

## Protokollauszug

aus der

46. öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 10.05.2022

---

öffentlich

**Top 5.2    Entwicklungsmaßnahme Krampnitz: Beschluss der Masterplanung Bergviertel  
22/SVV/0238  
ungeändert beschlossen**

Frau Kunert (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt ist, ein.

Herr Menzel bringt den folgenden Ergänzungsantrag ein:

„Ergänzend möge die STVV zur DS 22/SVV/0238 folgendes beschließen:

A) für die zukünftigen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanungen ist durch geeignete Regelungen dafür Sorge zu tragen, dass im Bergviertel ausschließlich folgende Bauherrenschaften möglich werden:

- Bauherrengemeinschaften, Zusammenschluss mehrerer privaten Bauherren zur verbindlichen Eigennutzung
- Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften
- Sonstige als gemeinnützige anerkannte Gesellschaften

B) Für sämtliche Gebäude im Bergviertel ist der Passivhausstandard (Heizwärmebedarf von  $\leq 15$  kWh/(m<sup>2</sup>a) verpflichtend in der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmen. Dabei sind für Neubauten Blockheizkraftwerke nicht anzurechnen. Als Mindestanforderung werden für die Sanierungen als förderfähiges Effizienzgebäude bzw. Effizienzhaus (derzeit mindestens EH 100 bzw. EG 100) gemäß BEG geplant. Bei einer Änderung der Gebäudeenergiestandards im Förderprogramm ist der Standard auf den dann gültigen besten Standard anzupassen, sofern auch dann wirtschaftlich umsetzbar. Abweichungen sind besonders zu begründen.

C) Des Weiteren sollen die im Beschluss 21SVV0630 beschlossenen Punkte für das ökologische Bauen von Kommunalen Gebäuden in geeigneter Art und Weise für die im Bergviertel zu Bauenden Gebäude verpflichtend gelten. Bei Hochbauten soll der Anteil nachwachsender Rohstoffe und von Recyclingmaterial auf Basis nachwachsender und natürlicher Rohstoffe bei den verwendeten Baustoffen maßgeblich erhöht werden. Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen sollen vorrangig in Holz- oder Holzhybridbauweise geplant und errichtet werden. Neubauten sollen möglichst rezyklierbar geplant und errichtet werden.

D) Der Wärmebedarf der Gebäude sollen aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Als Mindestanforderung werden Neubauten außerhalb des Fernwärmevorranggebietes und die Sanierung von Bestandsgebäuden, bei denen keine Fernwärme genutzt werden soll, so geplant, dass ihr Energiebedarf weitgehend aus erneuerbaren Quellen gedeckt wird, so dass mindestens die Anforderungen der „EE-Klasse“ der BEG eingehalten wird.

Ergänzend wird die Erzeugung durch Erneuerbare Energien (insbesondere die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie) im direkten Umfeld verpflichtend in der Bauleitplanung festgeschrieben.

E) In der Bauleitplanung soll auf eine weitgehende Minimierung des Flächenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung hingewirkt werden.

F) In der weiteren Bauleitplanung sind mögliche Standorte für Schutzräume und Alarmsirenen auszuweisen bzw. ggf. zu sichern.“

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) geht auf den Ergänzungsantrag von Herrn Menzel sowie auf Anmerkungen und Nachfragen der Mitglieder ein.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag von Herrn Menzel zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** mit 0:6:3 abgelehnt.


Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Masterplan für das Bergviertel in der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz stellt die Konkretisierung der Entwicklungsziele der ehemaligen Siedlung für Handwerker und Unteroffiziere der Kaserne Krampnitz dar, insbesondere als Grundlage für die zukünftigen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine Konkretisierung der baulichen und grünordnerischen Gestaltung des Gebietes und zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft.





