



## **23/SVV/1240**

Beschlussvorlage  
öffentlich

# Entwicklungsmaßnahme Krampnitz: Fortschreibung der Masterplanung – Bereich Klinkerhöfe; Konkretisierung der Entwicklungsziele

<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. Die Fortschreibung der Masterplanung Krampnitz – Bereich Klinkerhöfe stellt die Konkretisierung der Entwicklungsziele der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft dar, insbesondere als Grundlage für die zukünftigen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (gemäß Anlage 1).
2. Davon ausgehend ist das 1. Änderungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, Teilbereich Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3, und Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet WA 2 und Urbanes Gebiet MU 3, nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB vorzubereiten (gemäß Anlagen 2 und 3).
3. Die Änderungsbereiche in den Bebauungsplänen Nr. 141-1 und Nr. 141-4 sollen aufgrund des sachlichen und räumlichen Zusammenhangs in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 141-11 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Mitte“ zusammengefasst werden (gemäß Anlage 4).

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat 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 und mit demselben Beschluss den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) vom 30.08.2006 aufgehoben (DS 14/SVV/0164). Der Bebauungsplan Nr. 141 soll schrittweise in Abhängigkeit der geplanten Umsetzungsschritte in mehreren eigenständigen Teil-Bebauungsplänen aufgestellt werden.

Zentrales Ziel der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und des angespannten Wohnungsmarktes die Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen in Krampnitz durch die Bereitstellung neuen und bezahlbaren Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Vermarktungsstrategie (Anlage des 2. Statusberichts zur Stadtteilentwicklung von Krampnitz, DS 20/SVV/0620) geht derzeit davon aus, dass auf den Baufeldern der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH ausschließlich ca. 1.800 freifinanzierte Mietwohnungen entstehen. Dies führt dazu, dass das Segment des freifinanzierten Wohnungsbaus insgesamt 29 Prozent des gesamten Wohnungsbaus in Krampnitz mit rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ausmachen wird.

Aufgrund der Bedeutung der Baufelder der Deutsche Wohnen SE in Krampnitz hatte die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 16.09.2020 den Oberbürgermeister aufgefordert, Gespräche mit der Deutschen Wohnen zur Entwicklung von Krampnitz aufzunehmen (20/SVV/0988). Ziel war ein deutlicher Beitrag des Unternehmens zur Schaffung preiswerter Mietwohnungen.

Ende 2020 wurden daher Gespräche mit der Deutschen Wohnen aufgenommen, um Lösungsmöglichkeiten zur Realisierung eines angemessenen Mietniveaus zu erörtern. Einigkeit besteht zwischen der Deutsche Wohnen und der Stadtverwaltung darüber, dass auch in der ersten Entwicklungsstufe Krampnitz 5.000 preiswerte Wohnungen auf den Grundstücken der Deutsche Wohnen geschaffen werden sollen. Aufgrund der stufenweisen Entwicklung von Krampnitz stehen dafür hauptsächlich die Areale zur Verfügung, die mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden bebaut sind.

Mit dem Beschluss zum mietpreisgedämpften Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz (DS 22/SVV/0034) vom 02.03.2022 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Masterplanung – Bereich Klinkerhöfe – fortzuschreiben und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Ergebnis dieses Auftrags liegt die Fortschreibung der Masterplanung – Bereich Klinkerhöfe (Anlage 1) vor. Die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele für die ehemaligen Kaserne Krampnitz soll auf der Grundlage der vorliegenden fortgeschriebenen Masterplanung erfolgen. Diese bildet die Grundlage für die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht.

Aus der Fortschreibung der Masterplanung erwächst das Erfordernis, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Bebauungsplan Nr. 141-1 und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Urbane Gebiet MU 3 im Bebauungsplan Nr. 141-4 ein Änderungsverfahren durchzuführen. Aufgrund des sachlichen und räumlichen Zusammenhangs sollen die beiden Änderungsbereiche in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 141-11 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Mitte“ zusammengefasst werden.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude für die zivile Umnutzung zu Wohnzwecken bzw. gewerblich orientierten Nutzungen für das Stabsgebäude K16 sowie unter Beachtung der Grundsatzentscheidung Entwicklungsbereich Krampnitz vom 16.09.2020 (DS 20/SVV/0736) von Neubaupotenzialen

für den geförderten Mietwohnungsbau. Vorbehaltlich der planungsrechtlichen Sicherung und der Zustimmung zur Ausweitung der Fördergebietskulisse durch das Land sind ca. 200 öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen (DS 22/SVV/0034) wird in der Umsetzung zur Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Mietwohnungen auf den Grundstücken der Deutsche Wohnen nicht mehr verfolgt.

