

## Protokoll

### 2. öffentliche Sitzung des Forums Krampnitz

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 20.02.2018
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:15 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Pappelallee 4, 14469 Potsdam, Raum 030

---

#### Anwesend sind:

##### Forumsleitender

Herr Bernd Rubelt	Beigeordneter	Leitung der Sitzung
-------------------	---------------	---------------------

##### Forumsmitglieder

Herr Georg Bittcher	Die aNDERE
Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90 / Die Grünen
Herr Ralf Jäkel	Die Linke
Frau Dr. Sylke Kaduk	AfD
Herr Peter Kaminski	Die Linke
Frau Frauke Röth	Die aNDERE
Herr Wolfgang Schütt	CDU-ANW / Bürger
Herr Andreas Walter	Bündnis 90 / Die Grünen
Herr Kai Weber	SPD

Frau Dr. Carmen Klockow	Ortsvorsteherin Neu Fahrland (Bürgerbündnis)
-------------------------	---

Herr Claus Wartenberg	Ortsvorsteher Fahrland (SPD)	Tlw. anwesend
-----------------------	------------------------------	---------------

Herr Bert Nicke	Entwicklungsträger Potsdam GmbH
Herr Hubert Lakenbrink	Entwicklungsträger Potsdam GmbH

Herr Uli Hellweg	Externer Experte für Stadtplanung	Nicht anwesend
Herr Prof. Michael Orgjese	Experte für Verkehr	

##### Referenten

Frau Sigrun Rabbe	ProPotsdam GmbH für den Entwicklungsträger Potsdam GmbH
Herr Jochen Putz	ProPotsdam GmbH für den Entwicklungsträger Potsdam GmbH

##### Protokoll

Christian Haseloff	ProPotsdam GmbH
--------------------	-----------------

## Tagesordnung

TOP	Thema	Bericht
1.	Tagesordnung	Herr Rubelt
2.	Protokoll der 1. Sitzung vom 16.01.2018	Herr Rubelt
3.	Bebauungsplan 141-1	Frau Rabbe / Herr Putz
4.	Bebauungsplan 141-4	Frau Rabbe / Herr Putz
5.	Bebauungsplan 141-5A	Frau Rabbe / Herr Putz
6.	Bebauungsplan 141-5B	Frau Rabbe / Herr Putz
7.	Weiteres Verfahren	Herr Rubelt
8.	Sonstiges	Herr Rubelt

---

## Begrüßung

Herr Rubelt begrüßt die Teilnehmer zur 2. Sitzung des Forums und informiert darüber, dass die 3. Sitzung des Forums am Dienstag, 20.03.2018 stattfindet. Im Rahmen des Forums wird kurz die Sitzordnung diskutiert.

**Festlegung: Die Anordnung der Sitzgelegenheit für das Publikum ist zu optimieren.**

---

## TOP 1. Tagesordnung

Herr Rubelt führt in die Tagesordnung zur Sitzung ein.

---

## TOP 2. Protokoll der 1. Sitzungen vom 16.01.2018

**Anfrage: Herr Rubelt richtet an das Forum die Frage, ob es Anmerkungen zum Protokoll der 1. Sitzung gibt.**

**Ergebnis:** Zum Inhalt des Protokolls gibt es keine Anmerkungen. Bei einigen Vertretern der Fraktionen ist das Protokoll nicht angekommen bzw. ist man sich unsicher, ob man das Protokoll erhalten habe.

**Festlegung:** Das Protokoll ist zukünftig mindestens sowohl an die zentrale E-Mail-Adresse der jeweiligen Fraktion als auch, Bekanntgabe der persönlichen E-Mail-Adresse mittels Anwesenheitsliste vorausgesetzt, direkt an die jeweiligen Vertreter der Fraktionen zu versenden.

---

## TOP 3. bis 6. Bebauungspläne

### Gesamtkontext

Abweichend von der ursprünglichen Tagesordnung werden die unter TOP 3. bis TOP 6. aufgeführten Bebauungspläne (B-Pläne) zunächst unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Planinhalte & Festsetzungen) durch Herrn Putz vorgestellt.

## Protokoll 2. öffentliche Sitzung des Forums Krampnitz

Eingangs stellt Herr Putz das Gesamtareal mit der nachstehend aufgeführten 3-Gliederung an Hand eines Luftbildes vor.

1. Historischer Teil der Kasernenanlage mit denkmalgeschützten Bestandsbauten
2. Berg- bzw. Biedermeiersiedlung
3. Technikbereich ohne erhaltenswerte Bestandsbauten (Bestandteil des laufenden städtebaulichen Realisierungswettbewerbes)

### In Aufstellung befindliche B-Pläne

Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 141 am 02.04.2014 gefasst. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals in zielgerichteter Weise und zeitnah zu schaffen, wird der B-Plan 141 schrittweise durch mehrere eigenständige Teil-B-Plänen ersetzt.

Es befinden sich derzeit nachstehend aufgeführte B-Pläne im Verfahren.

<b>B-Plan</b>	<b>Geltungsbereich</b>
<b>B-Plan Nr. 141-1</b> „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“	Bereich mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zwischen der Ketziner Straße und der Planstraße 2
<b>B-Plan Nr. 141-4</b> „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“	Bereich östlich der Planstraße 1 u.a. mit dem Offizierskasino und dem Fähnrichsheim sowie das Baufeld nördlich der Planstraße 2
<b>B-Plan Nr. 141-5A</b> „Entwicklungsbereich Krampnitz – Eingangsbereich an der B2“	Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne mit der Bundesstraße 2
<b>B-Plan Nr. 141-5B</b> „Entwicklungsbereich Krampnitz – Uferpark“	Uferzone am Krampnitzsee

Der B-Plan 141-5 wurde in die B-Pläne 141-5A und 141-5B geteilt. Mit der Teilung wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die Flächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 141-5B tlw. im Landschaftsschutzgebiet gelegen sind und somit weitergehender Prüfverfahren unterworfen sind.

Hintergrund: Die Planung bedarf hier der Zustimmung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL). Gleichwohl bereits das erforderliche Zustimmungsverfahren eingeleitet wurde und die Nachvollziehbarkeit der Anfrage durch das MLUL in einer ersten Rückmeldung als nicht unberechtigt eingestuft wurde, steht das abschließende Hauptverfahren aus.

Mit der Teilung wurde die Voraussetzung für die fristgerechte (i. S. v. zügige) Entwicklung des Eingangsbereiches der ehemaligen Kasernenanlage unabhängig von den Verfahrensfristen des erforderlichen Zustimmungsverfahrens für das Areal im Uferbereich geschaffen.

### Festsetzungen

Herr Putz gibt im weiteren Verlauf detaillierte Informationen zu den in den B-Plänen getroffenen Festsetzungen. Weiterführende Informationen sind in der beigeschlossenen Präsentation enthalten.

Die wichtigsten Punkte sind nachstehend stichpunktartig aufgeführt:

- Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** wird neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Ausweisung von sogenannten urbanen Gebieten (MU) eine höhere Flexibilität hinsichtlich der gewünschten Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe erreicht. Eine Gewichtung der Nutzungsarten ist nicht vorgegeben.

## Protokoll 2. öffentliche Sitzung des Forums Krampnitz

- **Das Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich bei den denkmalgeschützten Gebäuden am Bestand und bei den Neubaupotentialen an den Ergebnissen des durchgeführten Gutachterverfahrens. Das Maß der baulichen Nutzung liegt sowohl im denkmalgeschützten Bestand als auch bei den Neubaupotentialen unterhalb der zulässigen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.
- **Die Öffentlichen Verkehrsflächen** bzw. das Erschließungssystem berücksichtigt sowohl das historische denkmalgeschützte Straßennetz als auch die Ergebnisse der durchgeführten Machbarkeitsstudien. Ergänzend sind Geh- und Radwege im Sinne einer „walkable city“ vorgesehen.
- Die Festsetzungen zum **Stellplatznachweis** wurden unter dem städtebaulichen Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen und autoarmen Quartiers getroffen. Angedacht ist die Schaffung von Stellplatzangeboten gemäß Stellplatzsatzung (0,5 Stellplätze / WE). Mit einzelnen Ausnahmetatbeständen sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.
- Bzgl. des **Lärmschutzes** ist zwischen Verkehrslärm und dem Schießlärm des nördlich gelegenen Standortübungsplatzes zu unterscheiden. Die sich aus den durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen ergebenden Festsetzungen bzgl. des Lärmschutzes sind noch nicht abschließend, da die Untersuchung/ Bewertung des Schießlärms aussteht. Gemäß Herrn Putz ist man diesbezüglich auf die Mitwirkung der Bundeswehr angewiesen. Der ETP befindet sich hier in Abstimmung mit der Bundeswehr. Die Abstimmung gestaltet sich schwierig.
- Unter den **Sonstigen Festsetzungen und Darstellungen** findet sich u. a. die Ausweisung eines Standortes für eine Kindertagesstätte im B-Plan 141-1 mit ca. 120 Plätzen, Flächen für Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung (gemäß Regenwasserentwässerungskonzeption), Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Darstellung der Baudenkmale und der Bereiche bekannter Bodendenkmale.