**SBWL-Ausschuss am 10.05.2022**  
**Beschlussvorlage DS Nr. 22/SVV/0238**  
**Entwicklungsbereich Krampnitz**  
**Masterplanung Bergviertel**

**Stadtraum Nord**  
**Fachbereich Stadtplanung**  
**Landeshauptstadt Potsdam**



# Entwicklungsbereich Krampnitz

Masterplanung Bergviertel



Landeshauptstadt  
Potsdam



Masterplan Entwicklungsmaßnahme Krampnitz (Stand Mai 2021)



# Masterplanung Bergviertel

Bestandsgebäude 2015



Landeshauptstadt  
Potsdam



Quelle: © Entwicklungsträger Potsdam 09/2015



# Masterplanung Bergviertel

Bestandsgebäude 2015



Landeshauptstadt  
Potsdam



Quelle: © Entwicklungsträger Potsdam 09/2015

# Masterplanung Bergviertel

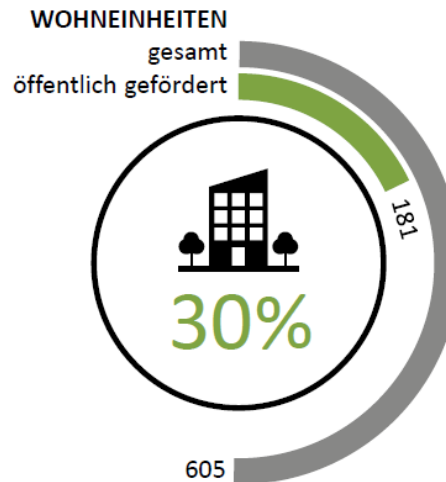
Ziel: ein Ort für genossenschaftliches Wohnen



Landeshauptstadt  
Potsdam



GENOSSENSCHAFTLICHES  
WOHNEN



- behutsame Weiterentwicklung zu einem gemischt genutztem Wohnquartier
- 605 Wohneinheiten, zu 30% öffentlich gefördert

