An aerial photograph showing a residential area with a lake and a marina. The area is densely wooded with many trees. There are several buildings, including a large one with a red roof. A road runs through the area, and a marina with many boats is visible on the right side. The text is overlaid on the right side of the image.

Vorbereitende  
Untersuchung

**Kaserne  
Krampnitz**

Abschlussbericht

September/Dezember 2012



Abb. 1.1 Luftfoto der Kaserne Kramnitz 1953  
Quelle: Geobasis Brandenburg



Abb. 1.2 Luftfoto der Kaserne Kramnitz 1990  
Quelle: Montage aus 3 Luftbildern der Geobasis Brandenburg

## Impressum

**Auftraggeber** Landeshauptstadt Potsdam  
vertreten durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen  
Matthias Klipp  
14469 Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79 - 81

**Auftragnehmer** POLO Beteiligungsgesellschaft mbH  
– ein Unternehmen des Unternehmensverbundes ProPotsdam –  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Erich Jesse  
14469 Potsdam, Voltaireweg 4a



**Bearbeiter** Erich Jesse, Kerstin Schmidt, Katrin Meyer, Olaf Schröder, Torsten Berfelde  
POLO Beteiligungsgesellschaft mbH;  
Dr. Bernhard Lohr, Dipl.Ing. Catrin During, Dipl.Soz.Wiss. Günter Fuderholz  
GIW (Gesellschaft für Infrastruktur und Wirtschaftsentwicklung mbH, Potsdam)

**Grafik** Dipl.Des. Andreas Stadler, Potsdam

**Fachgutachter/  
beratende  
Fachbüros** Becher+Rottkamp Generalplanung  
Gesellschaft von Architekten mbH  
10789 Berlin, Lietzenburger Straße 51

Dipl.Ing. Stephan Haan  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
13156 Berlin, Stille Straße 5

GWAC Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH  
12161 Berlin, Rheinstraße 45/1

MIC Merkel Ingenieur Consult  
14482 Potsdam, Konsumhof 1 - 5

EWP Energie und Wasser Potsdam GmbH  
14480 Potsdam, Steinstraße 101

Ingenieurbüro Leschke  
14974 Ludwigfelde, Amselsteig 2

Potsdam, September/Dezember 2012

Inhalt	Seite
<i>Luffotos 1953 und 1990</i> .....	I
Impressum .....	II
Inhaltsverzeichnis .....	III
<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>VII</b>
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>VIII</b>
<b>1. Gegenstand, Aufgabenstellung und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Entstehung und Entwicklung der Kaserne Krampnitz von 1935 bis 2012</b> .....	<b>3</b>
2.1 Zuständigkeiten .....	3
2.2 Der Bau der Kaserne .....	4
2.3 Die Wohnsiedlung .....	11
2.4 Die Entwässerung .....	12
2.5 Entwicklung ab 1939 .....	13
2.6 Bauliche Maßnahmen nach 1945 .....	16
<i>2 Foto-Seiten: Geschichte</i> .....	18
2.7 Entwicklung ab 1989 .....	22
<b>3. Bedeutung des Entwicklungsbereiches für die örtliche und überörtliche Entwicklung</b> .....	<b>25</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung in Potsdam .....	25
3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam .....	34
3.3 Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	39
<b>4. Bestandssituation und sich daraus ergebende Erfordernisse</b> .....	<b>41</b>
4.1 Darstellung der Eigentumsverhältnisse .....	43
4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse .....	51
4.2.1 Der Mannschaftsbereich der Kaserne .....	51
<i>2 Foto-Seiten: Bestand</i> .....	54
4.2.2 Die Wohnsiedlung der Kaserne .....	56
4.2.3 Der Technik-Bereich der Kaserne .....	58
4.2.4 Nordost-Zufahrt der Kaserne .....	60
4.2.5 Hannover-Siedlung .....	61
4.2.6 Gellert-Siedlung .....	62
4.2.7 Gärtner-Grundstücke .....	63
4.2.8 Landwirtschaftliche und Brach-Flächen .....	63
4.2.9 Wald .....	65
4.2.10 Ketziner Straße/Gellertstraße .....	66
4.2.11 Flurstücke am Westrand der Kaserne .....	66
4.2.12 Ufergrundstücke am Krampnitzsee .....	67
4.2.13 Potsdamer Chaussee/B 2 .....	67
4.3 Denkmalschutz .....	68
4.3.1 Baudenkmale .....	68
4.3.2 Bodendenkmale .....	72

<b>4.4</b>	<b>Abrisse und Altlastenbeseitigung</b> .....	<b>73</b>
4.4.1	Gebäuderückbau .....	73
	<i>2 Foto-Seiten: Rückbau</i> .....	74
4.4.2	Oberflächenentsiegelung .....	79
4.4.3	Tankanlagen .....	79
4.4.4	Leitungs-Ausbau .....	79
4.4.5	Unterirdische Bauwerke und Mauern .....	80
4.4.6	Beseitigung von Ablagerungen im Kasernengelände .....	81
4.4.7	Beseitigung der Ablagerung auf dem Aasberg .....	82
4.4.8	Herstellung erforderlicher Bodenqualität .....	82
4.4.9	Beseitigung Grundwasser gefährdender Altlasten .....	83
4.4.10	Überblick .....	91
<b>4.5</b>	<b>Umweltverträglichkeit und Naturschutz</b> .....	<b>92</b>
4.5.1	Überblick über das Untersuchungsgebiet .....	92
4.5.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	92
4.5.3	Übergeordnete Planungen .....	96
4.5.4	Bestandsdarstellung und Bewertung .....	97
	<i>2 Foto-Seiten: Grün und Landschaft</i> .....	98
<b>4.6</b>	<b>Erschließungstechnische Bestandsanalyse (Straßen, Medien, ÖPNV)</b> .....	<b>105</b>
4.6.1	Allgemein .....	105
4.6.2	Straßen .....	106
4.6.3	Medienerschließung .....	109
	<i>2 Foto-Seiten: Erschließung</i> .....	110
4.6.4	ÖPNV .....	113
<b>4.7</b>	<b>Munitionsvorsorge</b> .....	<b>113</b>
<b>4.8</b>	<b>Einbeziehung des Umfeldes</b> .....	<b>115</b>
4.8.1	Das Luch .....	115
4.8.2	Dorf Krampnitz .....	118
4.8.3	Fahrländer See .....	118
<b>5.</b>	<b><u>Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept</u></b> .....	<b>119</b>
<b>5.1</b>	<b>Ziel-Konzept Anger-Höfe</b> .....	<b>121</b>
5.1.1	Die künftigen Klinker-Höfe .....	122
	<i>2 Foto-Seiten: Planung</i> .....	128
5.1.2	Das künftige Berg-Viertel .....	131
5.1.3	Die künftige Schöne Aussicht .....	137
5.1.4	Die künftigen Anger-Dörfer .....	139
5.1.5	Soziale Infrastruktur .....	141
5.1.6	Natur- und Landschaftsschutz, Freiflächen .....	143
<b>5.2</b>	<b>Alternatives Konzept „Kaserne“</b> .....	<b>153</b>
<b>5.3</b>	<b>Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“</b> .....	<b>156</b>
<b>6.</b>	<b><u>Erschließungskonzeption</u></b> .....	<b>157</b>
<b>6.1</b>	<b>Straßenbau</b> .....	<b>157</b>
6.1.1	Äußere Erschließung .....	157
6.1.2	Innere Erschließung .....	159
<b>6.2</b>	<b>Leistungsgebundene Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>162</b>
6.2.1	Äußere Erschließung .....	162
6.2.2	Innere Erschließung .....	165
<b>6.3</b>	<b>Finanzierung der leistungsgebundenen inneren Erschließung</b> .....	<b>168</b>
<b>6.4</b>	<b>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</b> .....	<b>168</b>