### Rückfragen aus dem Forum

Herr Rubelt richtet an das Forum die Frage, ob es Verständnisfragen gibt.

Aus dem Forum kommt die Frage, nach der Art der Bodendenkmale.

Frau Rabbe führt aus, dass, insbesondere mit Hinblick auf die Lagesituation zum Wasser, sowohl steinzeitliche und frühgeschichtliche Funde aus der Römerzeit zu erwarten sind.

Aus dem Forum kommt die Frage, ob eine Anbindung des Fähnricksheim an die Marina mittels „schlanker Fußbrücke“ über die B 2 angedacht ist.

Gemäß Herrn Putz ist eine Brückenlösung nicht vorgesehen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden derartige Lösungen untersucht aber abwegig beschieden.

### Landschaftsplanerischer Teil

#### Ausgangssituation

Artenschutzfachliche Untersuchungserfordernisse für das 140 ha große Gesamtareal wurden bereits in 2014 mit der UNB abgestimmt. Die Kartierungsergebnisse sowie die zahlreich erstellten Fachgutachten bilden die Grundlage für den Umgang mit dem Artenschutz im Rahmen der B-Pläne.

Im Entwicklungsbereich gibt es zwei Bereiche, die eine besondere Betrachtung erfordern. Hierbei handelt es sich zum einen um den nördlich gelegenen feuchten Luchbereich im Übergang zur Döberitzer Heide sowie die Übergangsbereiche zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Darüber hinaus dominieren gemäß Frau Rabbe Biotoptypen, die sich aus dem langem Zeitraum des Brachliegens des Areals ergeben haben. Hervorzuheben ist der Hohe Grad der Bewaldung, der sich für das Kasernenareal auf einen Gesamtumfang von ca. 30 ha beläuft.

## **Artenschutz**

Bezüglich des Artenschutzes ergeben sich insbesondere hinsichtlich der kartierten Fledermauspopulationen besondere Anforderungen bzw. das Erfordernis von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus bedarf es eines flächenhaften Ausgleichs bei Reptilien und ausgewählten Vogelarten. Kein flächenhafter Ausgleich ist indes für Insekten und Amphibien erforderlich.

## **Eingiffs-/ Ausgleichsbilanz auf Grundlage der NHW-Methode**

Frau Rabbe erläutert die Methodik der Eingiffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß Natur-Haushalt-Wert – Methode der LHP (NHW-Methode). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung hinsichtlich der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser und Klima.

Um sich zu bereits zu einem frühen Zeitpunkt einen Überblick über die zu erwartenden Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu verschaffen, wurde an Hand des übergeordneten Strukturplanes eine Gesamtbilanz für den Entwicklungsbereich erstellt. Die Gesamtbilanz wird kontinuierlich fortgeschrieben bzw. angepasst. Die Konkretisierung erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

Gemäß Frau Rabbe die Gesamtbilanz für den Entwicklungsbereich zunächst defizitär. Durch die externe Kompensation der im Entwicklungsbereich befindlichen Waldflächen im Naturraum Mittlere Mark lässt sich ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen. Das Thema Waldumwandlung ist gemäß Frau Rabbe mit der Forst und der Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Ziel bleibt gemäß Frau Rabbe jedoch die weitgehende Kompensation innerhalb des Entwicklungsbereiches im Sinne einer nachhaltig ökologisch verträglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung.

Mit Hinblick auf die in Aufstellung befindlichen B-Pläne wird dies u. a. über die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzgeboten, Erhaltungsflächen und Einzelbäumen sowie durch die Festsetzung zur Herstellung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erreicht.

Darüber hinaus ergibt sich im Rahmen des Artenschutzes mit Hinblick auf den B-Plan 141-4 das Erfordernis, den Erhalt des Winterquartiers im Gebäude K12 (Keller) und des Sommerquartiers im Gebäude K 32 (Dach) sowie entsprechender Flächen für sog. Dunkelkorridore mittels Festsetzung zu sichern.

Wie der Erhalt, auch unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange sowie mit Hinblick auf eine gewünschte Nutzung der Gebäude, im Detail zu gestalten ist, wird derzeit mit der UNB abgestimmt.

Ergänzend werden Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse im Übergangsbereich Döberitzer Heide bzw. in der Döberitzer Heide sowie Ersatzmaßnahmen für Zauneidechsen außerhalb des Entwicklungsbereiches erforderlich.

## **Rückfragen aus dem Forum**

Herr Rubelt richtet an das Forum die Frage, ob es Verständnisfragen gibt.

Aus dem Forum kommt die Frage, ob die im Rahmen der ersten Sitzung diskutierte Idee einer Nachverdichtung im Umfang von 3.000 WE auf Grundlage der vorgestellten B-Pläne realisierbar sei bzw. welcher Anpassungsbedarf sich ergebe.

Gemäß Herrn Nicke sind die Möglichkeiten einer Nachverdichtung im primär denkmalgeschützten Bereich der vorgestellten B-Pläne sehr begrenzt.

## Protokoll 2. öffentliche Sitzung des Forums Krampnitz

Das Augenmerk der Untersuchung von Verdichtungspotentiale liegt vielmehr auf dem Areal des derzeit laufenden Städtebaulichen Wettbewerbes. Die Wettbewerbsergebnisse werden zum 19.03. vorliegen und im Anschluss im Rahmen der 3. Sitzung des Forums am 20.03.2018 vorgestellt.

Aus dem Forum kommt die Frage, ob es Plandarstellungen bzgl. der gemäß Festsetzung zu erhaltenen Bäume gibt.

Herr Putz teilt mit, dass die Bäume, getrennt nach Bestandsbäumen und neu zu pflanzenden Bäumen, in der Planzeichnung des B-Plans dargestellt sind. Weiterführende Informationen sind im Umweltbericht enthalten.

Frau Rabbe wird auf die Gültigkeit der in 2014 erstellten Artengutachten bzw. Kartierungsergebnisse angesprochen.

Nach Aussage von Frau Rabbe gehen sowohl das Landesumweltamt als auch die Naturschutzbehörde davon aus, dass die Gutachten im Rahmen des B-Planverfahrens für einen Zeitraum von fünf bis acht Jahren anerkannt werden. Ergänzend werden unmittelbar vor Maßnahmenbeginn zusätzliche Sichtungen durch die Gutachter durchgeführt.

Aus dem Forum wird angeregt, die erforderlichen Aufforstungsmaßnahmen primär am jeweiligen Ort des Eingriffs zu realisieren.

Herr Rubelt merkt an, dass dies zwar generell wünschenswert aber insbesondere mit Hinblick auf die Verfügbarkeit von Flächen sowie die damit einhergehende erforderliche Bewirtschaftung der Forstflächen nicht realisierbar ist.

Herr Lakenbrink wird zum Stand der Altlastensanierung befragt.

Herr Lakenbrink verweist auf die seit den 90er Jahren umfangreich durchgeführten Untersuchungen. Die Verdachtsflächen sind bekannt bzw. kartiert. Ein Grundwasserschaden im Bereich der ehemaligen chemischen Wäscherei ist der größte bekannte Altlastenschaden. Die Verantwortung für die Behebung des Schadens liegt beim Land. Derzeit werden die erforderlichen technischen Anlagen zur Behebung des Schadens errichtet. Die hierfür erforderliche Baufreiheit wurde durch den ETP durch den Abriss eines Bestandsgebäudes geschaffen. Die Inbetriebnahme der Grundwasserreinigungsanlage ist für 2019 geplant.

Aus dem Forum ergeht die Bitte, für ausreichend Arbeitsplätze sowie Besucherstellplätze zu sorgen.

Herr Rubelt merkt an, dass die Frage der Nutzungsmischung primär eine Aufgabe des derzeit laufenden Wettbewerbes ist, welcher einen Großteil der Entwicklungsfläche umfasst. Im Rahmen der vorgestellten B-Pläne wird dem Thema der „Nutzungsmischung“ durch die Ausweisung von Sonderbauflächen, Mischflächen und urbanen Gebieten Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Stellplatzfrage verweist Herr Rubelt auf die bereits im Rahmen der 1. Sitzung ausführlich geführte Diskussion bzgl. der Ambitionen, welche im Rahmen der Quartiersentwicklung mit Hinblick auf das Thema Mobilität verfolgt werden.

Weiterführende Informationen/ Diskussionen, insbesondere zur Zeitschiene der Tramanbindung sowie vorgegreifender Maßnahmen im Zuge der Anbindung an den ÖPNV, wird es im Rahmen der nachfolgenden Sitzungen geben.

