



## **23/SVV/1242**

Beschlussvorlage  
öffentlich

# **Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 "Entwicklungsbereich Kramnitz – Stadtplatz Ost", Änderungs- und Aufstellungsbeschluss**

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 16.11.2023
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
06.12.2023	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Kramnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ wird für den Bereich „Stadtplatz Ost“ geändert (Anlage 2).
2. Der Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Stadtplatz Ost“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
3. Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (Anlage 3)

## **Begründung:**

In einem Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele Bebauungspläne aufzustellen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.04.2014 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 aufgestellt werden.

In Folge dessen ist der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ erstellt worden. Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu diesem Bebauungsplan ist am 06.03.2019 (DS 19/SVV/0050) gefasst worden, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019.

Aufgrund der weiteren Konkretisierungen der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 (vgl. auch Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“) und der ÖPNV-Anbindung, unter anderem wird eine Bus-Wendeschleife erforderlich, ergeben sich Änderungsbedarfe für die bisherigen Festsetzungen der P+R-Anlage und der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesen sich ändernden Nutzungsanforderung ergibt sich die Notwendigkeit zur Verlagerung von Dienstleistungsflächen in den nördlichen Gebäudekomplex. Vor diesem Hintergrund sollte eine neue, kompaktere Gebäudekonfiguration mit flexibleren Nutzungsmöglichkeit entwickelt werden. Ziel der Weiterentwicklung des Stadtplatzes Ost ist dabei, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude, die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereichs mit einer klaren städtebaulichen Fassung, der durch verschiedene Mobilitätsangebote die Umsetzung des Mobilitätskonzepts unterstützt. Publikumsbezogene Nutzungen wie Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen entstehen sowie Wohnungen.

Hierfür wurde ein umfangreicher Workshop mit Expertinnen und Experten durchgeführt, in dem die neue städtebauliche Figur für den Stadtplatz Ost entwickelt wurde. Mit der städtebaulichen Konzeption wurden Festlegungen für Städtebau und Gebäudekomposition, Verkehrsführung, Freiraumzonierung sowie Nutzungskonzeption- und Verteilung definiert (Anlage 3).

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll zum Ende des I. Quartals 2024 erfolgen.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

## **Anlagen:**

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage                              | öffentlich |
| 2 | Anlage 1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 141-5A-2               | öffentlich |
| 3 | Anlage 2 Änderungs- und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 | öffentlich |
| 4 | Anlage 3 Städtebauliches Konzept für den Stadtplatz Ost                 | öffentlich |
| 5 | Anlage 4 Übersicht Straßenbezeichnungen                                 | öffentlich |

# Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“, Änderungs- und Aufstellungsbeschluss

öffentlich       nicht öffentlich

## ► Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele ja      nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

## Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Ziel der Weiterentwicklung des Stadtplatzes Ost ist, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude, die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereichs mit einer klaren städtebaulichen Fassung, der durch verschiedene Mobilitätsangebote die Umsetzung des Mobilitätskonzepts unterstützt. Publikumsbezogene Nutzungen wie Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen entstehen sowie Wohnungen.

## ► Finanzielle Auswirkungen ja      nein

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

### Fazit der finanziellen Auswirkungen:

*Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)*

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die laufende und mittelfristige Haushaltsplanung, sondern bezieht sich auf das Treuhandvermögen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Krampnitz.

## ► 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

**Fazit der Klimaauswirkungen:**

Projekt/Maßnahme setzt städtische Klimakonzepte um.

## Aufstellungsbeschluss

### Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2.1 und die südliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K16 bis zur östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1,

im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 bis zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“ entlang der westlichen Grenze des Grundstücks des Gebäudes K30 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1,

im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A sowie die nördliche Grenze des Grundstücks der Bestandsgebäude B1,

im Westen: westliche und südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, die östliche Grenze des Grundstücks des Bestandsgebäudes K17 sowie die nordöstliche Grenze des Grundstücks mit den Bestandgebäuden B1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Fahrland:

Flur 5 Flurstücke 19 tlv., 136 tlv., 137 tlv., 188 tlv., 193 tlv., 196 tlv., 206 tlv.,

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet nordwestlich der Bundesstraße 2 befindet sich im Südosten der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz und bildet den östlichen Eingangsbereich ins Quartier. Alle Bauten im Plangebiet (eine bereits verfallende Sporthalle) wurden bereits zurückgebaut.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als 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 dargestellt.

## Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Da in einem Entwicklungsbereich gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele Bebauungspläne aufzustellen sind, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.04.2014 für den Bereich der Entwicklungssatzung Krampnitz die Aufstellung des Bebauungsplans 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 in mehreren eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt werden.