# Masterplanung Bergviertel



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Der Weg zum Masterplan





# Masterplanung Bergviertel



Landeshauptstadt  
Potsdam



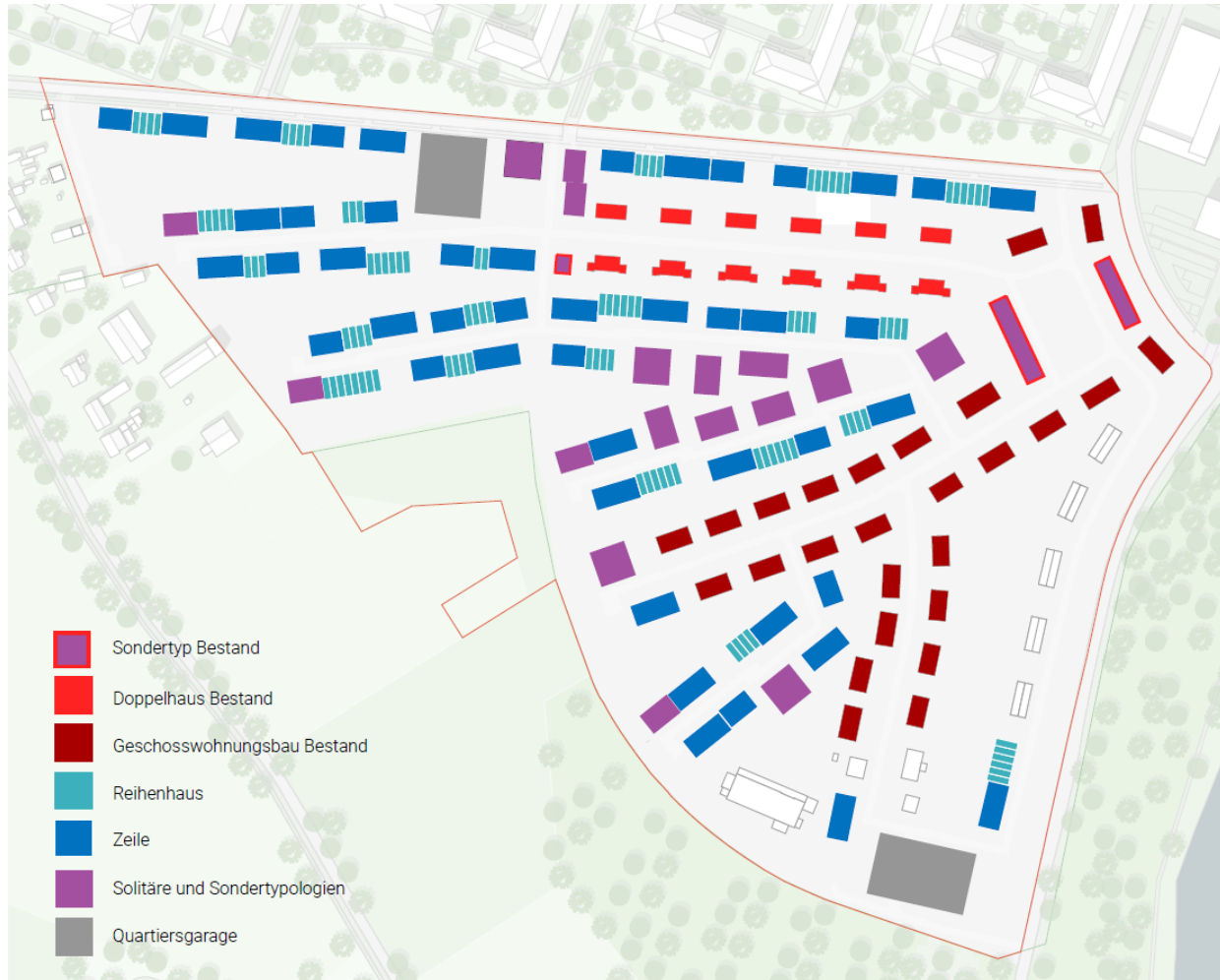
Zoom In: Bergviertel





# Masterplanung Bergviertel

## Vielfältige Gebäudeformen



- bauliche Akzente
- gestaffelte Bebauung bildet differenzierte Straßenräume
- vielfältige Wohntypologien
- Effizienz durch Baukastensystem

# Masterplanung Bergviertel

## Mobilitätskonzept



## Auto-arm und trotzdem Mobil

- Eingebunden in das Mobilitätskonzept Krampnitz
- Keine Stellplätze im öffentl. Raum (Quartiersgaragen)
- Kein Durchgangsverkehr