Aus dem Forum kommt die Frage, ob eine Fortführung des im Geltungsbereich des B-Plan 141-5B ausgewiesenen Uferweges angedacht ist und ob in diesem Kontext auch die Umsetzung eines Radschnellweges vorgesehen sei.

Gemäß Herrn Putz obliegt dem ETP lediglich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für den Uferweg innerhalb der Grenzen des Entwicklungsgebietes. Dem wurde mit dem B-Plan 141-5B Rechnung getragen. Dies schließt eine spätere Planung/ Fortführung des Uferweges nicht aus.

Herr Niehoff führt aus, dass die Umsetzung eines Radweges im Bereich der Tramtrasse entlang der B2 vorgesehen ist.

---

## TOP 7 Weiteres Verfahren

### Verfahrensvorschlag zum Bebauungsplanverfahren

Herr Rubelt verweist darauf, dass die Landeshauptstadt Potsdam bzw. der beauftragte Entwicklungsträger erst im April 2017 in den Stand versetzt wurden die Entwicklungsmaßnahme voranzubringen. Sowohl formale Anforderungen aus dem Baurecht als auch die nach 20 Jahren Leerstand abgängige denkmalgeschützte Bausubstanz gebieten für die weiteren Maßnahmen einer zügigen Umsetzung.

Herr Rubelt schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren für die Bebauungspläne im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz dahingehend zeitlich zu straffen, dass SVV-Beschlüsse nur dort gefasst werden, wo sie durch gesetzliche Regelungen des BauGB erforderlich sind. Gemäß Standardberatungsverlauf der Landeshauptstadt Potsdam zusätzlich vorgesehene Abstimmungen in der SVV/ den Ausschüssen sollten in optimierter zeitlicher Abfolge sowie mit einem transparenten Ablauf in den regelmäßigen Sitzungen des Forums erfolgen. Unter Vermeidung des zeitaufwendigen Gremienzyklus der verschiedenen Ausschüsse und dem erforderlichen Vor- und Nachlauf kann ein Zeitgewinn von ca. 5 - 6 Monaten realisiert werden.

Details zum Verfahrensvorschlag sind in der Präsentation „Entwicklungsmaßnahme Krampnitz – Bauleitplanung“ dargestellt.

#### Weiteres Vorgehen:

1. Die Vertreter der Fraktionen werden sich innerhalb der jeweiligen Fraktion zu dem Vorschlag abstimmen und der Verwaltung dazu eine Rückmeldung im SBV-Ausschuss und/oder im Forum Krampnitz geben.
2. Frau Birgit Müller wird mit separatem Anschreiben über den Verfahrensvorschlag informiert.
3. Zustellung der B-Planentwürfe und Drucksachen an die SVV- und Ausschussmitglieder wird als Voraussetzung benannt.

---

## TOP 8 Sonstiges

**Ergänzungsvorschlag:** Herr Rubelt wird gebeten, die Möglichkeit einer 15--minütigen Bürgerfragestunde als Bestandteil der Forumssitzungen zum Zwecke der stärkeren Einbindung der Öffentlichkeit zu prüfen.

**Ergebnis:** Dem Vorschlag wird entsprochen.

---

Bernd Rubelt  
Forumsleitender

Christian Haseloff  
Protokoll

Anlagen

zu TOP 2. – 6.: Präsentation Frau Rabbe/ Herr Putz, “Bebauungspläne, Vorstellung der Entwurfsfassungen“

zu TOP 7: Präsentation Herr Rubelt, ““Entwicklungsmaßnahme Krampnitz, Bauleitplanung“

# Entwicklungsbereich Krampnitz

Bebauungspläne Nr. 141-1, Nr. 141-4, Nr. 141-5A, Nr. 141-5B

Vorstellung der Entwurfsfassungen

Forum Krampnitz – 20.02.2018

## Gliederung

1. B-Plan Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“
2. Aufstellungsbeschlüsse B-Pläne
  - Nr. 141-1 Klinkerhöfe Süd
  - Nr. 141-4 Klinkerhöfe Ost
  - Nr. 151-5 Uferpark
3. Planinhalte und Festsetzungen
4. Umweltbericht, Natur- und Artenschutz



## Luftbild Kramnitz





## B-Plan Nr. 141 „Entwicklungsbereich Kramnitz“

- Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.04.2014 gefasst worden.
- Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 141 umfasst den gesamten Entwicklungsbereich Kramnitz.
- Der B-Plan Nr. 141 soll schrittweise in mehreren eigenständigen Teil-B-Plänen aufgestellt werden, um zielgerichtet und zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals zu einem attraktiven Stadtquartier zu schaffen.

## **B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Kramnitz – Klinkerhöfe Süd“**

- Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.04.2014 gefasst worden, geändert mit Beschluss vom 03.05.2017.
- Der Geltungsbereich umfasst den Bereich mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zwischen der Ketziner Straße und der Planstraße 2.
- Planziele sind die
  - Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO,
  - öffentliche Verkehrs- und privaten Grünflächen
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  
  - Sanierung und Umnutzung der drei- bis viergeschossigen denkmalgeschützten Bestandsgebäude unter Einbeziehung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken
  - Ergänzung der Wohnungen mit Balkonen und Terrassen
  - Erhalt der Gebäudestruktur bei gleichzeitiger Schaffung eines variablen Wohnungsmix
  - Instandsetzung der historischen Klinkerfassaden
  
  - Erschließung des Plangebiets über das bestehende Straßennetz mit punktueller Ergänzung

## **B-Plan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“**

- Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.05.2017 gefasst worden.
- Der Geltungsbereich umfasst den Bereich östlich der Planstraße 1 u.a. mit dem Offizierskasino und dem Fähnrichsheim sowie das Baufeld unmittelbar nördlich der Planstraße 2
- Planziele sind die
  - Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO und Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO,
  - öffentliche Verkehrs- und privaten Grünflächen
  - Sanierung und Umnutzung der drei- bis viergeschossigen denkmalgeschützten Bestandsgebäude unter Einbeziehung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken
  - Ergänzung der Wohnungen mit Balkonen und Terrassen
  - Erhalt der Gebäudestruktur bei gleichzeitiger Schaffung eines variablen Wohnungsmix
  - Instandsetzung der historischen Klinkerfassaden
  - Umnutzung des Offizierskasino, Fähnrichsheim und des Pförtnergebäudes zu Sondernutzungen wie Hotel, Veranstaltung, Gastronomie, Ausstellung oder sozialer Infrastruktur
  - Erschließung des Plangebiets über das bestehende Straßennetz mit punktueller Ergänzung

