

# Protokollauszug

aus der  
80. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 07.05.2024

---

öffentlich

**Top 4.2    Bebauungsplan Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“ Abwägung und Satzungsbeschluss  
24/SVV/0321  
ungeändert beschlossen**

Frau Kunert (Bereich Stadtraum Nord) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, welche im Ratsinformationssystem dem TOP als Anlage beigefügt wird, ein.

Herr Menzel empfindet Einwendungen der Naturschutzverbände in den Abwägungsergebnissen nicht ausreichend berücksichtigt.

Frau Hüneke entgegnet, dass sie sich die Stellungnahmen der Naturschutzverbände genau angesehen habe. Die Konsequenz wären weniger Wohnungen. In den Abwägungen ist die LHP darauf eingegangen.

Auf weitere Rückfragen der Ausschussmitglieder (Kultureinrichtungen -> Verweis auf Masterplanung; Nutzung der Dächer für Windenergie ist nicht geprüft worden Einwendungen der Naturschutzverbände bezogen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf das Gesamtgebiet).

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:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“ (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A und 4B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5 und 6).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:           **6**  
Ablehnung:               **1**

Stimmhaltung: 1

An aerial photograph of a residential area, likely in Potsdam, Germany. The image shows a cluster of buildings, mostly with dark roofs, surrounded by green trees. A large body of water is visible on the left side, with a marina containing several boats. The overall scene is a mix of urban development and natural greenery.

**SBWL-Ausschuss am 07.05.2024**  
**Beschlussvorlage DS Nr. 24/SVV/0321**

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
**BP Nr. 141-7A „Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West“**

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

- Städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Konversionsfläche ehemalige „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, DS 13/SVV/0253)



Links: Masterplan  
Entwicklungsmaßnahme  
Krampnitz (Stand April  
2023)

# Planungsziele

## Südliches Zentrum West

- Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, sozialer Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen
- im ehemalige Technikbereich, dessen Gebäudebestände (schadstoffbelastete Fahrzeughallen und Wirtschaftsgebäude) im Juli 2021 komplett rückgebaut wurde, entstehen hochwertige Geschosswohnungsbauten, Gewerbeeinheiten und Kultureinrichtungen



- Als Art der baulichen Nutzung sind **Urbane Gebiete** sowie ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“** vorgesehen
- In den Urbanen Gebieten ist in den Erdgeschossen der Schwedischen Allee und Isländischen Allee in einer Tiefe bis zu 20m eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- Die für Wohnnutzungen zulässige Geschossfläche ist in den Urbanen Gebieten beschränkt (z.B. MU 1.3 max. 20%; MU 1.1 max. 65%)
- In den Urbanen Gebieten sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sowie für offene Fahrradabstellanlagen.

- In den Urbanen Gebieten sind bei mind. 50%iger Wohnnutzung auf **mind. 50% der Dachflächen, ansonsten 30% der Dachflächen** Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus **solarer Strahlungsenergie** zu installieren.
- In den Urbanen Gebieten und im Sonstigen Sondergebiet sind bei mind. 50%iger Wohnnutzung **mind. 70% der Dachflächen, ansonsten 50% der Dachflächen** als **Grün- und Retentionsdächer** zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu begrünen. Dies gilt nicht für die Gemeinschaftsgaragen.
- Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Erschließungsflächen sind in **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** herzustellen. *(Ausgenommen Tiefgaragenzufahrten und unter Denkmalschutz stehende Flächen)*

- Die Außenwandflächen von Garagen als selbstständige Gebäude sind entlang von Baugrenzen zu mind. 30% zu begrünen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in **vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen** oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern.

# Planzeichnung



|                         |   |
|-------------------------|---|
| 02.04.2014              | Aufstellungsbeschluss<br>BP Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ |
| 03.06.2019 – 05.07.2019 | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                          |
| 03.06.2019 – 05.07.2019 | frühzeitige Beteiligung der TöB                                     |
| 13.05.2022 – 17.06.2022 | Beteiligung der Öffentlichkeit                                      |
| 13.05.2022 – 17.06.2022 | Beteiligung der TöB   |
| 30.01.2023 – 03.03.2023 | erneute Beteiligung der Öffentlichkeit                              |
| 30.01.2023 – 03.03.2023 | erneute Beteiligung der TöB   |

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.05. bis 17.06.2022. Insgesamt ging eine Stellungnahme ein.
- Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Textlichen Festsetzungen zu Garagen und Vollgeschossen.
- Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Die Legende der Planzeichnung wurde ergänzt.
- Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung nicht grundsätzlich geändert.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Vom 13.05. bis 17.06.2022 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren Nr. 141-7A beteiligt worden.
- Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Natur und Umwelt, Wasserwirtschaft, Gutachten und Verkehrsbelange.
- Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt, teilweise führten Anregungen zu redaktionellen Änderungen in der Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan.
- Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Entwurf

- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01. bis 03.03.2023.
- Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf ein.

# Abwägungsvorschlag - Zusammenfassung



Landeshauptstadt  
Potsdam

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. Entwurf

- Vom 27.01.2023 bis 03.03.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Bebauungsplanverfahren Nr. 141-7A beteiligt worden.
- Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Regionalplanung, Altlasten, Natur und Umwelt, Ver- und Entsorgung und Sonstiges.
- Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt, teilweise führten Anregungen zu redaktionellen Änderungen in der Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan.
- Im Ergebnis der Abwägung wurde die Planung in ihren Grundzügen nicht geändert.

# Wie geht es weiter?



|                      |  |
|----------------------|--|
| 10.04.2024           | Einbringen der BV in die Stadtverordnetenversammlung |
| 04/2024 -<br>05/2024 | Beratung in den Gremien                              |
| 24.04.2024           | OBR Fahrland (7/0/0)                                 |
| 15.05.2024           | BV in der Stadtverordnetenversammlung                |
| 20.06.2024           | Bekanntmachung                                       |



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**[stadtraum-nord@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtraum-nord@rathaus.potsdam.de)**