<b>7. <u>Erforderlichkeit einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung</u></b>	<b>169</b>
7.1 Geeignetheit des Kasernenareals für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	169
7.2 Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme .....	169
7.2.1 Erheblicher Bedarf an Wohnstätten .....	170
7.2.2 Wiedernutzung brachliegender Flächen .....	179
7.2.3 Standortalternativen zur Bedarfsdeckung .....	180
7.3 Alternativen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme .....	181
7.3.1 Ausschluss des Entwicklungsrechts aufgrund der Instrumente des allg. Städtebaurechts .....	181
7.3.2 Ausschluss des Entwicklungsrechts wegen der Möglichkeit zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages .....	183
7.3.3 Grunderwerb .....	184
7.3.4 Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB .....	185
7.3.5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB .....	185
7.4 Gewährleistung einer zügigen Maßnahmendurchführung .....	186
7.4.1 Vermarktung der Bauflächen .....	186
7.4.2 Zeitliche Planung .....	187
<b>8. <u>Beteiligungsverfahren gemäß § 165 Abs.4 Satz 1 BauGB</u></b>	<b>190</b>
8.1 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange .....	190
8.2 Beteiligung der Betroffenen und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft .....	190
8.2.1 Beteiligung des Landes Brandenburg .....	190
8.2.2 Beteiligung der Erwerber der im Jahre 2007 seitens d. Landes veräußerten Grundstücke .....	190
8.2.3 Beteiligung privater Eigentümer .....	191
8.3 Abwägung .....	193
8.4 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs .....	194
<b>9. <u>Untersuchung der wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte einer potentiellen Entwicklungsmaßnahme</u></b>	<b>197</b>
9.1 Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und Prognose der Endwerte der neu geordneten Grundstücke .....	197
9.2 Ermittlung der Einnahmen einer potentiellen Entwicklungsmaßnahme .....	198
9.3 Ermittlung der Ausgaben einer potentiellen Entwicklungsmaßnahme .....	202
9.4 Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	202
9.5 Das alternative Projekt „Kaserne“ .....	204
9.6 Die Variante der „Unvollständigen Entwicklung“ .....	204
<b>10. <u>Handlungsempfehlungen – Maßnahmen-Planung</u></b>	<b>205</b>
<u>Anhang 1</u> Bevölkerungsentwicklung (Langfassung von Kap. 3.1) und Tab. A.1 bis A.8 .....	209
<u>Anhang 2</u> Erläuterungen zu Kap. 7.2.1 und Tab. A.9 bis A.15 .....	231
<u>Anhang 3</u> Flurstücke des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs .....	241
<u>Verzeichnisse</u> .....	243
Tabellen .....	243
Abbildungen .....	244
Quellen .....	246
Abkürzungen .....	249
<u>Schräg-Luftfotos 2011/2012</u> .....	251
<u>Städtebauliches und Landschaftplanerisches Konzept „Anger-Höfe“</u> .....	Umschlagtasche





## Vorbemerkung

Der vorliegende Abschlussbericht betrifft die ehemalige Kaserne Krampnitz mit einer Größe von 125 Hektar sowie weitere 31 Hektar Siedlungs-, Landwirtschafts-, Straßen- und Waldflächen im Umfeld der Kaserne. Die Kaserne Krampnitz liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Fahrland (Ortsteil Krampnitz), während der südliche Randbereich überwiegend früher zur Gemeinde Neufahrland gehörte. Die Gemeinden wurden zum 26.10.2003 nach Potsdam eingemeindet.

Am 15.12.2010 beschloss die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Landeshauptstadt Potsdam (LHP), Vorbereitende Untersuchungen (VU) für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB durchzuführen. Ziel ist die Prüfung, ob die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für eine Entwicklungsmaßnahme oder eine andere Form der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals vorliegen. Der Auftrag zur Erstellung der VU wurde an die POLO Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Tochter der ProPotsdam GmbH, erteilt.

Die Erarbeitung der Untersuchung erfolgte federführend durch POLO sowie durch Auftragnehmer, die Teilkonzepte bearbeiteten. Es fand eine intensive Auswertung vorhandener Unterlagen und Suche nach bisher unbekanntem Quellen statt. Das Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg gewährte umfassenden Einblick in Unterlagen der „Brandenburgische Boden – Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG)“, viele Dienststellen der LHP wirkten durch Information und Beratung ebenfalls konstruktiv mit. Besonderer Dank gebührt den Bürgern Wolfgang Voss aus Krampnitz, Ernst Ruden sen. aus Fahrland und Erich Neumann aus Neufahrland, die wichtige Informationen zu einzelnen Sachverhalten gegeben haben.

Der noch unvollständige Entwurf des Untersuchungsberichts wurde den beteiligten Dienststellen der LHP im Juni 2012 übergeben und erläutert. Stellungnahmen und Veränderungswünsche gingen bis Ende Juli ein und wurden in der Endfassung berücksichtigt, soweit dies sachlich vertretbar war. Die redaktionelle Fertigstellung des Berichts erfolgte bis Ende August, die technische Herstellung im September. Auf Veranlassung der LHP wurde der Abschlussbericht unter 2 Aspekten einer weiteren Überprüfung unterzogen:

- Das Wirtschaftsprüfungsunternehmen DOMUS AG hat die Plausibilität des vorgeschlagenen Umsetzungskonzepts und die Richtigkeit der Kosten- und Finanzierungsübersicht geprüft.
- Rechtsanwalt Dr. Holger Schmitz von der Kanzlei Noerr LLP hat insbesondere die Berichtsteile Abwägung und Anwendbarkeit des Entwicklungsrechts unter juristischen Aspekten beurteilt.

Diese Überprüfung führte zu einer Überarbeitung von Teilbereichen des Berichts, der hiermit als Endfassung mit dem Datum „September/Dezember 2012“ vorgelegt wird. Der Druck erfolgte im Januar 2013.

POLO dankt hiermit allen, die am Zustandekommen dieser umfangreichen Untersuchung mitgewirkt haben. Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei dem Auftragnehmer soweit es nicht eigens anders vermerkt ist.

## Zusammenfassung

Bei den vorbereitenden Untersuchungen (VU) des Areals der ehemaligen Kaserne Krampnitz und ihrer Umgebung wurde eine umfangreiche Archiv-, Akten-, Vertrags- und Datenrecherche betrieben. Es wurden eigene Untersuchungen unter Einbeziehung mehrerer Fachgutachter erstellt und ein machbares und entscheidungsfähiges Entwicklungskonzept mit innovativen Elementen erarbeitet. Dabei wurden erstmalig systematisch alle Sachverhalte untersucht, die für eine Bewertung der Entwicklungsfähigkeit des Standorts erforderlich sind. Im Ergebnis wurde die Eignung des Areals Krampnitz für eine Revitalisierung als Wohngebiet zur Entlastung des angespannten Potsdamer Wohnungsmarkts festgestellt. Die bevorzugte naturräumliche Lage zwischen Krampnitzsee und Fahrländer See sowie in der Nähe des Königswaldes und der Döberitzer Heide verspricht einen attraktiven Wohn-Standort.

Es liegen nach sorgfältiger Analyse alle rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor. Insbesondere ist sie zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich. Die Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Kaserne Krampnitz“ dient namentlich dem Ziel, den erhöhten Bedarf an Wohnstätten zu decken sowie die Wiedernutzung von Brachflächen zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um Regelbeispiele, die das Allgemeinwohl zur Festlegung einer Entwicklungssatzung begründen können. Die bestehende Eigentümerstruktur, die vielfältigen bisherigen Entwicklungsbemühungen sowie die Finanzierbarkeit der Maßnahme erfordern eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Gebietsentwicklung.

Die Grundeigentümer sind nach den Ergebnissen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung nicht hinreichend entwicklungsbereit bzw. -fähig, um auf andere Weise eine Entwicklung der Gesamtmaßnahme umzusetzen. Weder der Grunderwerb noch der Abschluss Städtebaulicher Verträge ist vorliegend eine realistische Option. Alternative Instrumente des Städtebaurechts, wie die Festsetzung von Bebauungsplänen, die Umlegung oder die Festsetzung eines Städtebaulichen Sanierungsgebiets scheiden vorliegend ebenfalls aus.

Das Gebot der zügigen Maßnahmendurchführung wird beachtet und auch die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange tragen die Festsetzung einer Entwicklungssatzung.

Das mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgte maßgebliche Ziel besteht darin, Krampnitz zu einer sinnvollen Ergänzung des Potsdamer Stadtgefüges und zu einem vollwertigen Wohnstandort mit 1.630 Wohnungen und Infrastruktur zu entwickeln. Das Projekt „Anger-Höfe Krampnitz“ wird eine Laufzeit von über 10 Jahren haben und am Ende etwa 3.800 Einwohner beherbergen. Es macht Angebote für breite Kreise der Bevölkerung und bietet unterschiedliche Nutzungsformen von der Miet- bis zur Eigentumswohnung ebenso an wie Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Das Planungskonzept enthält mehrere innovative Elemente für künftige Siedlungs- und Wohnformen. Grundstücks- und Wohnungspreise werden dem Ziel Rechnung tragen, dass auch mittlere Einkommensbezieher in Potsdam Eigentum bilden können. Die größere Entfernung zur Innenstadt soll sich in niedrigeren Grundstückspreisen abbilden. Eine ausschließliche Positionierung als „gehobenes“ Wohngebiet ist nicht nur sozial unverträglich, sondern auch von der Nachfrage her nicht realistisch.