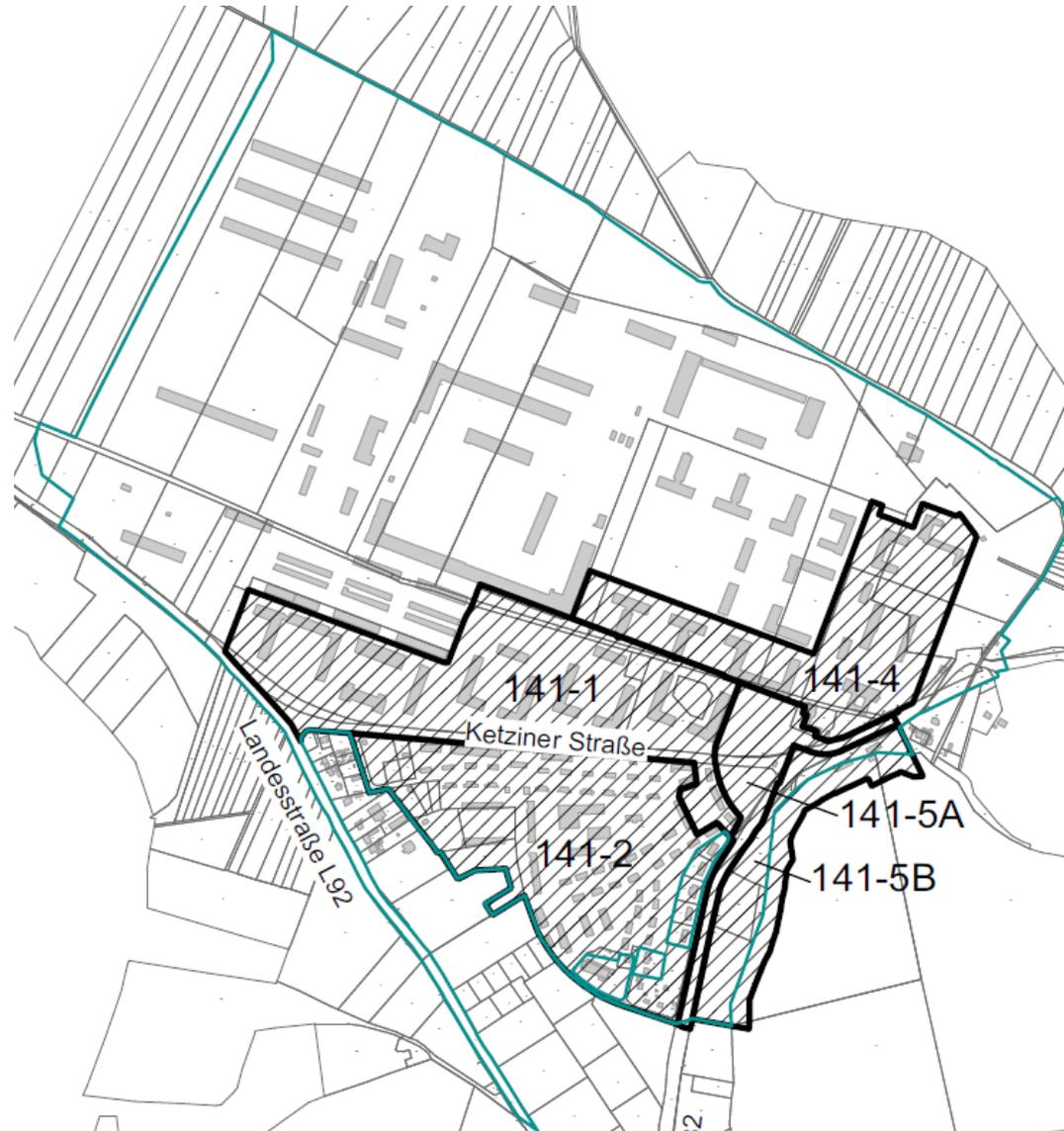


## B-Pläne Nr. 141-5A „Entwicklungsbereich Kramnitz – Eingangsbereich an der Bundesstraße 2“ und Nr. 141-5B „Entwicklungsbereich Kramnitz – Uferpark“

- Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.05.2017 gefasst worden.
- Der Geltungsbereich umfasst den Eingangsbereich zur ehemaligen Kaserne mit der Bundesstraße 2 und die Uferzone am Kramnitzsee
- Planziele sind die
  - planungsrechtliche Sicherung der Ergebnisse des städtebaulich-landschaftsplanerischen-verkehrstechnische Gutachterverfahrens (durchgeführt im 1. Halbjahr 2015)
    - Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie für den Eingangsbereich
    - Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche Grünfläche, um an der Uferzone wassergebundenen Freizeitsport zu ermöglichen, ergänzt mit Gastronomie etc.
  - Erschließung des Plangebiets über die Bundesstraße 2 mit einem leistungsfähigen Knoten sowie mit punktueller Ergänzung (Verlängerung Planstraße 1 und Planstraße A)
  - Sicherung der Trassenführungen für den ÖPNV (Straßenbahn / Bus)
  - Integration eines öffentlichen Uferweges



## Lage der B-Pläne im Entwicklungs- bereich



## Art der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

- zulässig sind
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- nicht zulässig sind
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

## Art der baulichen Nutzung

### Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

- Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- zulässig sind
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind
  - Vergnügungsstätten
  - Tankstellen



## Art der baulichen Nutzung

### Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten

- In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) (i.d.R. unter 400 m<sup>2</sup> VK) entsprechen.  
Ausnahmsweise sind weitere Läden zulässig, wenn sie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (inkl. Drogerieartikel)
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Weitere Läden sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind.
- In den **Urbanen Gebieten** sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) (i.d.R. unter 400 m<sup>2</sup> VK) entsprechen.  
Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
  - siehe oben

## Art der baulichen Nutzung

### **Sonstiges Sondergebiet SO „Handel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

- zulässig sind:
  - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> nördlich der Pflanzfläche M 1
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 270 m<sup>2</sup> südlich der Pflanzfläche M 1
  - Dienstleistungen
  - Büronutzungen
  - Gastronomie



## Art der baulichen Nutzung

### Sonstiges Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

- Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „wassersportbezogenen Freizeit und Erholung“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzungen. Zulässig sind:
  - Betrieb zur Reparatur und Wartung von Booten
  - wassersportbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen
  - wassersportbezogene Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 350 m<sup>2</sup>
  - wassersportbezogene Dienstleistungen
  - Gastronomie
- Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Marina“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:
  - Anlagen zum Betrieb einer Marina
  - Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten
  - wassersportbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen
  - wassersportbezogenen Dienstleistungen
  - Gastronomie
- Fläche mit der Zweckbestimmung „Liegeplätze“. Zulässig sind
  - Liegeplätze für Boote ohne Verbrennungsmotor, mit Ausnahme von Segelbooten mit Hilfsmotor bis 5 PS
  - Stege mit einer Länge von höchstens 30 m

## Maß der baulichen Nutzung

- denkmalgeschützter Bestand (Festsetzungen entsprechend des Bestandes)
  - überbaubaren Grundstücksflächen
  - Grundflächen (GR)
  - Traufhöhen (TH)
  - Firsthöhen (FH)
- Neubaupotentiale (entsprechend Ergebnis Gutachterverfahren)
  - überbaubaren Grundstücksflächen
  - Grundflächen (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ)
  - Traufhöhen (TH)
  - Oberkante (OK)
  - Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend)



## Maß der baulichen Nutzung

	Nr. 141-1	Nr. 141-4	Nr. 141-5A	Nr. 141-5B
WA: GRZ	0,26 – 0,31	0,29 – 0,32 0,2/0,3 Neubau		
WA: GFZ		0,5/1,1		
WA: WE	ca. 360 Altbau ca. 125 Neubau	ca. 175 Altbau ca. 130 Neubau		
WA: Vollgeschosse	3 Altbau 5 Neubau	3 Altbau 5 Neubau		
MU/SO: GRZ	0,21	0,26 – 0,38	0,5	0,5/0,6
MU/SO: BGF	rd. 14.735 m <sup>2</sup>	rd. 20.080 m <sup>2</sup>	rd. 9.450 m <sup>2</sup>	rd. 7.200 m <sup>2</sup>
MU/SO: Vollgeschosse	3/4 Altbau		3/4	3/4

## Öffentliche Verkehrsflächen

- Grundlage für das Erschließungssystem bildet das historische denkmalgeschützte Straßennetz sowie die Machbarkeitsstudie Erschließung
- Regelquerschnitt mit Fahrbahn (5,0 – 6,5 m) und beidseitigen Gehwegen (2,5 m)
- Beibehaltung der historischen Bordlinien und Pflasterung in den Planstraßen 1, 4, E, F und F1
- Ergänzung mit Geh- und Radwegen im Sinne einer „walkable city“ mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Geh- und Radfahrrechten
- Festsetzung einer Freihaltetrasse für die Straßenbahn in der Planstraße 2
- Festsetzung des Mittelabschnitts der Ketziner Straße als verkehrsberuhigter Bereich zur Vermeidung von Durchgangsverkehren
- Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ im Eingangsbereich

## Stellplatznachweis

- städtebauliches Ziel ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales und autoarmes Quartier
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen in den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme für Menschen mit Behinderung, für den Lieferverkehr und für Car-Sharing.  
Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück nachzuweisen (die Benutzung des Grundstücks für diesen Zweck ist rechtlich zu sichern).
- Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen in den Neubaupotentialen

## Lärmschutz

- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein bestimmtes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 2016-07) aufweisen:
  - für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)
  - für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
  - für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB)
- zusätzliche Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen und Nachweis von technischen Lösungen
- Grundlage: *KSZ Ingenieurbüro GmbH*, „Schalltechnische Untersuchung „Entwicklungsbereich Kramnitz, B-Pläne 141-1, 141-2, 141-3, 141-4, 141-5 und Gesamtbereich – 1. Überarbeitung, Berlin 14.12.2017

## Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- Flächen für Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung
- Regelungen zur Versickerung
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Darstellung der Baudenkmale und Abgrenzung der Bereiche bekannter Bodendenkmale
- Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz



## Biotoptypen - Artenschutz

Februar 2014 – Klärung der Untersuchungserfordernisse

- Biotoptypenkartierung
  - Fledermäuse
  - Brutvögel
  - Amphibien, Libellen
  - Reptilien
  - Heuschrecken
  - Tagfalter
  - Säugetiere
- gesamte Geltungsbereiche
- Definition Kartierbereiche auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung
- Kartierzeiträume und Anzahl der Begehungen
-



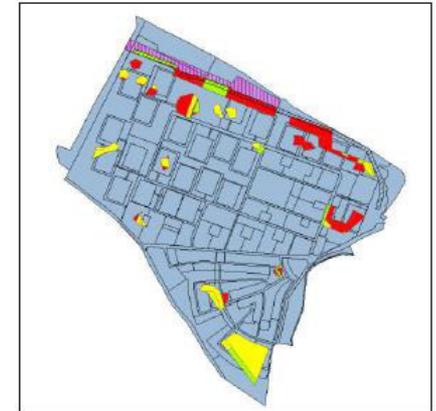


## Artengruppe: Reptilien

- **Einzig relevante Art: Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

Gefährdung:

„stark gefährdet“ (RL 2 Bbg)



### Mögliche Maßnahmen des Artenschutzes

V	Relevante Habitate der Zauneidechse können bei Umsetzung des Bauvorhabens nicht erhalten werden.
CEF	Kompensation durch <b>Ausgleichshabitate</b> mit optimaler Habitateignung auf einer Fläche von <b>10,6 ha</b> in direktem Umfeld zum Eingriffsort nötig. Zu Baubeginn müssen diese Habitate bereits vollständig entwickelt sein, bei der Hinzuziehung von Ackerflächen ist von einer mehrjährigen Entwicklungszeit auszugehen (Aushagerung). <b>Limes:</b> ca. 2 ha Habitatfläche (Es verbleiben 8,6 ha externe Ausgleichsflächen)
FCS	Können keine Flächen in ausreichender Größe und Beschaffenheit in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang gefunden werden, muss eine <b>Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b> beantragt werden. In diesem Fall sind auch Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes anderer Populationen möglich.



