren können. Hier werde es auch zu Situationen kommen können, welche zu Staus und Verkehrsbehinderungen führen könnten. Da auch der Busverkehr und die Straßenbahn hier entlanggeführt werden sollen, werde der Verkehr noch mehr ins Stocken kommen. Auch die Herstellung von Schallschutz sollte dabei Beachtung finden.

Die geplante Verkehrsführung entspricht dem Ergebnis eines im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Leistungsfähigkeitsuntersuchungen haben ergeben, dass der Kreisverkehr gegenüber der vorgesehenen Verkehrsführung deutlich weniger leistungsfähig und die Passierdauer deutlich länger ist. Die Straßenquerungen für Fußgänger und Radfahrer werden lichtsignalgesteuert und gewährleisten somit eine ausreichende Sicherheit. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und der Umgebung sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden, im Ergebnis sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Entwässerung

Es wird für eine umweltgerechte Entsorgung von Abwässern und Oberflächenwässern plädiert. Bei der Errichtung der Klinkerhöfe sollte darauf geachtet werden, dass die Abwässer von den Gebäuden und der Straße gemeinsam aufgefangen und gereinigt werden. Das Wasser, welches von den Dächern der Gebäude bei Regen abfließt, könnte in Zisternen aufgefangen und zur Bewässerung genutzt werden. Dabei könnte Regenwasser bei sehr lang anhaltenden Trockenperioden zur Bewässerung der Grünanlagen ohne große Kosten für die Stadt und den Eigentümer genutzt werden.

In dem den Planungen zugrundeliegenden Regenentwässerungskonzept wurde untersucht und festgelegt, welche technischen Anlagen in welchem Umfang erforderlich sind, um das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß ableiten zu können. Entsprechende Regelungen wurden in die Planungen übernommen.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.05.2018 sind insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 141 5A bis zum 11.06.2018 gebeten worden. Hinweise und Anregungen ergeben sich aus 20 der insgesamt 27 eingegangenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu folgenden Änderungs- und Ergänzungsbedarfen:

Artenschutz

Die Hinweise zu den Vorkommen von Fledermäusen, Heldbock und Eremiten, Zauneidechsen, Vögeln sowie Amphibien wurden zur Kenntnis genommen. Die relevanten Arten sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umfangreich in ihren Beständen erfasst worden. Im Umweltbericht und in den jeweiligen Artenschutzfachbeiträgen sind die jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Regenentwässerung und der damit ggf. verbundenen Einleitung von Regenwasser in den Fahrländer und den Krampnitzsee ein Eintrag von Schadstoffen auszuschließen ist. Zum geplanten Städtebau im Entwicklungsbereich Krampnitz wurde ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie erstellt. In diesem ist dargelegt, dass die eingeleiteten Niederschlagswassermengen durch eine Vorreinigung keine Verschlechterung des chemischen und biologischen Zustandes des Krampnitzsees und des Fahrländer Sees verursachen werden. Die Einhaltung dieser Prämisse wird in nachgeordneten Verfahren gutachterlich und behördlich geprüft und nachgehalten. Die weitere Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes erfolgt derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Hinweise zur Konkretisierung des Fachbeitrags wurden übernommen.

Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A soll Wald gemäß § 2 LWaldG in einer Gesamtgröße von 11.848 m² in andere Nutzungsarten (Sonstiges Sondergebiet sowie öffentlich Verkehrsfläche) umgewandelt werden. Diese Umwandlung bedarf einer Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung gleich steht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG – um ein anschließendes gesondertes Waldumwandlungsverfahren entbehrlich zu machen –, wenn der rechtsgültige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG forstrechtlich qualifiziert ist und die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Flächen für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Neuaufforstung mit überwiegend Laubgehölzen auf Flächen der Gemarkungen Kreblitz und Kasel-Golzig sind durch den Entwicklungsträger Potsdam vertraglich gesichert.

Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung

Die Entwicklung des Entwicklungsbereichs Krampnitz bedingt ein Bevölkerungswachstum auf bis zu 10.000 Einwohner im Potsdamer Norden und eine Zunahme des Verkehrs auf der B2 sowohl in Richtung der Potsdamer Innenstadt als auch in Richtung Berlin-Spandau. In diesem Zusammenhang werden zusätzliche Belastungen in den Ortslagen der Nachbargemeinden befürchtet.

Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswirkungen, die im Rahmen der Gesamtentwicklung der ehemaligen Kaserne ausgelöst werden, nicht allein durch den Bebauungsplan Nr. 141-5A. Derzeit befinden sich die Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-4 und Nr. 141-5A im Verfahren. Diese Bebauungspläne dienen u.a. der planungsrechtlichen Sicherung von ca. 990 Wohneinheiten für ca. 1.970

Einwohner sowie gewerblicher und Einzelhandelsflächen. Die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Potsdam, die Nachbargemeinden und Berlin-Spandau sind in 2015 in einer Verkehrs- und Immissionsuntersuchung auf Grundlage einer Zielgröße von 3.800 Einwohnern untersucht worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zuletzt mit Schreiben vom 29.05.2018 die Übereinstimmung der Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Die städtebauliche Zielsetzung für den Entwicklungsbereich Kramnitz besteht darin, ein lebendiges, städtebaulich kompaktes, autoarmes, CO₂-neutrales Quartier zu schaffen. Angestrebt wird ein Nachweis von notwendigen Stellplätzen nicht über den Rahmen der Mindestanforderungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam hinaus. Zur Umsetzung dieses Ziels sollen u.a. der ÖPNV komfortabel mit kurzen Taktzeiten für Bus und Straßenbahn ausgestattet sowie das Quartier an einen Radschnellweg angebunden werden. Die weiteren verkehrlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme auf die Landeshauptstadt Potsdam sowie die Nachbargemeinden und Berlin-Spandau sind für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

Einzelhandel

Die IHK regte an, die festgesetzte Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² zu überprüfen und mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam abzugleichen – insbesondere die Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort in Fahrland. Der Standort der Einzelhandelsnutzung, dessen Dimensionierung und die zulässigen Sortimente sind in Vorbereitung des städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne Kramnitz in 2015 durch die Landeshauptstadt Potsdam untersucht und vorgegeben worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam und die Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort in Fahrland wurden dabei berücksichtigt.

Sonstiges

Die Hinweise zur Konkretisierung Dimensionierung und Lage der Gleistrasse und der Haltestelle im Bereich des Stadtplatzes wurden in die Begründung übernommen. Sie betreffen im Wesentlichen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. 141-5A, da die Straßenbahntrasse über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich festgelegt und gesichert wird.

Die Hinweise zur Konkretisierung der Angaben zum Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen sowie zur Konkretisierung der Angaben zum vorhandenen Leitungsbestand wurden in die Planung und die Begründung übernommen.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Kramnitz sind neben dem städtebaulichen Konzept „Angerhöfe Kramnitz“ zwei weitere Planungsvarianten (Alternatives Konzept „Kaserne“ sowie Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“) geprüft worden. Beide Varianten betrachten die Möglichkeit, Teile des Kasernenareals un bebaut zu lassen. Die Alternativen sehen jedoch keine städtebaulichen Änderungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 141-5A 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

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Betroffenheit städtebaulicher Belange vor allem hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der baulichen Grundstücksausnutzung gesehen. Die freigestellten Bereiche sollen einer Neubebauung zugänglich sein, wobei sich diese Nachverdichtungen hinsichtlich ihrer Anordnung und Kubatur an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung orientieren sollen. Die greifen Festsetzungen die bestehenden, angrenzenden Bauungsstrukturen auf, berücksichtigen dabei die vormalige Nutzung und lösen damit keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation aus.

Der Umweltbericht dient als Entscheidungsgrundlage für die Fachbehörden im Rahmen der Abwägung, ob die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe nachhaltig und wesentlich sind und ob Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan dargestellt, die der Kompensation von Eingriffen dienen. Durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gewährleistet, dass die mit den Festsetzungen vorbereiteten zulässigen Eingriffe in Natur und Umwelt vollständig ausgeglichen werden können. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weist für den Bebauungsplan Nr. 141-5A ein Defizit von 24.578 Punkten aus. Die Gesamteingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe auf Grundlage der derzeitigen Gesamtkonzeption innerhalb des Entwicklungsbereichs ausgleichbar sind.

Wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange, die einer Abwägung bedürfen, sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Im Ergebnis der Abwägung ist die Planung nicht geändert worden.