Die aktuelle Situation auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und sehr geringem Leerstand erfordert größere Anstrengungen im Wohnungsbau. Weil das Stadtentwicklungsprojekt Bornstedter Feld in den nächsten Jahren der Vollendung entgegen geht, steht es zur Befriedigung des weiter vorhandenen Bedarfs an Wohnstätten nicht in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung. Auch andere derzeit vorhandene Potenziale sind nicht geeignet, um der Einwohnerentwicklung in Potsdam ein auch nur einigermaßen angemessenes Angebot gegenüber zu stellen. Für den prognostizierten Zuwachs von etwa 21.000 Einwohnern bis zum Jahre 2025, was einem Bevölkerungswachstum von 13,5 % entspricht, ist die Inanspruchnahme des Untersuchungsgebiets vielmehr unabweisbar erforderlich. Dieses ermöglicht eine geordnete, planbare und kontinuierliche Grundstückserschließung und -Vermarktung sowie die Abschöpfung von Planungswertsteigerungen für die Baureifmachung von Grundstücken, für die Erschließung und für die Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur.

Die vorhandenen Gebäude und Straßen der Kaserne wieder zu nutzen, ist schon allein aus ökologischen Gründen geboten, zumal diese teilweise über eine hohe städtebauliche Qualität verfügen. Die Revitalisierung der ehemaligen Kaserne ist deshalb einer kompletten Neuerschließung eines Stadtteils an anderer Stelle der Stadt vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung von Natur- und Landschaftsflächen in anderen Teilen der Stadt kann so vermieden werden.

Die Revitalisierung des Standorts erfordert wesentlich höhere Aufwendungen für die Altlastensanierung, für Abrisse und die Baureifmachung von Grundstücken als in der Vergangenheit eher oberflächlich geschätzt worden sind. Das Gelände wird erst werthaltig, wenn vorher über viele Jahre hohe Aufwendungen getätigt werden. Dies ist auch der Grund für das Scheitern der bisherigen Entwicklungsbemühungen durch die Bundesfinanzverwaltung, das Land Brandenburg und private Käufer.

Die Entwicklungsmaßnahme ist gleichwohl wirtschaftlich umsetzbar und nur mit begrenztem Risiko für die LHP verbunden. In dieser VU wurden alle relevanten Sachverhalte erkundet und beschrieben und die Kosten sorgfältig geschätzt. Die Ausgaben wurden eher risikobewusst ermittelt, die Einnahmen eher konservativ, also nicht durch Hoffnungswerte geprägt. Die so erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt, dass das Projekt „Anger-Höfe Krampnitz“ sich im Wesentlichen selbst finanzieren kann. Die notwendigen Sachausgaben und die erwarteten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und abzuschöpfenden Wertsteigerungen betragen jeweils 61 Mio. EUR. Das operative Geschäft wird also mit einem neutralen Ergebnis enden. Die Maßnahme wird dennoch voraussichtlich mit einem Defizit abschließen, weil in den ersten Jahren der Entwicklung hohe Aufwendungen für Abrisse und Baureifmachung entstehen, die erst später durch Einnahmen refinanziert werden können. Deshalb treten Finanzierungskosten auf, die letztlich nicht erwirtschaftet werden können.

Das Risiko ist jedoch begrenzt, weil das Entwicklungskonzept eine hohe zeitliche Flexibilität ermöglicht und die Finanzierungskosten auf Wunsch der LHP eher hoch veranschlagt wurden. Trotz des errechneten Defizits von ca. 10,7 Mio. € im Jahr 2023 wird das Projekt Krampnitz für die LHP vermutlich preiswerter sein als jedes denkbare alternative Stadtentwicklungsprojekt ähnlicher Größenordnung. In der Gesamtfinanzierung sind der Grunderwerb für öffentliche Zwecke, die Herstellung der Straßenerschließung, von Grünanlagen, sowie der Bau von 3 Kindertagesstätten und die Finanzierung der erforderlichen Grundschulplätze enthalten. Weil das Land Brandenburg in den nächsten Monaten die Sanierung des größten Altlasten-Schadens auf dem Gelände vornehmen und die Kosten dafür tragen wird, entfällt gleichzeitig ein bisher wichtiges Entwicklungshemmnis.

Die Gesamtinvestitionen für die Realisierung des Projekts Anger-Höfe Krampnitz werden etwa 350 Mio. € betragen. Mit begrenztem öffentlichem Einsatz kann also eine große private Investitionssumme ermöglicht werden, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnungsversorgung führen wird und auch erhebliche Beschäftigungseffekte auslöst.

Grundsätzlich gibt es nach den Ermittlungen dieser VU in Krampnitz nur die Alternative, das Gelände entweder liegen zu lassen und vor unbefugtem Betreten zu sichern oder es durch eine Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB mit begrenztem öffentlichem Risiko als Wohngebiet im dargestellten Umfang zu entwickeln. Wird es nicht entwickelt, bleibt es ein dauerhaftes Problemgelände im Umfeld der Stadt. Gleichzeitig würde ein bemerkenswertes Baudenkmal, das sich im öffentlichen Besitz befindet, dem endgültigen Verfall preisgegeben.

Weitere Genehmigungserfordernisse bestehen für die Entwicklungssatzung nicht. Allerdings steht derzeit noch ein Einvernehmen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aus. Auch wenn der Beschluss über die Festsetzung einer Entwicklungsmaßnahme keine landesplanerische Zustimmung erfordert und auch Ziele der Raumordnung dem Beschluss rechtlich nicht entgegenstehen, könnten die für die Umsetzung erforderlichen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, wenn diesen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Insofern empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Klärung und Einigung mit der Landesplanung.



## 1. Gegenstand, Aufgabenstellung und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung

Gegenstand dieser Untersuchung sind neben der 125 Hektar großen ehemaligen Kaserne weitere 31 Hektar Siedlungs-, Landwirtschafts-, Straßen- und Waldflächen im Umfeld. Jenseits des Untersuchungsgebietes wurden einige angrenzende Grundstücke ergänzend betrachtet. Dies wird in Kapitel 4.1 und 4.2 näher beschrieben. Die Abbildung 4.2 zeigt die Abgrenzung des Gebietes (Seite 42).

Die Vorschriften der §§ 165 - 171 BauGB regeln die Vorbereitung und Durchführung Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Inhalt und Umfang der vorliegenden VU orientieren sich an diesen gesetzlichen Bestimmungen. Die Untersuchung betrachtet hierbei auch mögliche Alternativen (siehe Kapitel 7).

Ziel der Untersuchung ist es, die Entscheidungsträger und die Entscheidungsgremien der Landeshauptstadt Potsdam in die Lage zu versetzen, fundierte Entscheidungen hinsichtlich einer möglichen weiteren Entwicklung des Kasernenareals zu treffen. Untersucht wurden demnach alle relevanten Fragestellungen, die zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten des Areals erforderlich sind.

Die hieraus resultierende Aufgabenstellung umfasst die nachfolgenden Schwerpunkte:

- Untersuchung der bisherigen Entwicklung des Gebiets;
- Untersuchung der Bedeutung des Untersuchungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung und dem sich daraus ergebenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, der gültigen und geplanten Bauleitplanung in Potsdam sowie der Landesplanung;
- Bestandsbeschreibung und Formulierung der Ziele einer möglichen Gebietsentwicklung, insbesondere Darstellung der Eigentumsverhältnisse, Auswertung und Zusammenfassung der vorhandenen Untersuchungen zur Altlastenbestandsaufnahme (weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil der Untersuchung), städtebauliche Bestandsanalyse, bauliche Bestandsanalyse, denkmalrechtliche Bestandsanalyse, erschließungstechnische Bestandsanalyse (Verkehr, Medien), Prüfung der Umweltverträglichkeit, Erarbeitung und Formulierung der Ziele einer möglichen Gebietsentwicklung;
- Erstellung eines städtebaulichen Bau- und Nutzungskonzeptes sowie eines Konzeptes für den Landschafts- und Naturschutz;
- Untersuchung der Verkehrlichen Erschließung und des Straßenbaus sowie der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung;
- Untersuchung der Erforderlichkeit einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung, einschließlich der Geeignetheit des Untersuchungsgebietes, des Allgemeinwohlerfordernisses, des Bestehens von Standortalternativen, von alternativen städtebaulichen Instrumenten sowie der Gewährleistung einer zügigen Maßnahmen-durchführung;
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Betroffenen und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange;
- Untersuchung der wirtschaftlichen und finanziellen Dimensionen einer Entwicklungsmaßnahme;
- Nachweis einer zügigen Durchführung der Entwicklung durch Erstellung einer Zeit-Maßnahmenplanung.

