



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 141 "Entwicklungsbereich Krampnitz" - Präzisierung der Aufstellung von Teilbebauungsplänen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	09.03.2017
	Eingang 922:	10.03.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
05.04.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ ist zu ändern. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, dabei umfasst diese Änderung auch einen Teil des Hauptstraßennetzes außerhalb des Entwicklungsbereiches. Eine veränderte Darstellung der Wald- und Landwirtschaftsflächen nordöstlich der Landesstraße 92, die entsprechend dem Zielabweichungsbescheid von einer Bebauung freizuhalten sind, ist nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens (gemäß Anlagen 1, 2, 3 und 5).
2. Ergeben sich aus den Ergebnissen des geplanten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für die Neubaufächen des Entwicklungsbereiches Änderungsbedarfe für den Flächennutzungsplan, ist dieser entsprechend zu ändern (gemäß Anlagen 4 und 5).
3. Der Bebauungsplan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 6, 7 und 3).
4. Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 8, 9 und 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz getragen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3			60	mittlere

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05. Juni 2013 die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs Krampnitz gemäß § 165 BauGB beschlossen (DS 13/SVV/0253).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02. April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 soll schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte im Entwicklungsbereich Krampnitz in mehrere eigenständige Teil-Bebauungspläne aufgegliedert werden. Die Teil-Bebauungspläne Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ sowie Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ sollen nach § 2 Abs. 1 BauGB vorgezogen aufgestellt werden, um für den ersten Entwicklungsabschnitt mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Bereich des Fähnricksheims und des Offizierskasinos, im Bereich der Ketziner Straße sowie im Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne mit dem Uferpark am Krampnitzsee Planungsrecht zu schaffen.

Der Entwicklungsträger Potsdam als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam führte im 1. Halbjahr 2015 das städtebaulich-landschaftsplanerisch-verkehrstechnische Gutachterverfahren für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz durch.

Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme einschließlich der Ergebnisse des vorgenannten Gutachterverfahrens sind über Bebauungspläne und Flächennutzungsplan-Änderungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu den vier Teilbeschlüssen.

Anlagen:

Anlagen 1, 2

Änderungsbeschluss zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ sowie Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (4 Seiten)

Anlage 3:

Karte mit Kennzeichnung von Planstraßen und Bestandsgebäuden (1 Seite)

Anlage 4 und 5

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (2 Seiten)

Anlagen 6 und 7:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ (4 Seiten)

Anlagen 8 und 9:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ (4 Seiten)

Begründung Teilbeschluss 1:

Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ sowie zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Teilbereich Klinkerhöfe Süd“ soll nunmehr begrenzt werden

im Norden: durch die nördliche Grenze der Grundstücke der Bestandsgebäude K29, K28, K27 und K25 inklusive der der Planstraße C.1, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2.1 / 2 bis zur östlichen Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K17

im Osten: durch die östliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K17, die nordöstliche und östliche Grenze des Grundstücks mit den Bestandsgebäuden B1 nördlich der Bergstraße, den Buchenwaldplatz sowie die südliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes südlich des Buchenwaldplatzes

im Süden: durch die rückwärtigen und westlichen Grundstücksgrenzen der südlichen Bebauung am Fahrländer Damm sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Ketziner Straße bis zur Landesstraße 92

im Westen: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße 92 sowie die westliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K29.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert sich um die Flächen von 2 ha und damit von ca. 22,1 ha auf 20,1 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2), in Anlage 3 sind die oben genannten Planstraßen und Bestandsgebäude gekennzeichnet.

Für das parallele Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141-1 hinaus nach Süden und Osten ausgedehnt, um die Darstellung des Hauptstraßennetzes zu ändern. Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Landesstraße 92 und die Bundesstraße 2, im Osten umfasst er zusätzlich die bisher als Straßenhauptnetz dargestellte Fläche der Ketziner Straße bis zum Anschlusspunkt an die Bundesstraße B2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 49,57 ha, Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5, Fläche A).