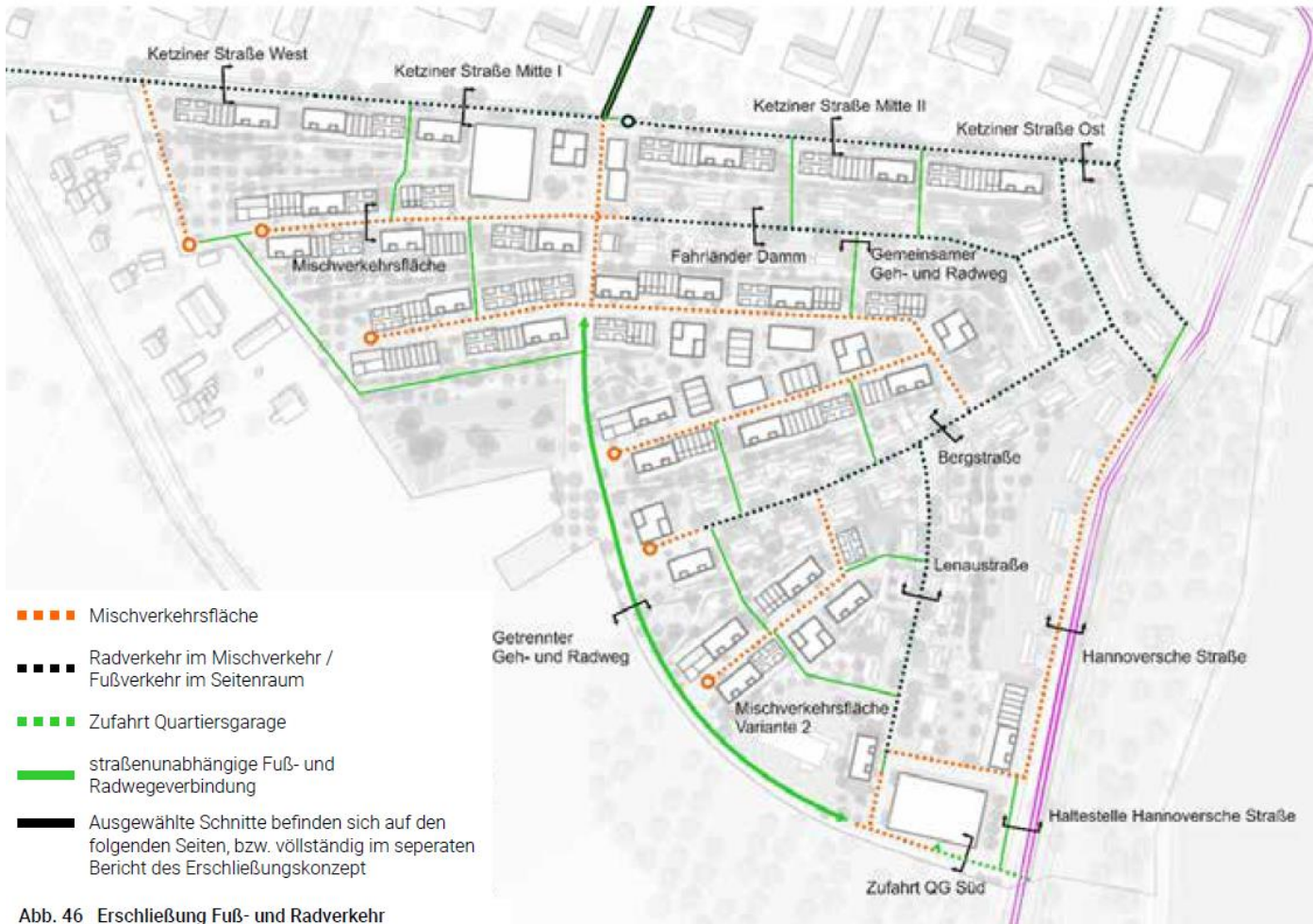