Zur sachlich fundierten Bearbeitung einzelner Aufgaben des komplexen Aufgabenbündels war es erforderlich, verschiedene Fachplanungsbüros einzubinden. Soweit im vorgegebenen Rahmen nicht alle Fragen abschließend beantwortet werden konnten, werden jeweils die erforderlichen weiteren Arbeitsschritte dargestellt.



## 2. Entstehung und Entwicklung der Kaserne Krampnitz von 1935 bis 2012

### 2.1 Zuständigkeiten

Die Kaserne Krampnitz liegt auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinden Krampnitz und Fahrland. Das südliche Randgebiet gehörte früher überwiegend zur Gemeinde Neufahrland. Die 3 Gemeinden sind seit dem Bau der Kaserne von zahlreichen Gebietsreformen betroffen worden, die im Folgenden nachgezeichnet werden.

Krampnitz und Fahrland waren ursprünglich selbständige Gemeinden, die zum 01.04.1939 nach Potsdam eingemeindet wurden. Zum 25.07.1952 wurde dies rückgängig gemacht und Krampnitz und Fahrland wurden wieder selbständig. Gleichzeitig wurde die neue Gemeinde Neufahrland gebildet, die aus der Kolonie Neufahrland in der Gemeinde Fahrland und der Nedlitzer Insel (Potsdam) gebildet wurde. Zum 15.04.1957 wurde Krampnitz nach Fahrland eingemeindet, während Neufahrland selbständig blieb. Die Gemeinden gehörten seit 1952 zum Kreis Potsdam-Land, der bis Ende 1993 bestand. Danach gehörten sie zum neugebildeten Kreis Potsdam-Mittelmark mit Kreissitz in Belzig. 1992 wurde eine Amtsverwaltung für die Gemeinden Fahrland, Neufahrland, Satzkorn, Marquardt und Groß-Glienicke mit Sitz in Fahrland gebildet. Zum 26.10.2003 wurde das Amt aufgelöst und Fahrland mit Krampnitz sowie Neufahrland und weiteren Gemeinden wieder nach Potsdam eingemeindet.

Das hat viele Konsequenzen für die Akten-Verwahrung. Die Kaserne und ihr Umfeld haben vom Bau bis heute 4 verschiedenen Gemeinden angehört (Potsdam, Krampnitz, Fahrland, Neufahrland) und 3 verschiedenen Kreisverwaltungen (Potsdam-Stadt, Potsdam-Land, Potsdam-Mittelmark). Deshalb sind in den Behörden, ihren Rechtsnachfolgern oder deren Archiven noch Unterlagen verborgen, die bisher nicht bekannt geworden sind. Dies konnte während der Untersuchung für diverse Vorgänge mit Sicherheit festgestellt werden, für andere muss es vermutet werden.

Zeit	Gemeinden	Kreis
1939 - 1952	Potsdam	Potsdam-Stadt
1952 - 1957	Krampnitz, Fahrland und Neufahrland	Potsdam-Land
1957 - 1993	Fahrland und Neufahrland	Potsdam-Land
1994 - 2003	Fahrland und Neufahrland	Potsdam-Mittelmark
2003 ff.	Potsdam	Potsdam

Nach der Eingemeindung nach Potsdam im Jahr 2003 hat nicht in allen Verwaltungsbereichen der Stadt eine systematische Auswertung von Akten oder eine physische Erkundung der neuen Stadtflächen stattgefunden. Im Rahmen der Recherchen wurde dies des Öfteren mitgeteilt oder war offensichtlich. Daher können mit hoher Wahrscheinlichkeit noch Kenntnislücken geschlossen werden, wenn dies systematisch nachgeholt wird.



Abb. 2.1 Karte „Truppenübungsplatz Döberitz 1936“ und der Standort der geplanten Kaserne ○  
 Quelle des Plans: Marion Kreißler/Martin Conrath. Der Truppenübungsplatz und die Kasernen Döberitz;  
[www.mcmk.de/projects/boten/boten\\_geschichte.html](http://www.mcmk.de/projects/boten/boten_geschichte.html), abgerufen am 29.02.2012

## 2.2 Der Bau der Kaserne

Der Bau der Kaserne Krampnitz wurde von der Wehrmacht ab Mitte der 30er Jahre geplant. Das Vorhaben war eine Erweiterung des großen Reichswehr-Standortes Spandau/Döberitz/Gatow/Potsdam, in dem sich zahlreiche Kasernen und Übungsplätze befanden, insbesondere der 1895 gegründete Truppenübungsplatz Döberitz, der Mitte der 30er Jahre eine Größe von 50 km<sup>2</sup> erreicht hatte (Abb. 2.1).

Für das Gelände wurden landwirtschaftliche Flächen der staatlichen Domäne in Anspruch genommen sowie Eigentum von 18 Fahrländer Landwirten, Obstzüchtern und Fischern enteignet; sie erhielten für 25 ha enteignetes Land 60 ha Ersatzland aus Staatsbesitz. Auch einige Anwesen wurden entfernt (Abb. 2.2). Die nördliche und nordöstliche Begrenzung bildet der Große Graben, der seit Jahrhunderten das nördlich gelegene Große Luch entwässert. Die östliche Grenze bildet die Potsdamer Chaussee, die nahe entlang dem Ufer des Krampnitzsees verläuft. Die Südwestgrenze wurde von der heutigen Gellertstraße gebildet, die von Fahrländer nach Neufahrländer zwischen dem Fahrländer See und dem Aasberg verläuft. Die heutige Westgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung über die Feldflur ca. 1,3 km von der Ostgrenze entfernt.

Landschaftlich besteht das Gelände aus 2 Teilen. Das nördliche Kern-Gelände, auf dem die eigentliche Kaserne geplant wurde, ist eine annähernd rechteckige „Hochebene“ (ca. 33,6 m ü.NN) im Nordbereich des Krampnitz-





Abb. 2.2 Messtischblatt 1936 (Ausschnitt ohne Maßstab), das Gelände der geplanten Kaserne ist landwirtschaftlich genutzt und enthält einige Gebäude.  
 Quelle: Messtischblatt Potsdam 1920/1936, im M 1:25.000, Geobasisinformation Brandenburg

sees und des Fahrländer Sees, die nach allen Richtungen etwas abfällt, was die Planung der Entwässerung erleichtert und bestimmt hat. An ihrer Ostseite befindet sich die kleine Anhöhe des Kellerbergs (40 m ü.NN), die zum Krampnitzsee ca. 10 m steil abfällt. Zwischen der „Hochebene“ und dem höheren Aasberg im südlichen Teil des Geländes verläuft eine Geländerinne, durch die eine Verbindungsstraße von Krampnitz nach Fahrland führte und die die Trennung zwischen dem nördlichen Kasernenbereich und der südlichen Wohnsiedlung bildete. Den Südbereich bildet ein dreieckiges Gelände um den Aasberg (46 m) herum, auf dem die Wohnsiedlung der Anlage entstehen sollte.

Die Kaserne trug den Namen „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“. Die Reit- und Fahrschule bestand als traditionelles Institut bereits seit 1866 in Hannover und wurde nach Krampnitz verlagert. In der Reit- und Fahrschule wurden Reitpferde für Offiziere zugeritten sowie Offiziere und Unteroffiziere aus vielen Heeresbereichen im Reiten und der Führung von Gespannen ausgebildet. Trotz stark ansteigender Motorisierung waren z. B. 1939 bei Kriegsbeginn 573.000 Pferde im Bestand der Reichswehr, was den Bedarf an einer solchen Einrichtung erklärt. In der Kavallerieschule fand eine Ausbildung in moderner technisch orientierter beweglicher Kriegführung und Aufklärung statt, die Fahrräder, Motorräder, Kfz und später Schützen- und Spähpanzer nutzte; Krampnitz wird deshalb auch als Keimzelle der heutigen Panzeraufklärungstruppe angesehen. Die Kaserne hatte also militärisch und baulich ein Doppelgesicht und markiert den Übergang vom Pferd



Abb. 2.3 Modell des östlichen Bereichs der Kaserne mit Turm, Kasino (vorn) und der nicht gebauten großen Reithalle (re. oben), wahrscheinlich 1938.