## Artengruppe: Amphibien

- Es wurden neun Amphibienarten (60 % der Fauna in Bbg) erfasst.
- Vier davon sind für das Gutachten relevant.

### Gefährdung:

„Gefährdet“ (RL3)



**Kammolch**  
(*Triturus cristatus*)

„Stark gefährdet“ (RL2)



**Rotbauchunke**  
(*Bombina bombina*)

„Gefährdet“ (RL3 Deutschland)

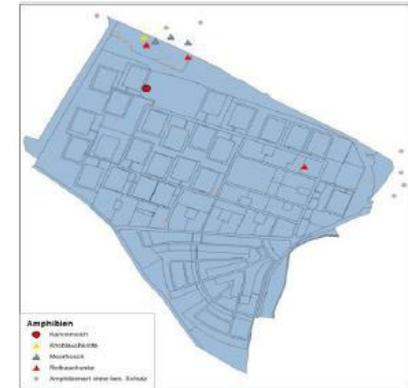


**Knoblauchkröte**  
(*Pelobates fuscus*)

„Gefährdet“ (RL3 Deutschland)



**Moorfrosch**  
(*Rana arvalis*)



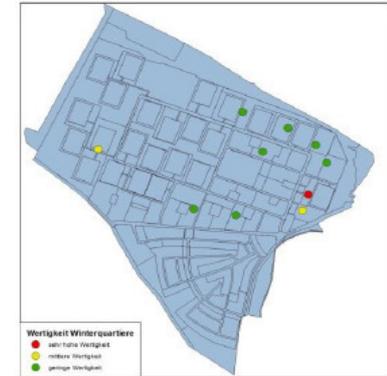
### Wichtigste Maßnahmen des Artenschutzes (Zusammenfassung aller relevanten Amphibienarten)

V	Lebensraum des Kammolches durch <b>Verschieben der Baufelder A6, A7, A8</b> oder durch <b>Verzicht auf die Bebauung des Baufeldes A6</b> erhalten.  Vor der Errichtung des Limes: Fangzäune aufstellen, um Beeinträchtigung der in diesem Bereich lebenden Arten vermeiden zu können.
CEF	Kompensation der möglichen Beeinträchtigung der Fortpflanzungshabitate von Kammolch und Rotbauchunke durch Ersatzhabitate in Form von geeigneten <b>Laichgewässern auf naturnahen Flächen</b> nördlich des Limes und Umsiedlung der Population.  <b>Gestaltung des Limes</b> mit Eignung als Winterlebensraum für die betroffenen Amphibienarten.
FCS	--



# Artengruppe: Fledermäuse

- Es wurden elf Fledermausarten (61 % der Fauna in Bbg) erfasst.
- Acht davon sind für das Gutachten relevant (Quartiernachweis).



## Gefährdung:

„Gefährdet“ (RL3)

„Gefährdet“ (RL3)

„Stark gefährdet“ (RL2)

„Stark gefährdet“ (RL2)

„v. Ausst. bedr.“ (RL1)

„Gefährdet“ (RL3)

„Stark gefährdet“ (RL2)

„unbekannt“ (RLG)



**Braunes Langohr**  
(*Plecotus auritus*)



**Breitflügel-Fledermaus**  
(*Eptesicus serotinus*)



**Fransenfledermaus**  
(*Myotis nattereri*)



**Graues Langohr**  
(*Plecotus austriacus*)



**Großes Mausohr**  
(*Myotis myotis*)



**Rauhautfledermaus**  
(*Pipistrellus nathusii*)



**Wasserfledermaus**  
(*Lyotis daubentonii*)



**Zwergfledermaus**  
(*P. pipistrellus*)

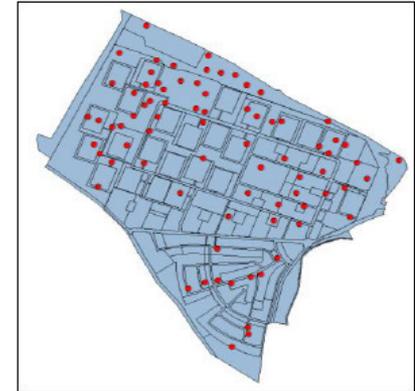
## Wichtigste Maßnahmen des Artenschutzes (Zusammenfassung aller relevanten Fledermausarten)

V	Vermeidung der Beeinträchtigung des wichtigsten Quartiers (Haus Nr. 9) durch weitgehenden <b>Nutzungsverzicht</b> . Zudem <b>fledermausgerechte Sanierungen</b> der weiteren Gebäude (insbesondere Häuser Nr. 11 und 64 sowie 65, 258, 259, Abbruch des Gebäudes 215). Bauzeitenregelung. <b>Prüfung der Notwendigkeit der Fällung jedes einzelnen potentiellen Höhlenbaumes</b> im EB und <b>Begleitung der Fällarbeiten durch Fledermausexperten</b> (ggf. artspezifischer Ersatz der beeinträchtigten Quartiere mit Faktor 3). Vertraglich festgesetzter <b>Verzicht auf Nutzung von Insektiziden sowie Düngemitteln</b> auf den Grünflächen des EB. <b>Weitere Häuser</b> mit Vermeidungsmaßnahmen (B-Planebene): 6, 10, 13, 14, 16, 20, 23, 27, 46, 51, 54, 71a, 215, 245b, 275, 283, 301, 302
CEF	Aufgrund der hohen Art- und Individuenzahl ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nur in sehr langen Zeiträumen möglich. Auch das Anbringen von artspezifischen Fledermauskästen zur Kompensation verlorengegangener Quartiere (z.B. Baumfällungen) muss mehrere Jahre vor der Fällung erfolgen. Fledermausgerechte Bauweise des Limes und fledermausfreundliche Gestaltung der Grünflächen (Lineare Heckenstrukturen, blütenreiche Wiesen mit Mähverbot usw.)
FCS	--



## Artengruppe: Vögel

- Insgesamt 920 erfasste Brutreviere von 62 Vogelarten
- 18 Arten davon (in 78 Revieren) sind für das Gutachten relevant.
- Aufwendigste Artengruppe



- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| • Baumpieper        | • Bluthänfling     |
| • Feldlerche        | • Feldsperling     |
| • Flussregenpfeifer | • Gartenrotschwanz |
| • Gelbspötter       | • Girlitz          |
| • Grünspecht        | • Heidelerche      |
| • Neuntöter         | • Pirol            |
| • Rauchschwalbe     | • Rotmilan         |
| • Steinschmätzer    | • Waldkauz         |
| • Wendehals         | • Zwergtaucher     |



# ENTWICKLUNGSTRÄGER

Kramnitz-ProPotsdam

## VORKOMMENDE ARTEN



## HABITAT-STRUKTURELEMENTE



1

FEUCHT

2

OFFENLAND

3

TROCKEN

4

FLEDERMAUS

5

NATURERLEBNIS



## Zusammenfassung Artenschutz

- kein flächenhafter Ausgleich nötig bei
  - Insekten
  - Amphibien
- Umgang mit Bestandsgebäuden, Bauweise, Grünflächengestaltung und bauliche Ersatzmaßnahmen
  - Fledermäuse
- flächenhafter Ausgleich bei
  - Reptilien
  - Vögeln (37 – 40 ha) für Wald, Offenland- und Halboffenlandstrukturen



## **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auf der Grundlage NHW – Methode der LHP (Natur-Haushalt-Wert)**

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung  
(Strukturplan)