Bestehende Situation

Die Kasernenanlage ist in den 1930er Jahren durch die deutsche Wehrmacht geplant und errichtet worden. Der Altbaubestand aus dieser Zeit steht seit 1994/2008 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, einzelne prägende Gebäude um das ehemalige Offizierskasino sind als Einzeldenkmale eingestuft. Nach der Übernahme durch die sowjetische Armee 1945 wurden ergänzend zu den historischen Wohn- und Unterkerungsgebäuden im nördlichen Teil der Kasernenanlage technische Nebengebäude, Garagen und Lagerhallen errichtet. Die Kaserne wurde 1991 durch die Westgruppe der Truppen (WGT) vollständig freigezogen und liegt seitdem brach.

Der nördlich der Ketziner Straße gelegene Mannschaftsbereich ist durch eine denkmalgeschützte Bebauung geprägt, die in Zeilen- bzw. L-Form um großzügige Innenhöfe gruppiert ist. Dabei dominieren die Ende der 1930er Jahre errichteten zweigeschossigen Mannschaftsgebäude in Ziegelbauweise mit

hohen Walmdächern und einer Länge von jeweils mehr als 50 m. Eine Ausnahme bildet das nördlich des Zugangsbereichs von der Landesstraße 92 gelegene Torhaus, welches eine an die U-Form angelehnte Bebauung mit bis zu drei Geschossen sowie zwei Durchfahrten aufweist; auch das östlich hiervon gelegene Werkstattgebäude weicht mit seiner niedrigeren Geschossigkeit und einem Flachdach von den übrigen im Plangebiet gelegenen Gebäuden im Mannschaftsbereich ab.

Südlich der Ketziner Straße befinden sich neben einer gegenwärtig noch gärtnerisch genutzten Fläche ein zweigeschossiger Mauerwerksbau sowie zwei fünfgeschossige Plattenbauten, die in den 1970er und 1980er Jahren zu Wohnzwecken errichtet worden sind. Darüber hinaus sind hier zwei kleinere und weitgehend ruinöse Laden- und Dienstleistungsgebäude vorhanden.

Der Fahrländer Damm, der südlich parallel zur Ketziner Straße verläuft, ist beidseitig von 19 eingeschossigen gemauerten Doppelhäusern mit Satteldach gesäumt. Die Gebäude auf der südlichen Straßenseite weisen dabei kleinere seitliche Anbauten auf. Im Einmündungsbereich der ehemaligen Märkischen bzw. Nedlitzer Straße wird die Struktur der kleinen Doppelhäuser durch zwei Einfamilienhäuser und ein Reihenhaus mit jeweils einem Geschoss und Sattel- bzw. Walmdächern unterbrochen. Am östlichen Ende des Fahrländer Damms steht zudem ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach, das, wie die restliche Bebauung entlang dieser Straße, aus der Entstehungszeit der Kaserne stammt.

Das Plangebiet ist durch die im Jahr 1991 aufgegebene Nutzung sowie weitgehend unterbliebene Maßnahmen zur Unterhaltung von Bebauung, Außenraum und Erschließungsanlagen geprägt. Die Grün- und Freiflächen sind aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert. Älterer Laubbaumbestand, der im östlichen Bereich der Ketziner Straße als Allee ausgeprägt ist, ist durchsetzt von jüngeren wild angewachsenen Bäumen. Alle Bauten im Plangebiet sind deutlich von Verfall und Vandalismus geprägt. Die mehrgeschossigen Wohn- und Mannschaftsgebäude sind davon jedoch unter anderem aufgrund ihrer massiveren Bauweise insgesamt geringer betroffen, als die eingeschossigen Wohngebäude entlang des Fahrländer Damms, die einen schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand aufweisen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.06.2013 die Satzung für den Entwicklungsbereich Krampnitz beschlossen (DS 13/SVV/0253). In einem Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, um die Entwicklungsziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, die ehemalige Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Wohnstandort mit rd. 1.700 Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen für ca. 3.800 Einwohner zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02. April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (DS 14/SVV/0164).

Die Reduzierung des Geltungsbereichs folgt aus den Ergebnissen des im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Östliche Teilbereiche des bisherigen Plangebiets mit der Anbindung an die Bundesstraße 2 liegen im Eingangsbereich zur Kaserne. Um eine zusammenhängende Planung zu ermöglichen soll dieser Teilbereich in einen Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ integriert werden.