Quelle: Nachlass Robert Kisch in der Kunstbibliothek der Staatlichen Museen Berlin

zum Motor in der Kriegführung. Die Kavallerie-Tradition zog viele adlige Offiziere an, war auch ein Aushängeschild der Reichswehr und wurde gepflegt; so waren die Sport-Reiter bei nationalen und internationalen Wettkämpfen i.d.R. Offiziere der Kavallerie-Schule, die z. B. bei allen Olympischen Spielen zahlreiche Medaillen gewannen. Die Kaserne sollte deshalb auch die wertvollen Sportpferde der „Nationalmannschaft“ beherbergen und Platz bieten für Gast-Equipen anderer Länder. Als die Kaserne 1945 von den letzten Einheiten geräumt wurde, nahmen diese „fast zwei volle Wagenladungen allein mit den Ehrenpreisen“ der Reitsport-Wettbewerbe mit.

Auf diesem Hintergrund plante die Reichswehr keine „normale“ Kaserne, sondern eine Anlage, die traditionsverpflichtet aber trotzdem modern sein sollte und auch als internes und externes Aushängeschild dienen konnte (Abb. 2.3 und 2.4). Als Architekt wurde Robert Kisch (1897 - 1977) verpflichtet, der bereits vorher und parallel mehrere Kasernen geplant hatte bzw. plante: Die Seeckt-Kaserne in Spandau, die Pionier-Kaserne in Brandenburg/Havel, die Panzerschule in Neuruppin und die Reiterkaserne in Fürstenwalde. Kisch war 1927 bekannt geworden, weil er als Mitautor von Prof. Eduard Wolf Jobst Siedler (1880 - 1949) den Wettbewerb für die Erweiterung der Reichskanzlei in Berlin gewonnen hatte. Der Bau im Stil der Neuen Sachlichkeit wurde nach den Wettbewerbsplänen und unter Mitwirkung von Siedler und Kisch von 1928 - 1930 neben der Barocken Alten Reichskanzlei an der Wilhelmstraße errichtet, während der NS-Zeit umgestaltet und schwer zerstört nach 1945 abgerissen.

Die Reichswehr gründete für den Bau der Kaserne ein „Heeres-Neubauamt Krampnitz“ mit Sitz in Potsdam. Dessen Akten haben den Krieg nicht überstanden, sodass die Quellenlage über den Bau der Kaserne dürrftig ist. Einige Unterlagen haben sich in Nebenakten erhalten, die im Landeshauptarchiv Brandenburg vorhanden sind, sowie im Nachlass von Robert Kisch, der sich in der Kunstbibliothek der Staatlichen Museen in Berlin befindet. Die Kasernen-Anlage war für eine Mannschafts-Stärke von 3.700 Mann, 1.800 Pferde und eine Wohnsiedlung von 450 Familien geplant. Der Bau fand von 1937 bis 1939 statt, der Bezug erfolgte sukzessive, das offizielle Datum des Umzugs von Hannover nach Krampnitz war der 1. September 1939 (!).

Die ursprüngliche Planung aus dem Jahr 1937 wurde 1939 verändert (Abb. 2.5 und 2.7): Das Gelände wurde um ca. 350 m in westlicher Richtung erweitert und zusätzliche Mannschafts- und Fahrzeuggebäude geplant. Doch wurden die Pläne weder hier noch im Inneren der Anlage vollständig verwirklicht (Abb. 2.12). Das Bodenprofil des Geländes war zwar ziemlich eben, dürfte beim Bau der Anlage aber in Teilen dennoch verändert worden sein, um möglichst große ebene Flächen zu erreichen. Auf jeden Fall steht aufgrund zahlreicher Bohrungen in den letzten Jahren fest, dass im Norden und Westen teilweise mächtige Aufschüttungen erfolgt sind.



Abb. 2.4 Modell der Gesamtkaserne aus dem Jahr 1938

Quelle: 1. Deutsche Architektur- und Kunsthandwerkausstellung 22.1. - 27.3.1938, Ausstellungskatalog, München 1938, S.38

Kisch hat eine großzügige Anlage aus 2-geschossigen Kasernengebäuden (es gibt nur zwei 3-geschossige Häuser) auf großen Grundstücken geplant, die von 2 großen Achsen geprägt ist und einen repräsentativen Eingang mit einem Turm als Landmarke am Eingang und Übergang zum Krampnitzsee hat. Am östlichen Rand auf der Anhöhe des Kellerbergs und teilweise mit Blick auf den Krampnitzsee befinden sich entlang einer Süd-Nord-Achse die repräsentativen und wichtigen Gebäude der Lehrgangs-Teilnehmer: das Offiziers-Kasino, 3 Offiziers-Wohnheime, 3 Fähnrichsheime und das Stabs- sowie 2 Mannschaftsgebäude. Die Achse sollte in einer großen Reit- und Springhalle enden, die jedoch nicht gebaut wurde; von dieser ist nur das Bunker-ähnliche große Untergeschoss in den nördlichen Hang hineingebaut worden, der von der Hochebene zum Luch hinunterführt; es wurde vermutlich als Kohlenlager des nördlich gelegenen Heizwerks genutzt (Abb. 2.3).

Eine große Ost-West-Achse fächert sich vom zentralen 3-geschossigen Offiziersheim auf dem Kellerberg nach Westen über Mannschaftsgebäude, den zentralen Reitplatz und einen großen Reithallen- und Stallungshof immer weiter auf; von den dort geplanten 15 Hallen und Ställen sind jedoch nur 9 gebaut worden, sodass die dahinter stehende städtebauliche Konzeption örtlich nicht erkennbar ist. Um den zentralen Reitplatz herum sind im Norden, Süden und Osten 6 Mannschafts- und 2 Wirtschaftsgebäude gruppiert; ein als westlicher Abschluss geplantes Gebäude mit Aula, Turn- und Schwimmhalle ist nicht gebaut worden. Weitere 11 Mannschafts- und 2 Wirtschaftsgebäude liegen im Süden der Anlage, während sich im Norden weitere Pferdestallungen und Reithallen befinden (Abb. 2.7).

Im Südwesten der Anlage befindet sich der Bereich der „Kavallerieschule“ für die motorisierten Einheiten, der 1939 gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert wurde. Charakteristisches Merkmal ist das erst in der Erweiterungsphase geplante 3-geschossige Torhaus, das von der Gellertstraße aus sichtbar ist. Dahinter wurde ein modern gestalteter Werkstatt- und Garagenkomplex mit 16 Hallengebäuden gebaut.

Beide Bereiche der Anlage – der „Reit-Bereich“ und der „Fahr-Bereich“ – waren autark mit Werkstätten, sonstigen erforderlichen technischen Einrichtungen und dem erforderlichen Personal ausgestattet. Die Kaserne war im Osten von einer Mauer, im Übrigen von einem Zaun umgeben. Sie hatte insgesamt 5 Ausgänge: den repräsentativen Torplatz mit Turm am Krampnitzsee, eine nordöstlich davon gelegene Zufahrt, über die das Heizwerk direkt angefahren werden konnte, und eine Zufahrt zur Kavallerieschule an der Gellertstraße im Südwesten. Nach Norden führten 2 Dammwege über den Großen Graben: In das Übungsgelände nach Döberitz und zu dem nordwestlich gelegenen Schießplatz an der Speckdamnbrücke in Fahrland, dem Gelände des heutigen Berufsbildungszentrums. Ein dritter Damm über den Graben ist später im Nordwesten angelegt worden. Alle Zugänge sind auch heute noch vorhanden (Abb. 2.7).