## **Kurzeinführung**

### **Fortschreibung Masterplanung Entwicklungsbereich Krampnitz – Bereich Klinkerhöfe**

Für den Teilbereich der Klinkerhöfe wurde eine weitere Konkretisierung der Entwicklungsziele erarbeitet. Die Fortschreibung ist dabei integrierter Baustein des bestehenden Masterplans mit Freiraum-, Mobilitäts- und Nutzungskonzept. Der Masterplan für die gesamte Entwicklungsmaßnahme Krampnitz (DS 19/SVV/0205) wurde am 03.04.2019 durch Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen und stellt die Konkretisierung der Entwicklungsziele der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft dar, insbesondere als Grundlage für die zukünftigen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Planungsprozess für das Gesamtareal in Krampnitz müssen Antworten auf Fragen zu Städtebau und Denkmalpflege, Funktion und Nutzung, Nachhaltigkeit, Mobilität und Digitalisierung, Zusammenleben und Gemeinwohl, Investitionskosten und Mieten sowie zu den Ausbau- und Entwicklungsstufen gegeben und hierfür Strategien entwickelt werden. Die Deutsche Wohnen ließ sich bei der Beantwortung dieser Fragen davon leiten, dass sie aufgrund des langen Entwicklungszeitraums bis zur Fertigstellung des Quartiers und dem Wachstumspfad der ersten Entwicklungsstufe Krampnitz\_5.000 der Pionier-Investor für den Wohnungsbau inmitten einer Baustelle ist. Zuerst müssten diese Antworten also für die Klinkerhöfe von der Deutschen Wohnen SE gefunden werden. Auf der Grundlage gemeinsamer Gespräche zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand führte das Unternehmen daher einen mehrstufigen Fachdiskurs durch.

Der Fachdiskurs diente dazu, für die offenkundigen Zielkonflikte Lösungen zu finden, die unter stadtplanerischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten akzeptabel sind. Dieser tragfähige Kompromiss zwischen öffentlichen und privaten Belangen soll zusätzliche Neubauten ermöglichen, in denen ganz bewusst nur mietpreisgedämpfte Mietwohnungen und einzelne ergänzende andere Nutzungen angeboten werden.

In der Aufgabenstellung wurden die Aufgaben und Ziele des Fachdiskurses mit der Landeshauptstadt Potsdam, der Entwicklungsträger Potsdam GmbH und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Im Rahmen des kooperativen und diskursiven Fachdiskurses fanden ein Auftaktkolloquium inkl. Ortsbesichtigung, ein Rückfragekolloquium und insgesamt drei einzelne Fachdiskurse statt. Im Ergebnis des Fachdialogs wurde das Büro Bollinger + Fehlig Architekten mit Nolte + Gehrke Partnerschaft Landschaftsarchitekten aufgefordert, ihren Entwurf weiter zu vertiefen.

Das Büro Bollinger+Fehlig Architekten hat bei der Entwurfserarbeitung sehr detailliert und präzise die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer mit ihren Anforderungen analysiert und diese Anforderungen in einem klaren städtebaulichen Entwurf umgesetzt. Durch die Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwurfsidee der ehemaligen Kasernenanlage wird der südliche Alleenring räumlich gefasst. An dem Alleenring entstehen drei- bis viergeschossige Gebäude, die sich in Richtung Westen auf fünf Geschosse erhöhen und sich der benachbarten geplanten Bebauung im geltenden Masterplan anschließen. Durch die neuen Gebäude verkleinern sich die sehr großen Innenhöfe auf einen für die zukünftigen Bewohner:innen angenehmen Maßstab. Die nun auch zum Teil von Straßenlärm abgewandten grünen Innenhöfe können von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Erholungsraum und Spielort genutzt werden. Die entstehenden Neubauten bieten eine hohe Flexibilität für künftige Wohnungsschlüssel und -grundrisse sowie gewerbliche Nutzungen.

Die Fortschreibung der Masterplanung – Bereich Klinkerhöfe – legt dabei die folgenden städtebaulichen Kenndaten fest:

#### Städtebauliche Gestaltung und Nutzungen

- Baukörper, private und öffentliche Nutzungen (parzellenscharf), Gebäudetypologien, Geschossanzahl und Gebäudehöhen, öffentliche Grün- und Freiräume, Verkehrsflächen und Plätze, Flächen für den ruhenden Verkehr öffentlich/privat, Dach- und Fassadengestaltung, Erdgeschossnutzungen sowie die städtebauliche Dichte (GFZ, GRZ, Wohneinheiten, BGF Wohnen, BGF Gewerbe).

#### Freiraumkonzept

- Zonierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten (Grün-)Flächen, Spielplätze, Sportflächen, Entwicklung von Biotopflächen, Erhalt des Altbaubestands, Neupflanzungen von Baumreihen, -gruppen, Hainen und straßenbegleitendem Grün sowie Maßnahmen für den Natur-, Landschafts- und Artenschutz, kombinierte Solar- und Retentionsdächer, Entwässerungskonzept mit Kaskadensystem.

#### Erschließung und Mobilität

- Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Freiräume (Lage und Querschnitte), historische Straßenführung für Hoferschließung, gemäß dem Mobilitätskonzept für Krampnitz: Stärkung des ÖPNV, Tram-Trasse, Radverbindungen, Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, Fahrradstellplätze.

#### **Anlagen:**

1	Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage	öffentlich
2	Anlage 1 Fortschreibung Masterplanung Entwicklungsbereich Krampnitz – Bereich Klinkerhöfe	öffentlich
3	Anlage 2 Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 141-1	öffentlich
4	Anlage 3 Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 141-4	öffentlich
5	Anlage 4 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 141-11	öffentlich