Planungsziele

Wie bereits im Aufstellungsbeschluss festgelegt, sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, öffentliche Verkehrs- und privaten Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Die drei- bis viergeschossigen denkmalgeschützten Bestandsgebäude sollen unter Einbeziehung der Dachgeschosse saniert und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Die Wohnungen sollen zudem vorgesetzte Balkone und Terrassen erhalten. Den Erdgeschosswohnungen werden ergänzend kleine private Gärten zugeordnet. Die Wohnungsgrundrisse können künftig so gestaltet werden, dass die

Gebäudestruktur erhalten bleibt und gleichzeitig ein variabler Wohnungsmix entsteht. Die historischen Klinkerfassaden der Gebäude sollen instandgesetzt werden.

Für den Bereich am Fahrländer Damm ist es das städtebauliche Ziel, die denkmalgeschützten Wohngebäude südlich der Ketziner Straße mit ihrem historischen Gartenstadtcharakter aus den 1930er Jahren weitgehend zu erhalten. Sollte dies aufgrund des baulichen Zustandes jedoch nicht möglich, ist eine Neubebauung vorgesehen, die sich in der Struktur und dem Maß der Bestandsbebauung orientiert.

Erschlossen wird das Plangebiet über das bestehende Straßennetz, welches punktuell zu ergänzen ist.

Ebenfalls soll die Darstellung des Straßenhauptnetzes im Flächennutzungsplan verändert werden. Statt der Ketziner Straße zwischen der Landesstraße 92 und der Bundesstraße 2 soll künftig die Landesstraße 92 mit Anschluss an die Bundesstraße 2 als Straße im Straßenhauptnetz dargestellt werden.

Eine veränderte Darstellung der Wald- und Landwirtschaftsflächen nordöstlich der Landesstraße 92, die entsprechend dem Bescheid der Gemeinsamen Landesplanung vom April 2013 von einer Bebauung freizuhalten sind, ist nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Entwicklungsbereich Krampnitz überwiegend Wohn- und gemischte Bauflächen mit den Dichtestufen 2 und 3 dar. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan für die Bereiche nördlich der Ketziner Straße gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,5 – 0,8) sowie für die Bestandsgebäude K26 – K29 gewerbliche Bauflächen dar; für die Grundstücke südlich der Ketziner Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W3 (GFZ 0,2 – 0,5) dar. Die Ketziner Straße ist als Straße im Straßenhauptnetz dargestellt. Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung ist für die gemischten und gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

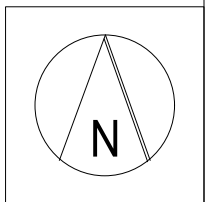
Die vorgesehenen Nutzungen sind gemäß Bescheid der Gemeinsamen Landesplanung vom April 2013 grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. In diesem Zusammenhang wurden detaillierte Prognoseuntersuchungen über die Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen, die durch die zusätzliche Bebauung in Krampnitz verursacht werden, und Nachweis geeigneter Maßnahmen, dass die Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten und gesundheitsrelevante Lärmbelastungen entlang der B2 vermieden werden, gefordert. Eine detaillierte Verkehrsauswirkungsanalyse mit einem Konzept für die individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung des Standortes Krampnitz in den Raum Potsdam-Berlin-Spandau einschließlich einer Prüfung der Möglichkeiten einer schienengebundenen Anbindung des neuen Wohnstandortes liegt vor und wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.10.2015 bestätigt (DS 15/SVV/0475).

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Artenschutz und Bodenversiegelung sowie auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erstrecken. Ziel ist die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption zur Freiflächenversorgung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Ausgleichsfordernisse für die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Beachtung des Natur- und Artenschutzes.





Anlage 3:
 Karte Bebauungsplan Nr. 141 "Entwicklungsbereich Krampnitz"
 mit Kennzeichnung von Planstraßen und Bestandsgebäuden



Begründung Teilbeschluss 2:

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Teil B entsprechend der Ergebnisse des geplanten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung folgt im Osten, Norden und Westen der bisherigen Abgrenzung der Bauflächen des Flächennutzungsplanes, im Süden wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße L92, die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz - Klinkerhöfe Süd“ (siehe Anlage 1) und die Bundesstraße B2 begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 82,23 Hektar und ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 5, Fläche B).

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Bereich B (siehe Anlage 5) überwiegend Wohn- und gemischte Bauflächen mit den Dichtestufen 2 und 3 dar. Die Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Bauflächen-Darstellungen ist derzeit eher schematisch und soll konkretisiert werden.