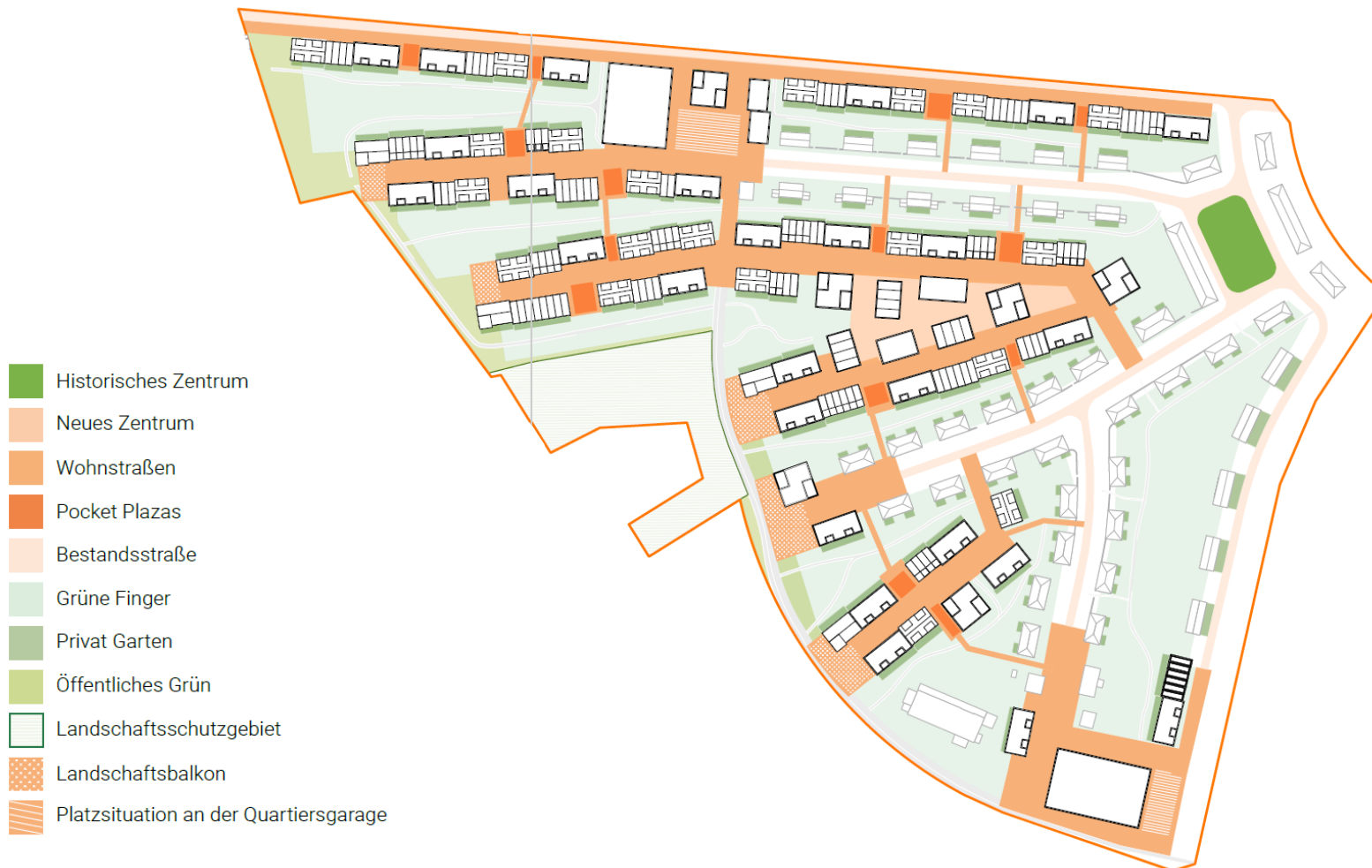