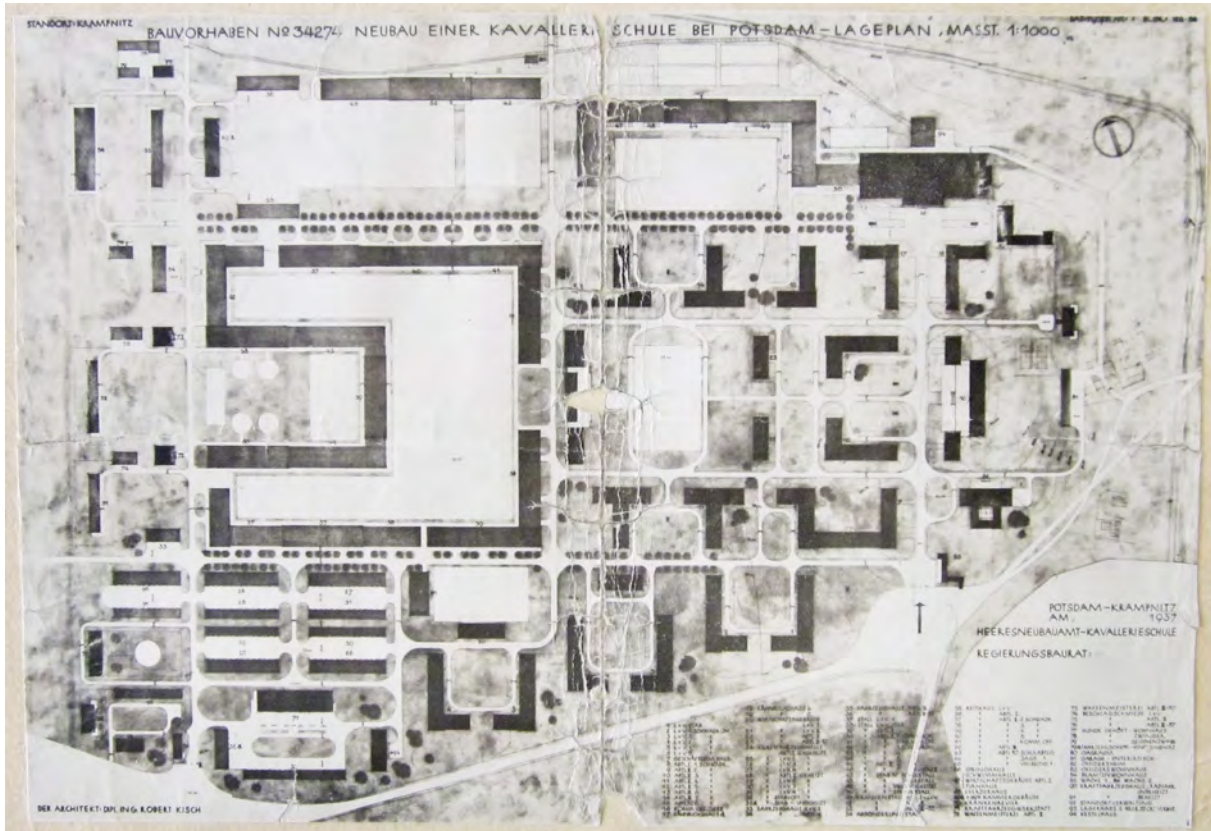


Abb. 2.5 Lageplan der Kaserne aus dem Jahr 1937 (Abbildung ohne Maßstab)  
Quelle: Nachlass Robert Kisch in der Kunstbibliothek der Staatlichen Museen Berlin

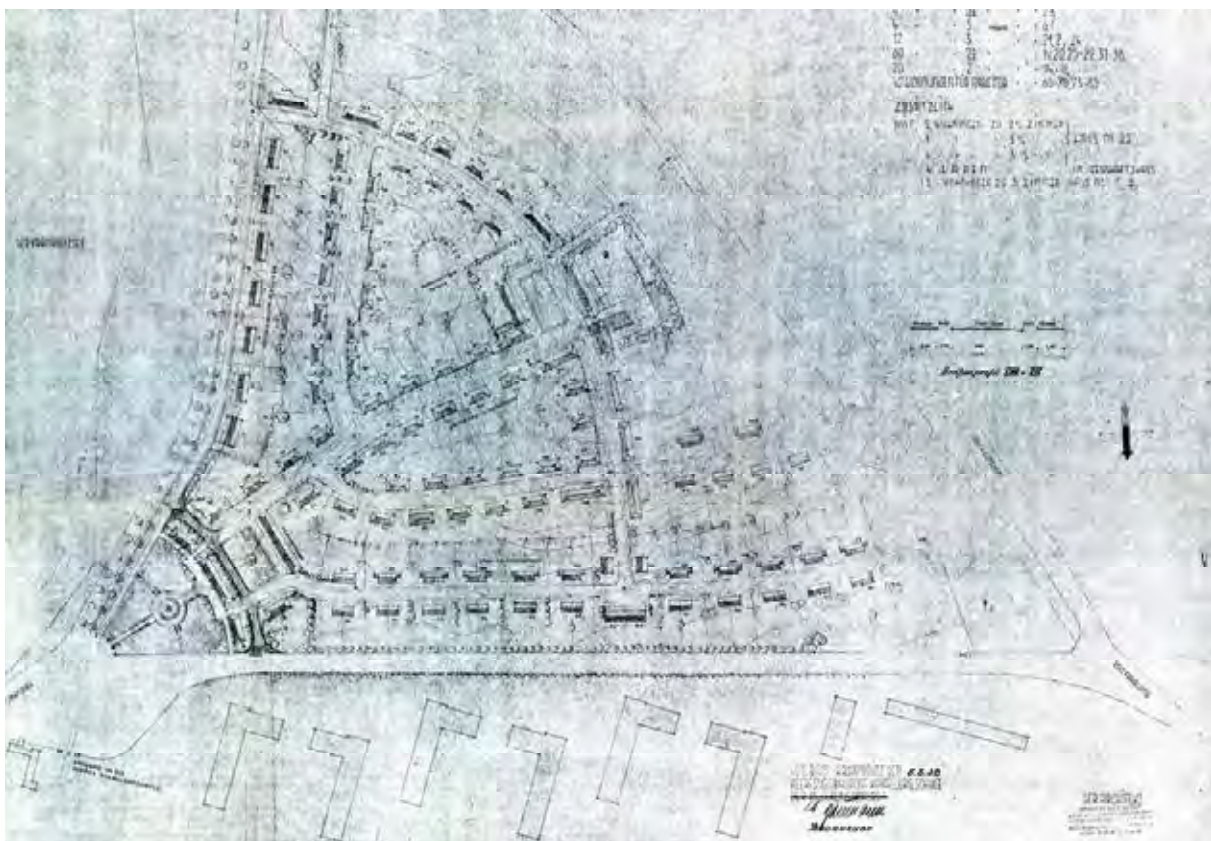


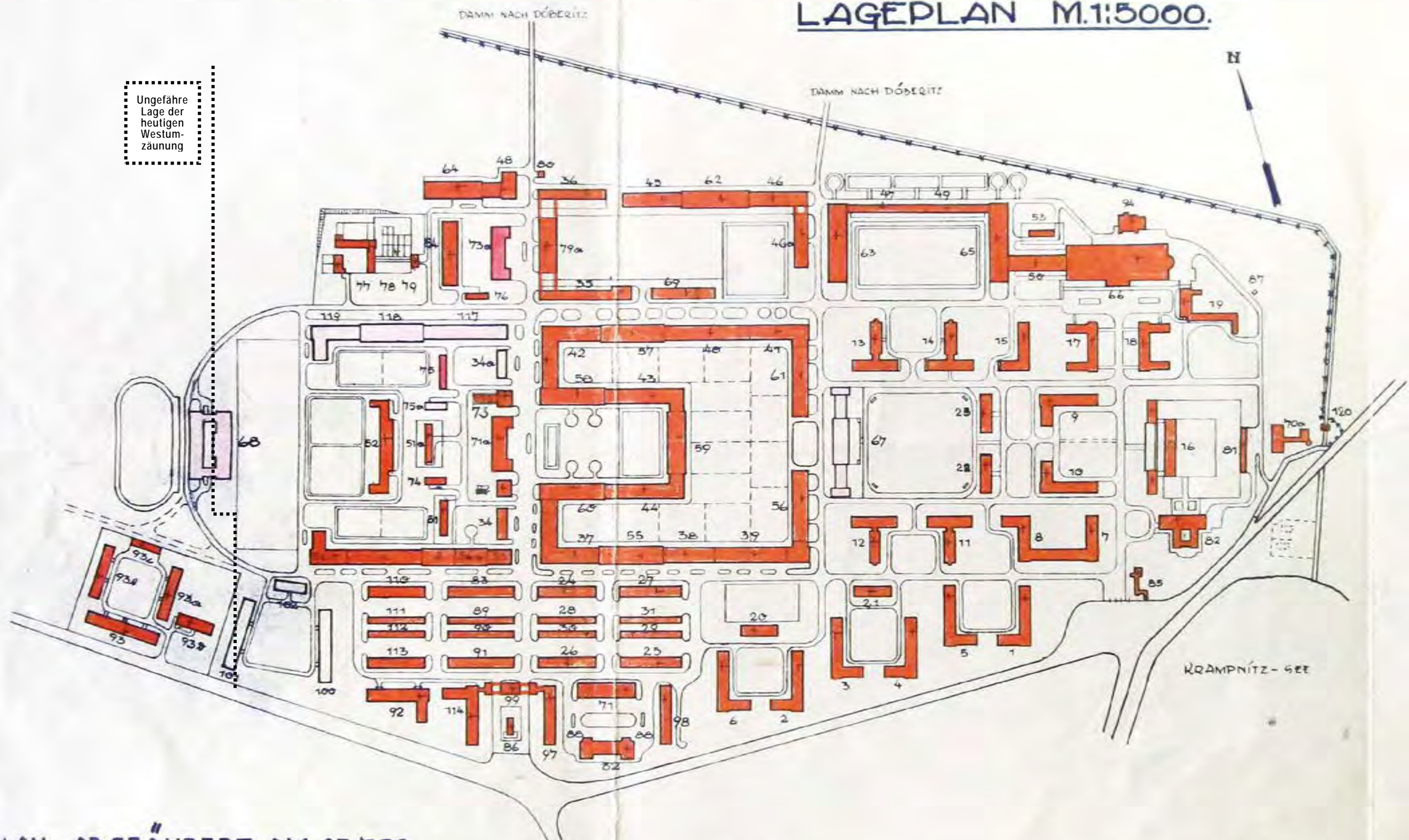
Abb. 2.6 Lageplan der Wohnsiedlung aus dem Mai 1938 – 1. Bauabschnitt (Abbildung ohne Maßstab)  
Quelle: Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand Rep 55A, Archiv-Signatur 244