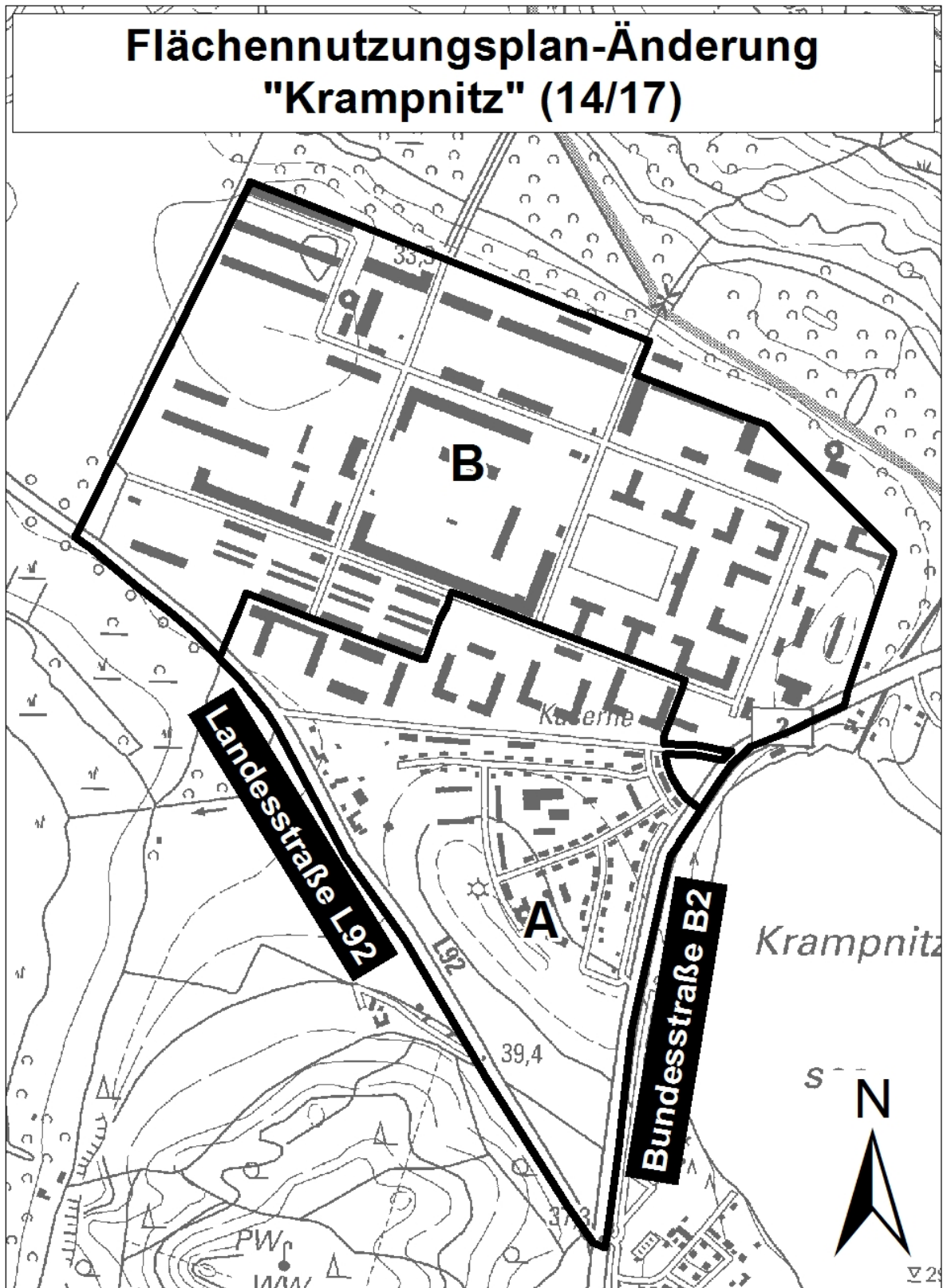
Für die Neubaubereiche im Entwicklungsbereich Krampnitz soll ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, dessen Ergebnisse die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Entwicklungsbereichs bilden sollen. Auf dieser Grundlage soll dann eine in sich konsistente Darstellung im Flächennutzungsplan für den Teilbereich B (siehe Anlage 5) und den gesamten Entwicklungsbereich entwickelt werden.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 141-4 sowie Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 141-5 liegen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, umfassen jedoch im Wesentlichen Areale mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Diese werden nicht im Wettbewerbsgebiet liegen, womit die die Aufstellung dieser beiden B-Pläne einem Wettbewerbsergebnis nicht vorgreift.