In Folge dessen ist der Bebauungsplan Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ erstellt worden. Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu diesem Bebauungsplan ist am 06.03.2019 (DS 19/SVV/0050) gefasst worden, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 30, Nr. 6 vom 02.05.2019.

Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 141-5A war der überarbeitete 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 vom 18.12.2015.

Aufgrund der weiteren Konkretisierungen der Erschließungsplanung für die Bundesstraße 2 (vgl. auch Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 141-5A-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Bundesstraße 2“) und der ÖPNV-Anbindung, unter anderem wird eine Bus-Wendeschleife erforderlich, ergeben sich Änderungsbedarfe für die bisherigen Festsetzungen der P+R-Anlage und der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesen sich ändernden Nutzungsanforderung ergibt sich die Notwendigkeit zur Verlagerung von Dienstleistungsflächen in den nördlichen Gebäudekomplex. Vor diesem Hintergrund sollte eine neue, kompaktere Gebäudekonfiguration mit flexibleren Nutzungsmöglichkeit entwickelt werden. Auf Grundlage dessen, sowie unter Beachtung von Erkenntnissen aus Gesprächen mit Einzelhandelsunternehmen sowie Investoren, wurde der Entschluss gefasst, die Planung des Stadtplatzes Ost zu überarbeiten. Hierfür wurde ein umfangreicher Workshop mit Expertinnen und Experten durchgeführt, in dem die neue städtebauliche Figur für den Stadtplatz Ost entworfen wurde. Ziel der Weiterentwicklung des Stadtplatzes Ost ist dabei, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes der umliegenden Bestandsgebäude, die Schaffung eines identitätsstiftenden Eingangsbereichs mit einer klaren städtebaulichen Fassung, der durch verschiedene Mobilitätsangebote die Umsetzung des Mobilitätskonzepts unterstützt. Publikumsbezogene Nutzungen wie Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen entstehen sowie Wohnungen.

Mit der neuen städtebaulichen Konzeption wurden Festlegungen für den Städtebau und die Gebäudekomposition, Verkehrsführung, Freiraumzonierung sowie Nutzungskonzeption- und Verteilung definiert, die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 bilden sollen (Anlage 3).

Damit begründet sich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ für den Teilbereich des neuen Stadtquartiers Krampnitz nordwestlich der Bundesstraße 2. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einen Stadtplatz mit einem nördlich gelegenen gemischt genutzten Gebäude mit Einzelhandelsflächen sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen und einer Tiefgarage und einem südlichen Gebäude mit einer Quartiersgarage zu entwickeln.

Der Bebauungsplan 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Stadtplatzes, der als Eingangstor mit der ersten Einzelhandelsfläche des Quartiers eine wichtige Versorgungsfunktion bildet sowie ein verkehrlicher Knotenpunkt der den östlichen Eingangsbereich nach Krampnitz definiert. Dieser soll über ein nördlich gelegenes gemischt genutztes Gebäude mit Einzelhandelsflächen sowie Gewerbe- und Wohnnutzungen und einer Tiefgarage und einem südlichen Gebäude mit einer Quartiersgarage verfügen. Die Nutzungen sollen zur Förderung ausgewogener Bewohnerstrukturen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung beitragen. Insgesamt soll Platz für etwa 330 Stellplätze entstehen. Vorgesehen ist die Festsetzung zwei Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO und öffentlichen Verkehrsflächen, die vorhandene Allee wird erhalten und in Ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

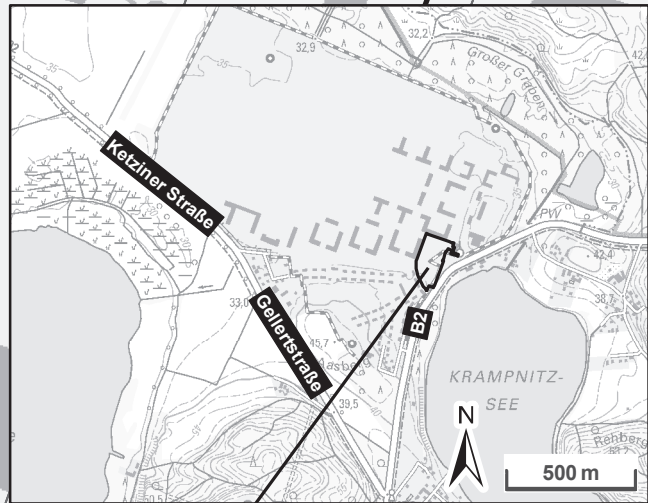
Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Wasser, Mensch / Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) erstrecken.

## Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141-5A-2 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Stadtplatz Ost“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

# Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Stadtplatz Ost"



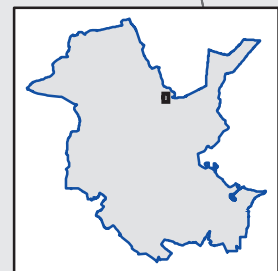
BP Nr. 141-3

BP Nr. 141-4

BP Nr. 141-1

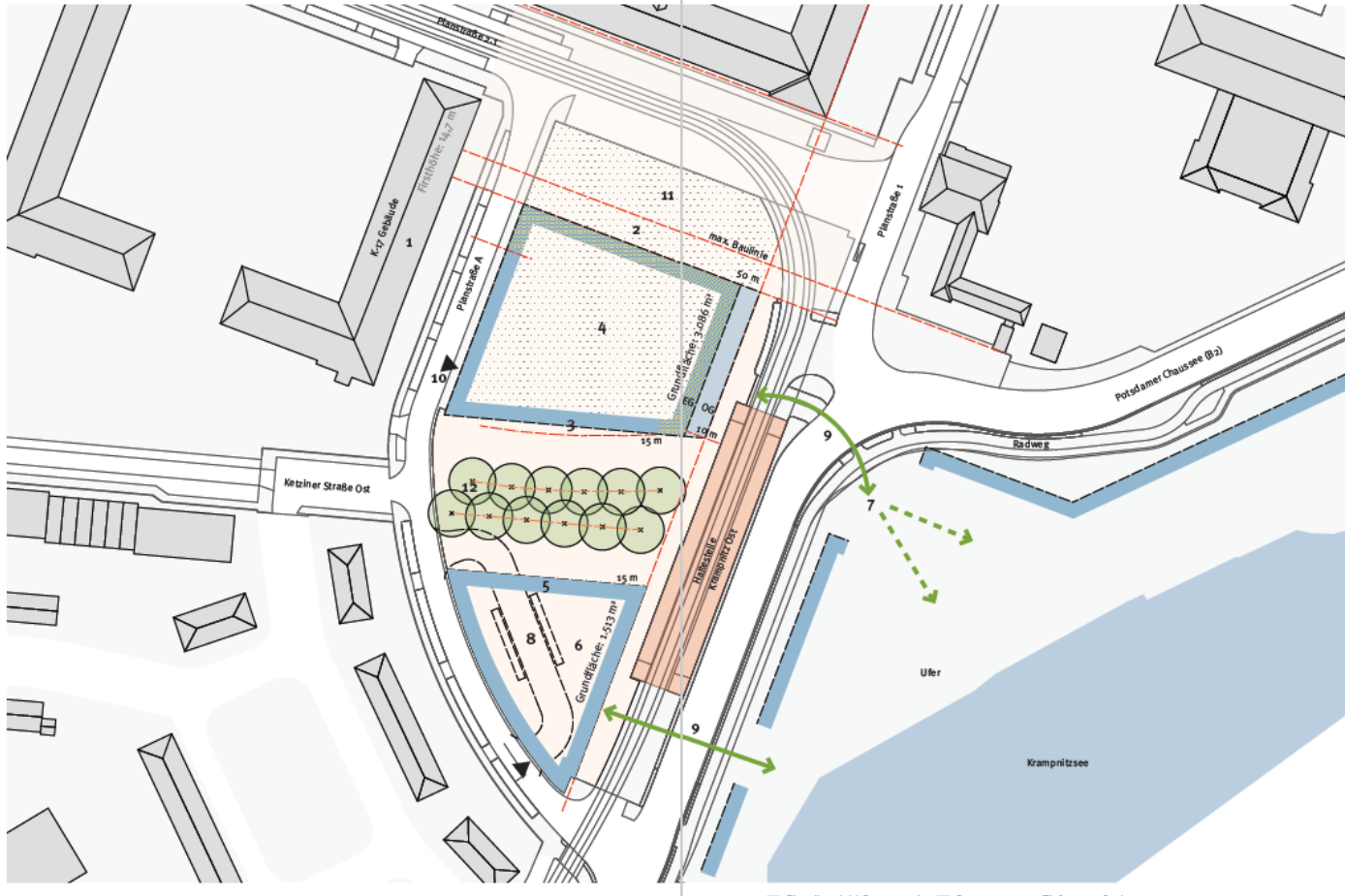
BP Nr. 141-5A-1

BP Nr. 141-2





# Weiterentwicklung Stadtplatz Ost - Ergebnis



Anlage 4

Straßenbezeichnungen im Entwicklungsbereich Krampnitz (Ausschnitt)