STANDORT KRAMPNITZ

KAV.-SCHULE POTSDAM-KRAMPNITZ

LAGEPLAN M.1:5000.

Ungefähre Lage der heutigen Westumzäunung



PLAN ABGEÄNDERT AM 25.7.39.

M.1:5000.

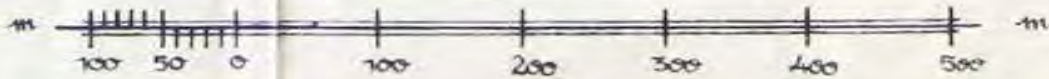


Abb. 2.7 Lageplan der Kaserne 1939. Mit Einzeichnung der heutigen Westgrenze (Abbildung ohne Maßstab).  
Quelle: Nachlass Robert Kisch i.d. Kunstbibl. Staatl. Museen Berlin



Abb. 2.8 Lageplan der Schmutz- und Regenwasserleitung aus dem Jahr 1937, wasserpolizeilich genehmigt 1943 (Abbildung ohne Maßstab).  
Quelle: Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 27 B, Archiv-Signatur 1205

### 2.3 Die Wohnsiedlung

Die Wohnsiedlung „rund um den Aasberg“ ist ebenfalls von Kisch geplant worden und sollte in 2 Bauabschnitten errichtet werden. Der erste Abschnitt am Nord- und Osthang des Aasberg ist parallel zu den Kasernengebäuden entstanden und heute noch vollständig erhalten (Abb. 2.6). Dieser Abschnitt wurde „Unteroffiziers- und Arbeiter-siedlung“ genannt. Der zweite Abschnitt am Süd- und Westhang ist nicht mehr realisiert worden. Die Wohnsiedlung war nach ständischen Prinzipien geplant und gestaltet. Die einfachen Doppelhäuser im Norden entlang der Fahrländer Straße waren die „Arbeiterwohnungen“ für die Schlosser, Mechaniker, Schmiede, Sattler, Gärtner, Köche und sonstige zivile Berufe, die der Kasernenbetrieb erforderte. Am Ostrand mit Blick auf den Krampnitzsee wurden 5 höherwertige Doppelhäuser für „Beamte“ gebaut, dies waren Zahl-, Zeug-, Schirr-, Musikmeister u. ä. Im Inneren der Siedlung waren 2 Straßen beidseitig mit 4-Familien-Häusern bebaut, die für Unteroffiziere und ihre Familien vorgesehen waren. Die entsprechenden Bezeichnungen finden sich in Abb. 2.6 wieder, sind also authentisch. Sie wurden auch von Zeitzeugen bestätigt. Insgesamt waren hier im ersten Bauabschnitt 190 Wohnungen geplant, die auch fast alle errichtet wurden. Die Wohnsiedlung war offen zugänglich und nicht innerer Bestandteil der Kaserne, sie hatte den Charakter eines normalen Wohnviertels.

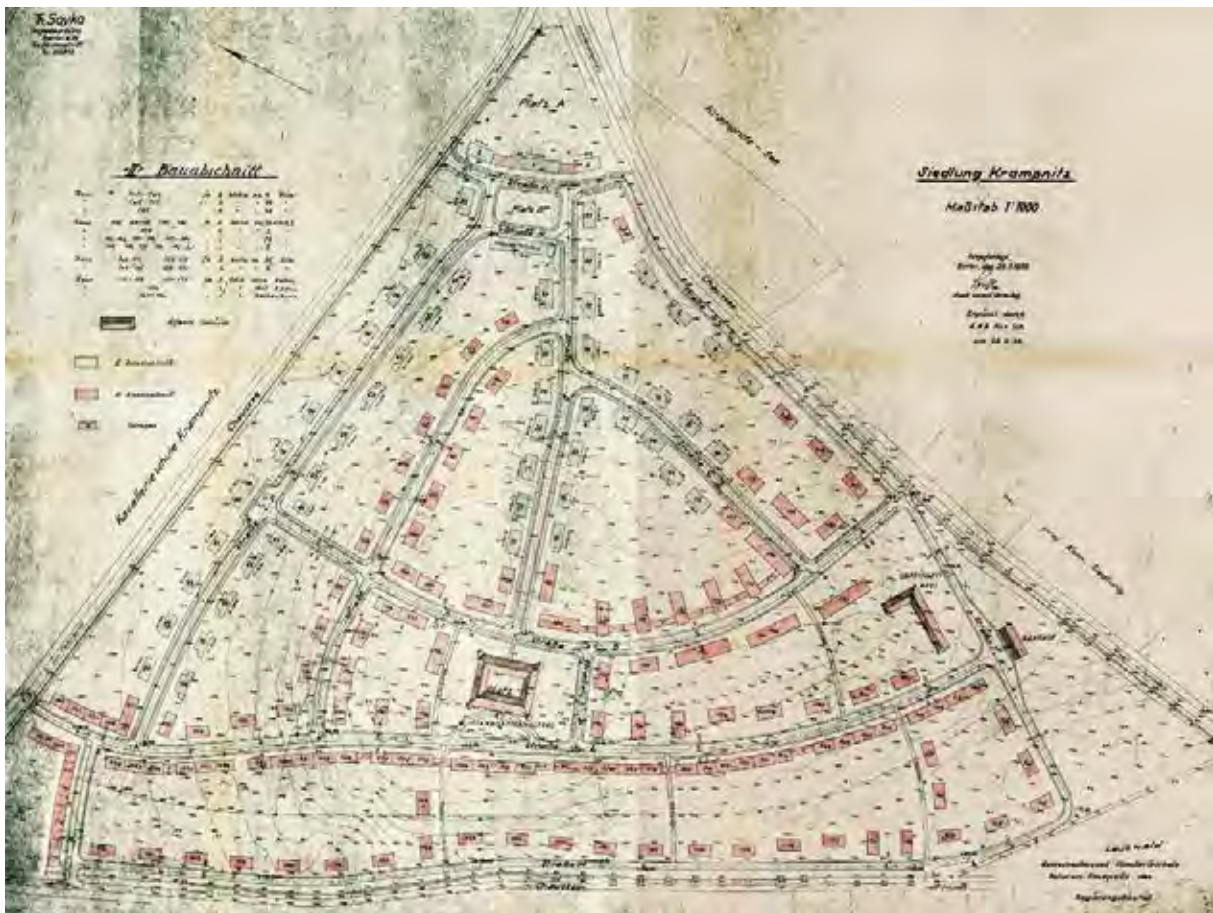


Abb. 2.9 Lageplan der Wohnsiedlung mit farbiger Darstellung des 1. (blau) und 2. (rot) Bauabschnitts aus dem März/August 1939 (Abbildung ohne Maßstab).

Abb. 2.10 Legende zum Lageplan der Wohnsiedlung aus dem November 1939, Programm des nicht gebauten zweiten Bauabschnitts der Wohnsiedlung mit Angabe der Wohnungsgrößen und der Nutzergruppen.