Planungsziele

Der städtebauliche Realisierungswettbewerb soll sich im Schwerpunkt auf die Neubauf Flächen im Entwicklungsgebiet konzentrieren. Aufgabe ist neben der Weiterentwicklung der bisher geplanten städtebaulichen Struktur und der Freiflächen auch eine konkretisierte Planung der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Kindertagesstätten, einer Grundschule und einem Standort einer weiterführenden Schule mit ergänzenden, wettkampfgerechten Sportflächen. Die sich aus den Ergebnissen des Wettbewerbs ergebenden Änderungsbedarfe der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Aufgabe des Verfahrens ist es außerdem, räumliche Vorschläge für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu machen, um im Entwicklungsbereich Krampnitz neben Wohnungen und Infrastruktur auch adäquat Arbeitsplätze entwickeln zu können. Derzeit ist noch nicht abschließend entschieden, ob die gemäß der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan in den Gebäuden K28/29 vorgesehene gewerbliche Nutzung ganz oder in Teilen realisiert werden kann oder Ausweichstandorte gefunden werden müssen. Dies muss im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft werden. Bei den gewerblichen Nutzungen soll es sich vorrangig um Dienstleistungsnutzungen handeln, nicht um immissionsrechtlich problematische oder flächenintensive Nutzungen wie produzierendes Gewerbe oder Logistikzentren. Als Vorgabe in der Wettbewerbsauslobung sind mindestens 10 % der gesamten Geschossfläche im Wettbewerbsgebiet für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.



Begründung Teilbeschluss 3:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“.

Der Bebauungsplan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Teilbereich Klinkerhöfe Ost“ wird begrenzt

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Grundstücke der Bestandsgebäude K1 (Fähnrichsheim) und K2
- im Osten: durch die östliche Grenze des Grundstücks für das Bestandsgebäude K1 (Fähnrichsheim) sowie deren Verlängerung bis nach Süden bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2
- im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2, die südwestlichen Außenkanten des Pförtnergebäudes sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 bis zur Planstraße 3
- im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße E und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 bis zur Planstraße 4.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 7), in Anlage 3 sind die oben genannten Planstraßen und Bestandsgebäude gekennzeichnet.

Bestehende Situation

Die Kasernenanlage ist in den 1930er Jahren durch die deutsche Wehrmacht geplant und errichtet worden. Der Altbestand aus dieser Zeit steht seit 1994/2008 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, einzelne prägende Gebäude um das ehemalige Offizierskasino sind als Einzeldenkmale eingestuft. Nach der Übernahme durch die sowjetische Armee 1945 wurden ergänzend zu den historischen Wohn- und Unterkuftsgebäuden im nördlichen Teil der Kasernenanlage technische Nebengebäude, Garagen und Lagerhallen errichtet. Die Kaserne wurde 1991 durch die Westgruppe der Truppen (WGT) vollständig freigezogen und liegt seitdem brach.

Das Plangebiet östlich der Planstraße 1 umfasst den östlichen Teilbereich der ehemaligen Kaserne mit drei prägnanten Verwaltungs- bzw. Repräsentationsbauten, dem ehemaligen Offizierskasino, dem ehemaligen Fähnrichsheim und dem Pförtnergebäude mit Turm sowie vier weiteren Unterkuftsgebäuden. Die drei- bis viergeschossigen Gebäude wurden Ende der 1930er Jahre in Ziegelbauweise mit hohen Walmdächern errichtet. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die vorhandene Einfriedung begrenzt, unmittelbar dahinter beginnt der Luchbereich.

Das Plangebiet ist durch die im Jahr 1991 aufgegebene Nutzung sowie weitgehend unterbliebene Maßnahmen zur Unterhaltung von Bebauung, Außenraum und Erschließungsanlagen geprägt. Die Grün- und Freiflächen sind aufgrund der langjährigen Sukzession stark verwildert. Älterer Laubbaumbestand ist durchsetzt von jüngeren wild aufgewachsenen Bäumen. Alle Bauten im Plangebiet sind deutlich von Verfall und Vandalismus geprägt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.06.2013 die Satzung für den Entwicklungsbereich Krampnitz beschlossen (DS 13/SVV/0253). In einem Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, um die Entwicklungsziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, die ehemalige Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Wohnstandort mit rd. 1.700 Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen für ca. 3.800 Einwohner zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Ergebnisse des im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz bauplanungsrechtlich zu sichern und zielgerichtet und zeitnah umsetzen zu können.