Abb. 46 Erschließung Fuß- und Radverkehr



# Masterplanung Bergviertel

## Freiraumkonzept – Typologien des Freiraums



# Masterplanung Bergviertel

Freiraumkonzept



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Grüne Finger



## Pocket Plaza

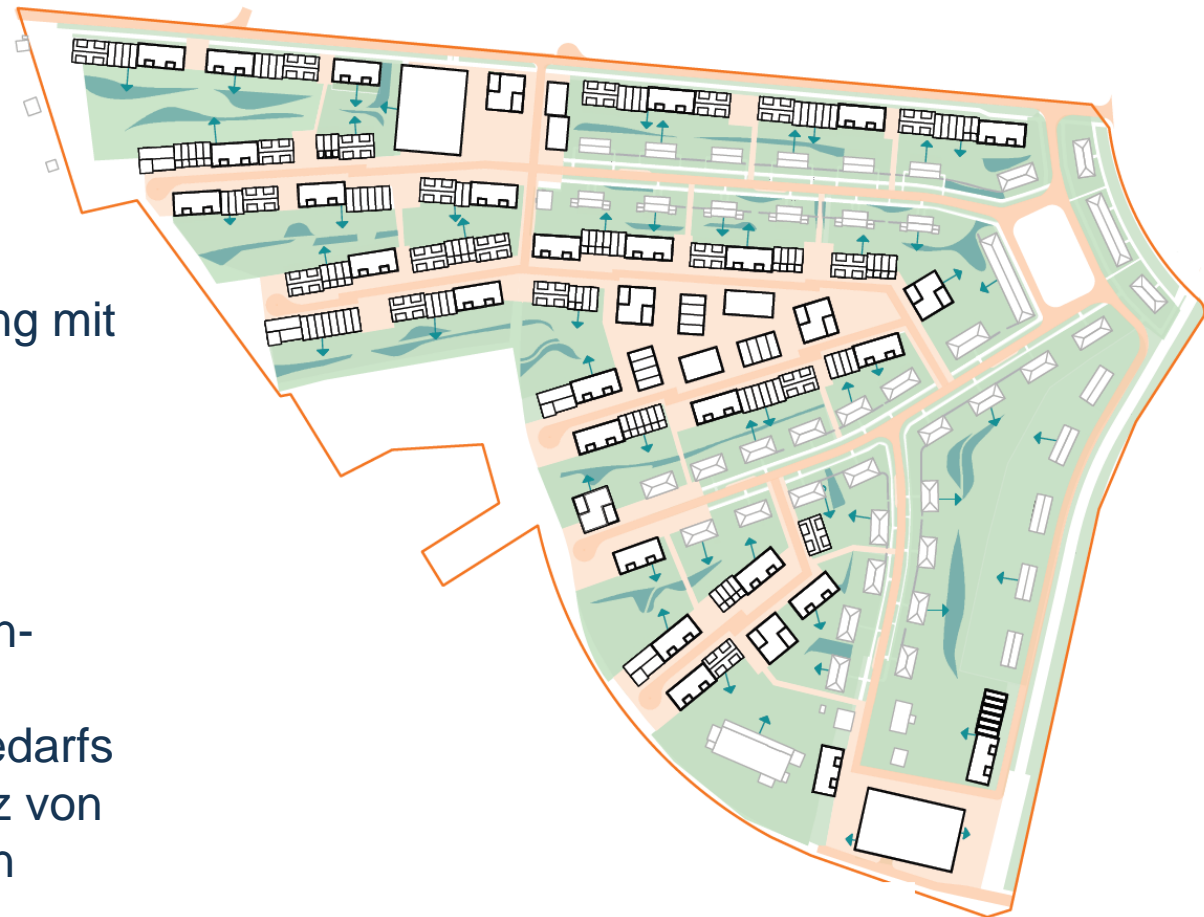




# Masterplanung Bergviertel

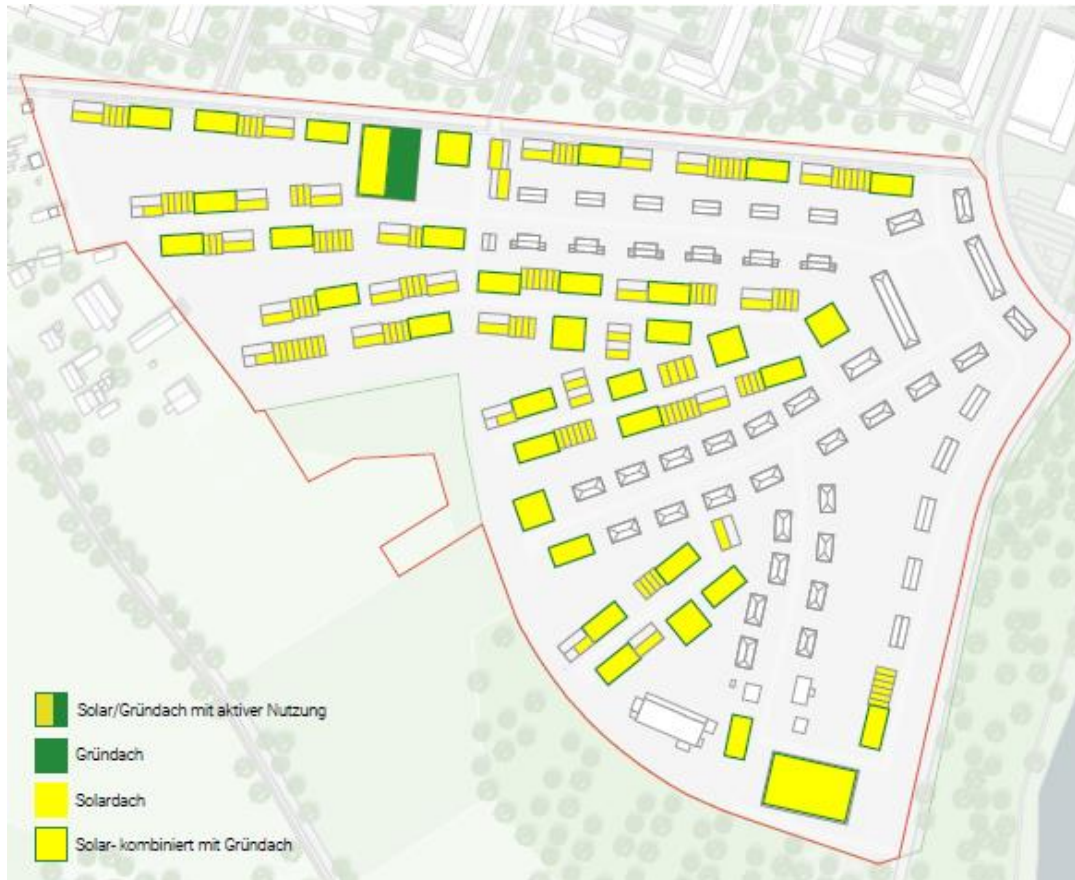
## Entwässerungskonzept

- dezentrale, naturnahe Niederschlagsentwässerung mit einem möglichst geringen Eingriff in den natürlichen Gebietswasserhaushalt
- Versickerung durch Mulden-Rigolen-System (MRS): Darstellung des Flächenbedarfs des MRS bei einem Ansatz von 15 % der angeschlossenen Dachflächen



# Masterplanung Bergviertel

## Dachnutzungskonzept



- Eingebunden in das Energiekonzept Krampnitz
- Anschluss an das für gesamt Krampnitz vorgesehene Nahwärme- und Stromnetz über Kraft-Wärme-Kopplung
- lokale Solarenergienutzung auf Flach- und süd- bzw. südwestausgerichteten Schrägdächern (Energiegewinnung über Photovoltaikanlagen)
- Flachdächer zur Regenwasserrückhaltung zusätzlich intensiv begrünt (vgl. Entwässerungskonzept)

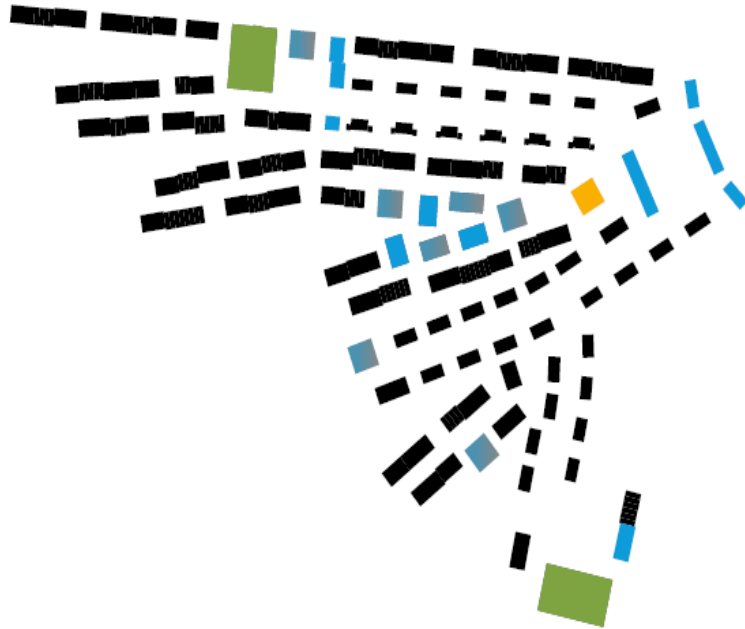


# Masterplanung Bergviertel

Auf einen Blick



Landeshauptstadt  
Potsdam



Geschosswohnungsbau,  
Doppel- und  
Reihenhäuser (605WE)



1 Kita



2 Quartiersgaragen



Gewerbe- und  
Sondernutzung  
BGF Gewerbe ca. 7.900 m<sup>2</sup>

# Masterplanung Bergviertel

## Ergebnisbericht



Landeshauptstadt  
Potsdam



## Städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung Bergviertel (2021)

Gartenstadt 2.0 als zukunftsweisendes und Identität stiftendes Quartier durch kleinteilige und vielfältige Dichte, effiziente Infrastruktur und Mobilitätsverbund.



# Wie geht es weiter?



- 04.05.2022      Einbringen der BV in die Stadtverordnetenversammlung
- 05/2022 -      Beratung in den Gremien  
06/2022
- BV in der Stadtverordnetenversammlung
- Masterplanung als Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele in den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 141-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bergviertel).*
- 08/2022      Erstellung Vorentwurf B-Plan Nr. 141-2
- 09/2022      Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, TÖB und Fachbereiche





**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**  
[www.potsdam.de/stadterneuerung](http://www.potsdam.de/stadterneuerung)  
[stadtraum-nord@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtraum-nord@rathaus.potsdam.de)