



öffentlich

**Betreff:**

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Kaserne Krampnitz"

**Einreicher:** Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU/ANW

Erstellungsdatum 14.09.2010

Eingang 902: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.10.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
23.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen		
24.11.2010	Hauptausschuss		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Gebiet der ehemaligen „Kaserne Krampnitz“ werden vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan (Anlage) abgegrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium: \_\_\_\_\_

Sitzung am: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

---

Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

**Ausgangssituation**

Das ehemalige Kasernengelände in Potsdam Krampnitz wurde 1992 durch die GUS-Truppen vollständig freigegeben und ist seitdem weitgehend ungenutzt. Eigentümer des Areals ist das Land Brandenburg, welches die Grundstücke im Jahr 2007 an die TG Potsdam Projektentwicklungs-GmbH (TGP) bzw. 4 zum Unternehmensverbund gehörende Ltd's nach britischem Recht verkaufte. Damit verbunden war der Weiterverkauf von lukrativen Teilflächen (konzentriert auf den denkmalgeschützten Bestand), während für nicht lukrative Flächen nur eine Kaufoption vorgesehen ist.

Anlage zum Änderungsantrag 10/SVV/0729

Am 05.03.2008 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss, die Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes 107 „Kaserne Krampnitz“ zu ändern, um hier statt einer zuvor in Rede stehenden Freizeitnutzung in verstärktem Umfang Wohnungsbau und ergänzende verträgliche Gewerbenutzungen zu entwickeln. Auf dieser Grundlage schloss die Landeshauptstadt Potsdam am 17.09.2008 mit der TGP eine städtebauliche Rahmenvereinbarung über die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung des Areals. Konkrete Maßnahmen in Folge dieser Vereinbarung hat die TGP bisher nicht ergriffen. Insbesondere ist weder die städtebauliche Planung weiter konkretisiert worden noch ist von der Möglichkeit vorgezogener Bauanträge Gebrauch gemacht worden.

Das Gebiet der ehemaligen Kaserne Krampnitz ist von erheblichen Mängeln und Missständen gekennzeichnet, die sich u.a. in dem weitgehenden Leerstand, fehlender Infrastruktur, entwicklungshemmender Grundstückszuschnitte und Altlasten ausdrücken. Gleichzeitig bietet das Areal ein gewichtiges Potential für die Erfüllung gesamtstädtischer Entwicklungsziele, insbesondere zur Bereitstellung von Wohnraum. Die Stadt hat ein dringendes Interesse an einer möglichst zeitnahen Entwicklung und Bebauung des Geländes, um den städtebaulichen Herausforderungen, die mit der stetig wachsenden Einwohnerzahl einhergehen, begegnen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die ganzheitliche Entwicklung der Flächen auch im dringenden Interesse des Landes liegt; jedenfalls wird dort ein erhebliches Interesse daran bestehen, dass nicht lediglich interessante Teilflächen eine wirtschaftliche Entwicklung erfahren, während kritischer zu betrachtende Flächen unentwickelt und im Besitz des Landes verbleiben.

## **Gründe für die Einleitung eines Verfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht**

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellt sich einerseits als das effektivste Mittel dar, die zügige Entwicklung und Bebauung eines dafür geeigneten Gebietes sicherzustellen und ist andererseits voraussichtlich auch in wirtschaftlicher Hinsicht ein realisierbarer Weg.

Der Erlass einer Entwicklungssatzung zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann sowohl wegen des Interesses an der Wiedernutzung der brachliegenden Flächen der ehemaligen Kaserne Krampnitz als auch wegen des erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet Potsdams erforderlich sein. Hier müssen aussagekräftige Daten und Fakten für die Erstellung einer tragfähigen Bedarfsprognose ermittelt werden.

Erfolgversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind nach dem derzeitigen Wissensstand nicht offensichtlich, sollen aber im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Entwicklungsmaßnahme wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich ein Geflecht mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Andere Instrumente mit geringerer Komplexität müssen sich daran messen lassen, ob sie für das Areal eine vergleichbare Effektivität entfalten können.

Eine Bereitschaft der TGP, in Ausfüllung der städtebaulichen Rahmenvereinbarung mit der Stadt ergänzende und strengere vertragliche Verpflichtungen zur Entwicklung des Kasernenareals einzugehen, ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aufzuklären.

Die alleinige Aufstellung eines Bebauungsplans für das Kasernengelände ist ebenso wenig geeignet, eine inhaltlich abgestimmte und zeitnahe Entwicklung des Areals zu gewährleisten. Die Stadt hätte dann keinerlei Einfluss darauf, ob die einzelnen Grundstückseigentümer von dem Planungsangebot Gebrauch machen und in welcher zeitlichen Dimension dies geschieht. Im Falle der Entwicklung des Kasernenareals durch einen Bebauungsplan wäre darüber hinaus die Finanzierbarkeit nicht gewährleistet. Die Stadt müsste die enormen Kosten für die technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastrukturmaßnahmen zunächst einmal vorstrecken und zum großen Teil auch endgültig allein tragen. Insoweit kommt nur eine Kombination von Planungsrecht und verbindlichen weiteren Regelungen in Betracht, die nicht tragbare Folgekosten für die Landeshauptstadt ausschließt.

Die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme würde durch die Abschöpfung der mit ihr verbundenen Bodenwertsteigerung erfolgen. Ein besonders hoher Anfangswert, der für den Erwerb des Kasernengeländes an den Eigentümer zu zahlen wäre, ist angesichts einer Reihe mindernder Faktoren nicht anzunehmen. Die Einschätzung des Anfangswertes sowie der Kosten und Erlöse und eines eventuellen Zuschussbedarfs wird Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen sein.

## **Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen**

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erstellung einer fundierten Prognose zum erhöhten Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtgebiet,
- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft von TGP, Land und weiteren Eigentümern, insbesondere die Bereitschaft zum Abschluss städtebaulicher Verträge zur Umsetzung der kommunalen Ziele,
- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der beabsichtigten Finanzierung

- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung sowie
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart.

### **Ziel des Untersuchungsverfahrens**

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung des Geländes der ehemaligen Kaserne Krampnitz als Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB gegeben sind.

Dies bedeutet im Einzelnen, unter Berücksichtigung der Auswirkungen für Betroffene und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Mängel und Missstände behoben werden können und ob das Verfahren durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

### **Hinweise**

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an kann die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückstellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden ( § 165 Abs 4 i.V.m. § 141 Abs. 4, dieser i. V. m. § 15 BauGB).

Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.