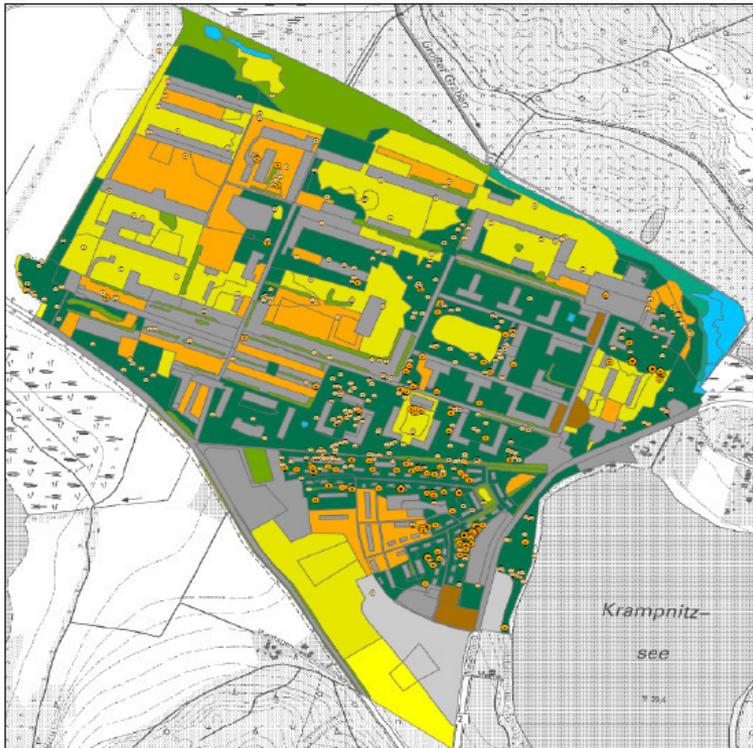
für die Schutzgüter:

- Biotope
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft

Zusätzlich zu berücksichtigen festgestellte Waldflächen nach  
WaldG, Waldumwandlung und externer Waldersatz.



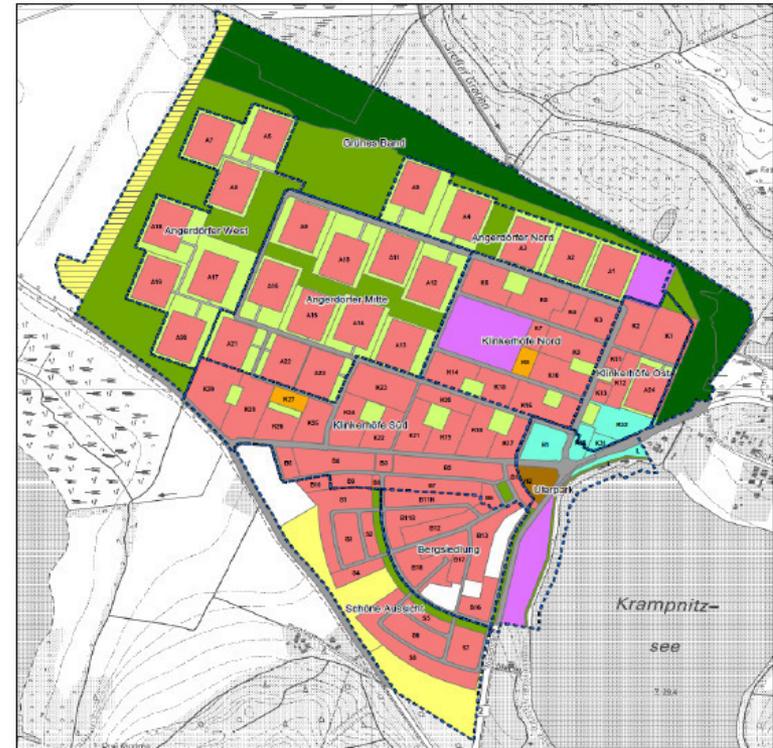
## Biotoptypen - Bestand



Lebensraumvielfalt:

Terrestrisch: Offenland/LW, Halboffenland, Obstwiesen, Wald, Altbäume, Ruinen  
Aquatisch: Sümpfe, Gräben, See, Löschteiche

## Biotoptypen – Planung (Strukturplan)



Habitatsituation:

Terrestrisch: Öffentl. Grünanlagen, Gärten, randl. Ausgleichsflächen, Limes, Altbäume  
Landwirtschaft  
Aquatisch: Sümpfe, Gräben, See



# Auszug Bewertungstabellen Naturhaushaltsfunktionen Bestand

Biototyp	2				3			4	5	6	7	8	9	10		
	Biototyp und -bewertung LP Forstam *				Naturhaushaltswert Einzelbewertung											
					biotisch		abiotisch			Biotypwert abiotisch **						
				Biotope	Boden	Wasser	Rums / Luft									
													Raturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	Zwischensumme NHW abiotisch ohne Auf- Abwertung	Raturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch) ohne Auf- und Abwertung	Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)
<b>01: Fließgewässer</b>																
0113z	Gräben, naturnah, beschattet	01.13.0	Gräben	eingeschränkte Bedeutung (5)	2,5 (+1,5)	2,5	1,0	2,0	1,8	2,2	1,5	1,7	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop			
<b>02: Ständgewässer</b>																
0210z	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe	02.20.0	Schwimmblattgesellschaft	regional bedeutsam (7)	2,5 (+ 0,5)	2,5	2,5	2,0	2,3	2,4	2,0	2,2	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop			
0210za	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen, meist nur mit Schwimmblattvegetation, im Sommer mäßige bis geringe Sichttiefe, versiegelt	02.20.0	Schwimmblattgesellschaft	regional bedeutsam (7)	2,2 (+ 0,5)	0,8	1,3	1,4	1,1	1,7	1,7	1,4	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop			
02120	perennierende Kleingewässer (Söle, Kolke, Pfäde etc. < 1 ha)	02.12.0	Kleingewässer	örtlich bedeutsam (6)	2,5 (+ 0,7)	2,6	2,0	2,0	2,2	2,3	1,8	2,0	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop			
02130	temporäre Kleingewässer	02.12.0	Kleingewässer	örtlich bedeutsam (6)	2,5 (+ 0,7)	0,5	1,0	2,0	1,2	1,8	1,8	1,5	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop, wenn nicht § dann 1.8			
02130z	temporäre Kleingewässer, versiegelt	02.12.0	Kleingewässer	örtlich bedeutsam (6)	2,2 (+ 0,7)	0,2	0,6	1,4	0,7	1,8	1,5	1,1	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop, wenn nicht § dann 1.8			
0215z	Teiche, überwiegend bis vollständig verbeut, bzw. technisches Becken	02.15.0	Teiche	gering beeinträchtigend (4)	2,5 (+ 1,5)	0,5	0,0	2,0	1,0	1,8	1,0	1,0	Biotope: Aufwertung durch Vorkommen Rotbauchunke			
02211	Schliff-Röhricht an Ständgewässern	02.21.0	Röhricht	regional bedeutsam (7)	2,5 (+ 0,5)	2,5	1,5	2,0	2,0	2,3	2,0	2,0	Biotope: Aufwertung de § geschütztes Biotop			
<b>03: Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>																
03210	Landreitgrasfluren	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	2,5 (+1,2)	1,5	1,5	1,5	1,5	2,0	1,3	1,4	Nr. 129: Biotope: Aufwertung in einem Fall durch Vorkommen Rauchschwabe (RL3), keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			
03210z	Landreitgrasfluren, versiegelt	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	2,5 (+1,2)	0,5	0,8	1,1	0,8	1,7	1,3	1,0	Nr. 129: Biotope: Aufwertung in einem Fall durch Vorkommen Rauchschwabe (RL3), keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			
03220	ruderaler Pioniergras, ruderaler Halbtrockenrasen und Quackenfluren (Agropyron repens)	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5			keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			
03220z	ruderaler Pioniergras, ruderaler Halbtrockenrasen und Quackenfluren (Agropyron repens), versiegelt	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	0,5	0,8	1,1	0,8	1,1			keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			
03221z	Quacken-Pionierfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5			keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			
03221z	Quacken-Pionierfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), versiegelt	03.22.2	ruderaler Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	0,5	0,8	1,1	0,8	1,1			keine Abwertung durch Versiegelung im biotischen Bereich			