Planungsziele

Festgesetzt werden sollen Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO für das ehemalige Offizierskasino und das Pfortnergebäude sowie von öffentlichen Verkehrsflächen.

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, mit Ausnahme des ehemaligen Offizierskasinos und des Pfortnergebäudes, sollen unter Einbeziehung der Dachgeschosse saniert und zu Wohnzwecken umgebaut werden. Die Wohnungen sollen zudem vorgesetzte Balkone und Terrassen erhalten. Den Erdgeschosswohnungen werden ergänzend kleine private Gärten zugeordnet. Die Wohnungsgrundrisse können künftig so gestaltet werden, dass die Gebäudestruktur erhalten bleibt und gleichzeitig ein variabler Wohnungsmix entsteht. Die historischen Klinkerfassaden der Gebäude sollen instandgesetzt werden. Auf einem Teil der Freiflächen ist die Errichtung von sechs fünfgeschossigen Zeilen entsprechend der Ergebnisse des Gutachterverfahrens vorgesehen.

Das ehemalige Offizierskasino und das Pfortnergebäude sollen unter Einbeziehung der Dachgeschosse saniert, aufgestockt (Dachausbau) und Sondernutzungen wie Hotel, Veranstaltung, Gastronomie, Ausstellung oder sozialer Infrastruktur zugeführt werden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Planstraße 1 sowie eine blockumfahrende Wohnstraße (Planstraße F1).

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,5 – 0,8) und im für die beiden Bestandsgebäude im Westen Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W2 (GFZ 0,5 – 0,8) dar. Die angestrebte Wohnnutzung sowie die Sondernutzungen für das ehemalige Offizierskasino und das Pfortnergebäude lassen sich in der angestrebten Größenordnung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.

Die vorgesehenen Nutzungen sind gemäß Bescheid der Gemeinsamen Landesplanung vom April 2013 grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. In diesem Zusammenhang wurden detaillierte Prognoseuntersuchungen über die Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen, die durch die zusätzliche Bebauung in Krampnitz verursacht werden, und der Nachweis geeigneter Maßnahmen, dass die Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten und gesundheitsrelevante Lärmbelastungen entlang der B2 vermieden werden, gefordert. Eine detaillierte Verkehrsauswirkungsanalyse mit einem Konzept für die individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung des Standortes Krampnitz in den Raum Potsdam-Berlin-Spandau einschließlich einer Prüfung der Möglichkeiten einer schienengebundenen Anbindung des neuen Wohnstandortes liegt vor und wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.10.2015 bestätigt (DS 15/SVV/0475).

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Artenschutz und Bodenversiegelung sowie auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erstrecken. Ziel ist die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption zur Freiflächenversorgung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Ausgleichserfordernisse für die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Beachtung des Natur- und Artenschutzes.



Begründung Teilbeschluss 4:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“.

Der Bebauungsplan Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ wird begrenzt

- im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 bis zur Planstraße 1, die Außenkanten des Pfortnergebäudes sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 nach Osten bis zur Grenze des Entwicklungsbereichs
- im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der B 2 bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 129, Gemarkung Krampnitz, Flur 1, sowie eine parallele Linie östlich der Uferlinie des Krampnitzsees bis zur Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 71/2, Gemarkung Fahrland, Flur 5
- im Süden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 71/2, Gemarkung Fahrland, Flur 5 sowie die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2
- im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2, die östliche und nordöstliche Grenze des Grundstücks der drei Bestandsgebäude nördlich des Buchenwaldplatzes sowie die östliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K17

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,56 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 9), in Anlage 3 sind die oben genannten Planstraßen und Bestandsgebäude gekennzeichnet.