## Auszug Bewertungstabellen Naturhaushaltsfunktionen Planung

1	2	3		4					5	6	7	8	9	10	11	
Geplante Nutzung	Flächenanteil	Biototyp und -bewertung LP Potsdam		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Biotyp	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **	Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)		Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)
				biotisch		abiotisch								abiot	flächensbezogen	
				1	2	3	4	5								
<b>Nicht überbaubare Fläche in Wohngebieten, im Mischgebiet (H2), in Sondergebieten und auf Gemeinbedarfflächen</b>																
Nicht überbaubare Fläche mit Laubbäumen und wasser- und luftdurchlässigen Belägen (WA und GE) • Ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche • 85% Rasen, Stauden, Beete • 10% Sträucher • Freihaltung der Vorgärten von Nebenanlagen	75%	10.11.1	Gärten	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		
	15%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8		
	10%	07.10.0	Sonstige Laubgebüsche	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7		
	0%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Gesamt (gerundet)	100%													1,4		
<b>Private Grünflächen</b>																
Grünverbindung mit Spielangeboten (100% Anteil Grün) • 50% naturnahe Wiesen und Krautsäume • ein heimischer Laubbaum je angefangene 150 m² Grünfläche • 30% artenreicher Parkrasen	90%	05.11.2	Extensiv genutztes Grünland	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,8	2,0	1,5	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,0	Nr. 129	
	20%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre (innerhalb naturnaher Wiese)	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	0,4		
	20%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3		
	0%	12.21.3	Wege (einschließlich Spielflächen)	stark belastend (1)	0,5 (+0,5)	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0		
Gesamt (gerundet)	100%												1,7			
<b>Öffentliche Grünflächen mit Parkcharakter und Spielangeboten</b>																
Grünverbindung (70% Anteil Grün) • 55% naturnahe Wiesen und Krautsäume • ein heimischer Laubbaum je angefangene 150 m² Grünfläche • wasser- und luftdurchlässige Wegebeläge	85%	05.11.2	Extensiv genutztes Grünland	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,8	2,0	1,5	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,0	Nr. 129	
	15%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre (innerhalb naturnaher Wiese)	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	0,3		
	90%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2		
Gesamt (gerundet)	100%												1,4			
<b>Öffentliche Grünflächen (Angardorfbereiche) mit ökologischer Ausgleichsfunktion (im Anschluss an Kompensationsflächen West, Nord, Ost - "Limes", ANNAHME: Minimierung)</b>																
Grünverbindung (85% Anteil Grün) • 85% naturnahe Wiesen und Krautsäume mit heimischen Laubbäumen (1 Baum je angefangene 150 m² Grünfläche) • wasser- und luftdurchlässige Wegebeläge	90%	05.11.2	Extensiv genutztes Grünland	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,8	2,0	1,5	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,0	Nr. 129	
	5%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre (innerhalb naturnaher Wiese)	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,6	1,6	1,6	1,6	0,1		
	5%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0		
Gesamt (gerundet)	100%												1,7			





## Ergebnis NHW

**T 3c: Eingriff Naturhaushaltswert - Zusammenfassende Übersicht** (Eingriffsbilanz vereinfacht für einen Vorhabensträger)  
**Entwicklungsbereich Krampnitz auf Basis Strukturplan Krampnitz (Stand 18.06.2015)**

**Variante: Optimalkompensation am Nord-, Ost- und Westrand NHW = 2,5; Landwirtschaftsfläche-Süd Naturschutz NHW = 1,8 ohne Waldersatz**

1	2	3		4		5	
Typ	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet) *	Bestand		Planung**		Bilanz NHW	
		NH-Wert Mittelwert (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Planungs- typen (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)
Vorhabenfläche	1.530.010	1,3	2.010.525	1,1	1.708.332	-0,2	-302.193
Fläche für die Erhaltung/ nachrichtlich übernommene Flächen							
<b>Summe</b>	<b>1.530.010</b>		<b>2.010.525</b>		<b>1.708.332</b>		<b>-302.193</b>

\* Mittelwert! Differenz zwischen Bestand (1.529.945) und Planung (1.530.074): 129 m<sup>2</sup>

\*\* einschließlich von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation



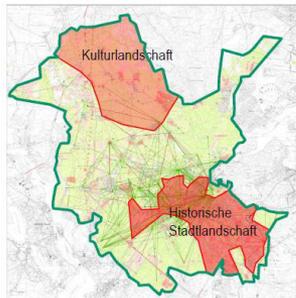
## Landschaftsbild – Methodenentwicklung in Fortschreibung der NHW-Methode

Bewertungsparameter für Bestand und Planung (nach Bbg NatSchG)

- Vielfalt
- Eigenart
- Schönheit
- Erholungswert/Erlebbarkeit

abgeleitet aus der landschaftsräumlichen Einordnung und anhand der Biotoptypenstruktur

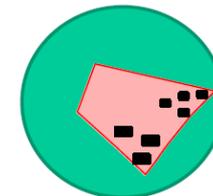
Makro



Meso



Mikro



## Resumée

- Gesamt A/E-Bilanz für den Entwicklungsbereich Kramnitz (anhand Strukturplan)
- Konkretisierung auf der jeweiligen Bebauungsplanebene
- Anpassung Gesamtbilanz auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses
- Rückkopplung Wettbewerb und Bebauungspläne in die Gesamtbilanz

**Ziel:** weitgehende Kompensation innerhalb des Entwicklungsbereiches im Sinne einer nachhaltig ökologisch verträglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung



## Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Festsetzung eines öffentlichen Uferweges am Kramnitzsee
- Festsetzung von Pflanzgeboten
  - pro angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum (STU 18/20) oder ein Obstbaum (Hochstamm) (STU 10/12)
  - bei Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein Laubbaum (STU 18/20)
  - Begrünung Dachflächen (nur Flachdächer bei Neubau) und Tiefgaragen
  - Heckenpflanzungen
- Festsetzung von Erhaltungsflächen und Einzelbäumen
- Festsetzungen zur Herstellung von Wegen, Plätzen, Stellplätzen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

## Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Festsetzung von 2 Flächen zur Sicherung von Fledermausquartieren
  - Winterquartier im Gebäude K12 (Keller)
  - Sommerquartier im Gebäude K32 (Offizierskasino, Dach)
- textliche Festsetzung folgender zusätzlicher Maßnahmen
  - Erhalt des Sommerquartiers (Vermeidung)
  - Erhalt des Winterquartiers (Vermeidung)
  - Sicherung von Flächen für sog. „Dunkelkorridore“
  - Bauzeitbeschränkungen



## Zusammenfassung

- Eingriff Bebauungspläne für Naturhaushalt
  - Kompensation entsprechend ausgeglichen Gesamtbilanz für den Entwicklungsbereich
- Landschaftsbild/Erholung
  - kein Eingriff → Verbesserung: Zugänglichkeit, Freiflächen, Erholungsangebot
- Artenschutz
  - Erhalt und Ersatzmaßnahmen für Vögel / Fledermäuse in den Geltungsbereichen
- Ersatzmaßnahmen im Übergangsbereich Döberitzer Heide bzw. in der Döberitzer Heide für Vögel und Fledermäuse
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsbereich u. a. Deponie Golm, Döberitzer Heide etc. für Zauneidechsen
- Waldumwandlung und Ersatz im Naturraum Mittlere Mark (in Abstimmung mit Waldaufforstungsgesellschaft)



## **Landeshauptstadt Potsdam**

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Stadterneuerung

### **Forum Krampnitz**

**„Entwicklungsmaßnahme Krampnitz“**

**-Bauleitplanung-**

Datum: 20.02.2018

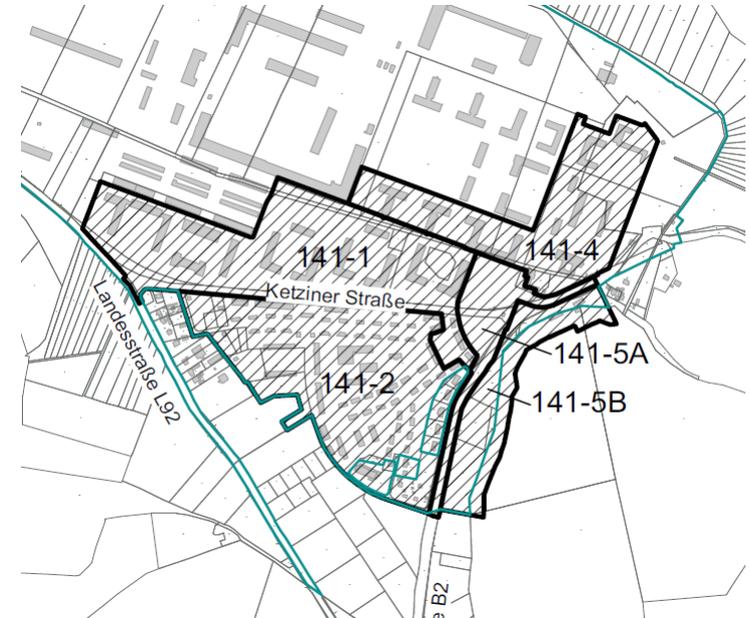
## Beschluss + Handlungsgrundlage

SVV Beschluss „Entwicklungsmaßnahme Krampnitz“ vom 05.06.2013 (DS 13/SVV/0253)

- **§ 165 ff. BauGB = im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme:**
  - zügige Schaffung von Baurecht über Bebauungspläne
  - die Umsetzung der Entwicklungsziele in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen
- **Umsetzung der Entwicklungsziele:**
  - über Bebauungspläne gem. § 9 BauGB mit dem darin vorgesehenen zweistufigen Beteiligungsverfahren der:
    - ❖ Fachämter der LHP und den Trägern öffentlicher Belange
    - ❖ Bürgerinnen und Bürger  
(Besonderheit: keine Bewohner , nur wenige Anwohner)

## Bebauungspläne im Verfahren

- Bebauungsplan Nr. 141-1  
„EK – Klinkerhöfe Süd“
- Bebauungsplan Nr. 141-4  
„EK – Klinkerhöfe Ost“
- Bebauungsplan Nr. 141-5 A  
„EK – Uferpark-Stadtplatz (westlich der B 2)“
- Bebauungsplan Nr. 141-5 B  
„EK – Uferpark-Marina (östlich der B 2)“



## Fahrplan:

- Frühzeitige Beteiligung Sommer 2017 (abgeschl.)
- Offenlage April 2018
- Planreife für erste Bauvorhaben für den Oktober 2018

## Zügige Umsetzung geboten

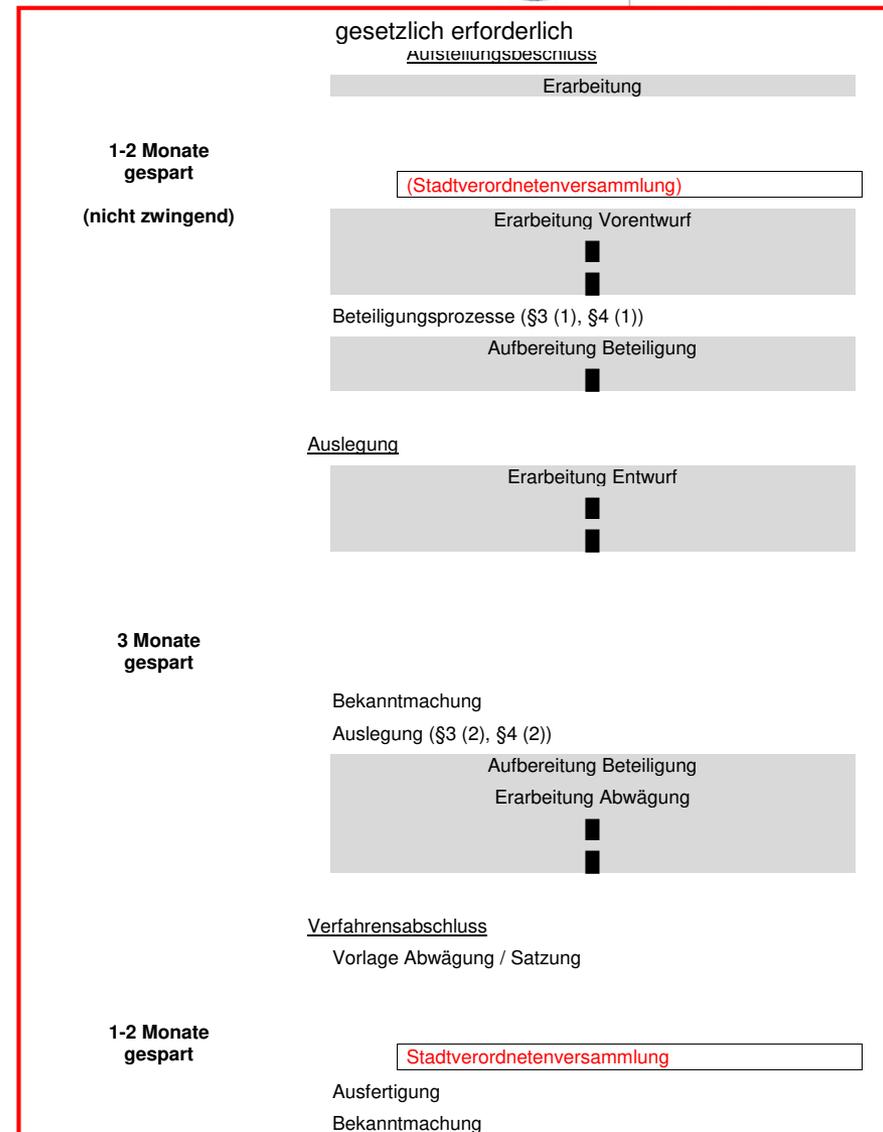
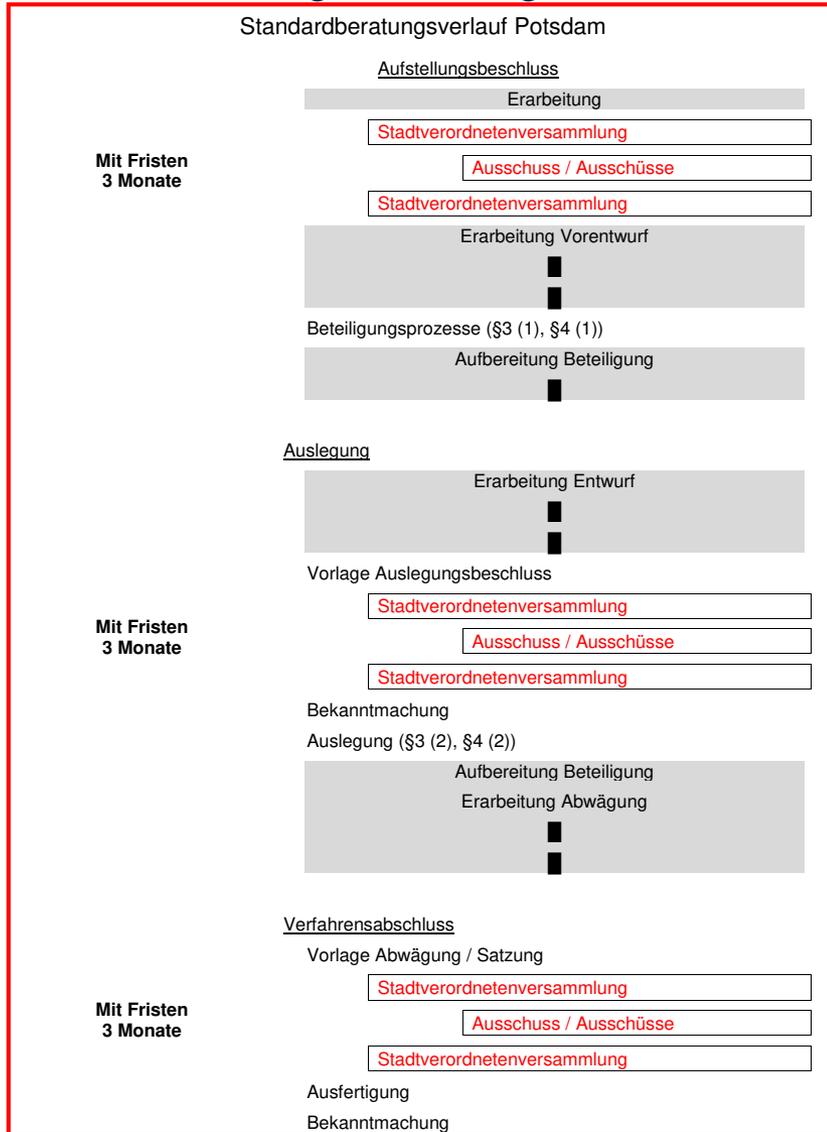
- Verpflichtung der Kommune im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen zügig B-Pläne (Baurecht) aufzustellen
- Abgängige Bausubstanz - nach 20 Jahren Leerstand - erfordert sofortiges Handeln, insbesondere zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sanierung von Altlasten dringend erforderlich
- Hoher Handlungsdruck zur Schaffung von Wohnraum in einer wachsenden Stadt
- Initialzündung / Aufbruch in die Entwicklung dokumentieren als Baustein einer positiven Imagebildung des Standortes

## Verfahrensstraffung durch das Forum Krampnitz

- optimierter zeitlicher Ablauf in Verbindung mit einem transparenten Ablauf durch begleitende Information, Erörterung und politische Diskussion bzw. Bestätigung in den regelmäßigen Sitzungen des **Forums**
- Beschlüsse durch die SVV nur, wo sie durch gesetzlichen Regelungen des BauGB geboten sind
- Begleitende transparente Information, Erörterung und politische Diskussion bzw. Bestätigung durch die Teilnehmenden im **Forum**
- die Teilnehmenden wirken als „Multiplikatoren“ für die Fraktionen
- Vermeidung des zeitaufwändigen Gremienzyklus der verschiedenen Ausschüsse - und dem erforderlichen Vor- und Nachlauf
- **Mögliches Risiko: kein Beschluss durch SVV am Ende des Verfahrens**

# Bebauungsplanverfahren Vergleich

## Standardberatungsverlauf –gesetzlich erforderlich



# Entwicklungsmaßnahme Krampnitz

## Verfahrensstraffung durch das Forum Krampnitz