Bestehende Situation

Die Kasernenanlage ist in den 1930er Jahren durch die deutsche Wehrmacht geplant und errichtet worden. Der Altbaubestand aus dieser Zeit steht seit 1994/2008 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Einzelne prägende Gebäude um das ehemalige Offizierskasino sind als Einzeldenkmale eingestuft. Nach der Übernahme durch die sowjetische Armee 1945 wurden ergänzend zu den historischen Wohn- und Unterakunftsgebäuden im nördlichen Teil der Kasernenanlage technische Nebengebäude, Garagen und Lagerhallen errichtet. Die Kaserne wurde 1991 durch die Westgruppe der Truppen (WGT) vollständig freigezogen und liegt seitdem brach. Das Gebiet ist von erheblichen leerstandsbedingten Bausubstanzmängeln, fehlender Infrastruktur sowie entwicklungshemmenden Grundstückszuschnitten geprägt.

Das Plangebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf und wird durch die Bundesstraße 2 zweigeteilt. Der Eingangsbereich westlich der Bundesstraße 2 besteht einerseits aus der historischen Pflasterfläche sowie brachliegenden und ruderal geprägten Freiflächen. Die Uferzone zum Krampnitzsee fällt östlich der Bundesstraße 2 topographisch ab. Hier gibt es wenige Einzelgebäude mit einer sportaffinen bzw. gärtnerischen Nutzungsstruktur. Die Freiflächen werden entweder für den Wassersport oder gärtnerisch bzw. kleingärtnerisch genutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.06.2013 die Satzung für den Entwicklungsbereich Krampnitz beschlossen (DS 13/SVV/0253). In einem Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, um die Entwicklungsziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich zu sichern.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, die ehemalige Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Wohnstandort mit rd. 1.700 Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen für ca. 3.800 Einwohner zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141-5 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Ergebnisse des im 1. Halbjahr 2015 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnischen Gutachterverfahrens für den Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz bauplanungsrechtlich zu sichern und zielgerichtet und zeitnah umsetzen zu können.

Planungsziele

Für den Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne sollen westlich der Bundesstraße 2 Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, um entsprechend der Ergebnisse des Gutachterverfahrens hier die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie zu ermöglichen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht an der Bundesstraße 2 einen leistungsfähigen Knoten zur Anbindung des neuen Stadtquartiers. Die Trassenführungen für den ÖPNV (Straßenbahn / Bus) sollen berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden.

Für den Uferbereich am Krampnitzsee sollen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um an der Uferzone wassergebundenen Freizeitsport zu ermöglichen. Ergänzend sind Gastronomie und eine untergeordnete Wohnnutzung vorgesehen. Ein öffentlicher Uferweg ist zu integrieren und planungsrechtlich zu sichern.

Erschlossen werden soll das Plangebiet über die Bundesstraße 2 und die Verlängerung der Planstraße 1 sowie neu anzulegende Straßen im Eingangsbereich.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Entwicklungsbereich Krampnitz überwiegend Wohn- und gemischte Bauflächen mit den Dichtestufen 2 und 3 dar. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan für den Eingangsbereich sowohl gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,5 – 0,8) nördlich der Ketziner Straße als auch Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W3 (GFZ 0,2 – 0,5) südlich der Ketziner Straße dar. Für den Uferbereich des Krampnitzsees östlich der Bundesstraße 2 stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Weiter ist die Bundesstraße 2 als Verkehrsfläche dargestellt. Die angestrebten gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne lassen sich damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.

Die vorgesehenen Nutzungen sind gemäß Bescheid der Gemeinsamen Landesplanung vom April 2013 grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. In diesem Zusammenhang wurden detaillierte Prognoseuntersuchungen über die Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen, die durch die zusätzliche Bebauung in Krampnitz verursacht werden, und der Nachweis geeigneter Maßnahmen, dass die Luftschadstoffgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten und gesundheitsrelevante Lärmbelastungen entlang der B 2 vermieden werden, gefordert. Eine detaillierte Verkehrsauswirkungsanalyse mit einem Konzept für die individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung des Standortes Krampnitz in den Raum Potsdam-Berlin-Spandau einschließlich einer Prüfung der Möglichkeiten einer schienengebundenen Anbindung des neuen Wohnstandortes liegt vor und wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.10.2015 bestätigt (DS 15/SVV/0475).

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Artenschutz und Bodenversiegelung sowie auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erstrecken. Ziel ist die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption zur Freiflächenversorgung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Ausgleichserfordernisse für die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Beachtung des Natur- und Artenschutzes.