Quellen: Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 2A 1 S - 2 A, Archiv-Signatur 1445

Häuser		Wohnungen				
Nr.	Anzahl	Größe	Art	Typ	Ges.	Summe
101-104, 104-105	6	2	Beamten	4 1/2	12	12
150-163, 253	7	2	"	3 1/2	14	14
153	1	4	"	5 1/2	4	14
177-179, 181, 184, 188-197	15	4	Unteroffiziere	3	60	90
166-169, 181-183	7	2	"	3	36	
110-116, 129, 130, 134-164	18	4	"	2 1/2	72	
170-180, 184-200	27	2	"	2 1/2	144	160
120, 122-126, 132, 145, 147	11	2	"	2	22	
131	1	4	"	2	4	26
205, 219	2	1	Arbeiter	2 1/2	2	90
206-218, 218-252	46	2	"	2 1/2	92	
Zus.	146					404

In der Zeitschrift „Brandenburgische Denkmalpflege“ erschien im Heft 2/1997 ein Aufsatz mit dem Titel „Krampnitz – Ehemalige Kavallerieschule“. In diesem wurde vermutlich erstmals der Begriff Offizierssiedlung für die Wohnsiedlung verwandt. Dieser Begriff hat sich seitdem eingebürgert. Im Lichte der heute bekannten Quellen muss diese Bezeichnung als falsch qualifiziert werden. Falls eine verkürzende Charakterisierung der Siedlung gesucht wird, wäre allenfalls der Begriff „Unteroffizierssiedlung“ historisch richtig.

Es wurde aber tatsächlich eine Offiziers-Siedlung für die Kaserne Krampnitz errichtet, allerdings nicht am Aasberg, sondern in der Straße Am Stinthorn Nr. 40 und Nr. 61 - 74 in Neufahrland. Dort sind mehrere „Wohnblöcke mit sehr großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen für Offiziere und eine Villa für höhere Offiziere“ (Chronik Neufahrland) errichtet worden. Nach Angaben der Kavallerieschule waren dort 20 Wohnungen vorhanden.

Im zweiten Bauabschnitt der Siedlung, der ab 1940 geplant war, sollte eine komplette Bebauung des Aasberg-Geländes an dessen West- und Südseite bis zur Gellertstraße erfolgen. Der letzte bekannte Lageplan dafür wurde am 1. November 1939 vom Heeres-Neubauamt an den Regierungspräsidenten in Potsdam geschickt (Abb. 2.9 und 2.10). Am 8. März 1940 begründete die Kavallerieschule dem Oberbürgermeister von Potsdam die Dringlichkeit des Projekts. Geplant waren weitere 443 Wohnungen: 95 für Arbeiter, 281 für Unteroffiziere und Angestellte, 25 für Beamte; 42 Wohnungen für Offiziere sind noch Anfang 1940 nachträglich eingeplant worden. Der zweite Bauabschnitt ist nicht mehr realisiert worden.

## 2.4 Die Entwässerung

Heute von Bedeutung ist noch die Entwässerungsplanung der Kaserne. Im Landeshauptarchiv Brandenburg wurde deren Planung aus dem Jahr 1937 aufgefunden, die vermutlich wie dargestellt realisiert, aber sicherlich während der Bauzeit erweitert worden ist. Insofern dürfte diese Planung im Westen der Anlage nicht den endgültigen Bauzustand wiedergeben. Es sind 2 getrennte Entwässerungssysteme für die Regenentwässerung und die Schmutzentwässerung errichtet worden (Abb. 2.8 und 2.11). Das Regenwasser von Dächern und Straßen wurde nach Norden an 3 Stellen über Sandfänge in den Großen Graben geleitet, nach Südosten unterirdisch in den Krampnitzsee und nach Südwesten über den eigens neu gebauten Fahrländer Graben in den Fahrländer See, wobei jeweils Ölabscheider eingebaut waren. Die Leitungen sind noch erhalten und zumindest die gemauerten großen Hauptleitungen auch funktionsfähig; sie entwässern die Straßen weiterhin. Das Regenwasser der Wohnsiedlung sollte laut Planung in den Krampnitzsee geleitet werden. Die Länge des gesamten Regenwassernetzes beträgt etwa 10 km.

Das Schmutzwasser-Netz ist ebenso groß wie das Regenwassernetz. Im Unterschied zum Regenwasser wurde das Schmutzwasser aus der gesamten Kaserne und Teilen der Wohnsiedlung an den niedrigsten Geländepunkt im Nordosten zu einem Auffangbecken neben einem Pumpenhaus geleitet und von dort jeweils nach Füllung des Beckens über eine 570 m lange Druckleitung über den Großen Graben hinweg nach Osten in eine biologische Kläranlage gepumpt; von dort flossen die gereinigten Abwässer über eine unterirdische Ablaufführung in den Krampnitzsee. Die Ableitung der Schmutzwässer wurde 1991 eingestellt und die Kläranlage außer Betrieb genommen; sie ist aber einschl. der Ablaufführung weiter physisch vorhanden und befindet sich im Wald auf dem Gemeindegebiet von Dallgow-Döberitz östlich der Zufahrt von der Potsdamer Chaussee zu Sielmanns Naturlandschaft.

Wegen der Entwässerungs-Planung hat es vermutlich Konflikte zwischen der Heeresverwaltung und den zuständigen staatlichen Behörden gegeben. Es ist jedenfalls bemerkenswert, dass die Unterlagen für die Genehmigung der Entwässerung bereits 1937 fertig gestellt waren, eine Genehmigung durch das zuständige Wasserstraßenamt Potsdam jedoch erst am 01.12.1943 erteilt worden ist, 4 Jahre nach Bezug der Kaserne. Das Wasserstraßenamt schloss mit der Heeresverwaltung eine Vereinbarung, die diese u. a. zur Haftung verpflichtete, falls es aufgrund der eingeleiteten Abwässer zu Schäden oder Schadenersatzansprüchen kommen sollte.



## 2.5 Entwicklung ab 1939

Der Krieg und die fortschreitende Motorisierung machten Krampnitz bald zum halben Anachronismus: 1941 erfolgte die Umbenennung in „Schule für schnelle Truppen“, 1943 in „Panzertruppenschule II Krampnitz“; 1944 wurden die motorisierten Einheiten nach Bromberg in Westpreußen verlegt. Im April 1945 war nur noch eine kleine Mannschaft anwesend, die sich in den letzten Kriegswochen mit ca. 150 eigenen wertvollen Pferden und 300 aus Ostpreußen evakuierten Trakehnern nach Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein in amerikanische und britische Gefangenschaft begab. Am 27. April besetzten sowjetische Truppen kampflös die unzerstörte erst 6 Jahre alte Anlage. Bombentreffer hatte es nicht gegeben, u. a. weil am Fahrländer See eine erfolgreiche Bomber-Täuschungs-Anlage installiert worden war.

Von 1945 bis 1983 war in Krampnitz die 10. Garde Ural Panzerdivision der Gruppe der sowjetischen Streitkräfte in Deutschland (GSSD) stationiert, die dann nach Altengrabow bei Magdeburg verlegt wurde. Danach wurden 4 Einheiten in die Anlage verlegt: der Stab einer in Döberitz stationierten Division, ein Flugabwehrregiment sowie 2 Lehr-Regimenter (Panzer und Mot.-Schützen). Krampnitz wurde ab 1983 wieder Ausbildungskaserne, in der Soldaten für alle sowjetischen Heeresseinheiten in der DDR ausgebildet wurden. Seit 1989 wurde für alle sowjetischen Truppen in der DDR die Abkürzung WGT benutzt (Westgruppe der Truppen), die sich in vielen Dokumenten wieder findet.

Die Wohnsiedlung wurde von den sowjetischen Truppen erst in einem längeren Prozess in Anspruch genommen. Die Wohnhäuser waren ja weiter zum größten Teil von Familien bewohnt, denen 1945 „lediglich“ der Arbeitgeber abhanden gekommen war. Viele Handwerker wurden als Fachkräfte von den neuen Machthabern zunächst weiter beschäftigt. In den Jahren 1945/46 wurden als erste die Mehrfamilienhäuser geräumt, 1952 dann auch die Doppelhäuser. Viele der Ausgesiedelten wurden in die Offizierssiedlung Am Stinthorn umquartiert. Die Wohnsiedlung wurde danach erstmalig mit einer Mauer umgeben und in das bewachte Kasernengelände einbezogen.



Abb. 2.11 Übersicht der Entwässerungsplanung aus dem Jahr 1937, wasserpolizeilich genehmigt 1943 (Abbildung ohne Maßstab)

Quelle: Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 27 B, Archiv-Signatur 1205

Zuvor waren bereits einige Straßennamen der Siedlung umbenannt worden. In der Direktive Nr. 30 des Alliierten Kontrollrats vom 13.05.1946 waren Straßenschilder verboten worden, die an die NSDAP erinnerten, Militarismus wach hielten, Kriegereignisse verherrlichten oder auf die Bewahrung der deutschen militärischen Tradition nach 1914 abzielten. Deshalb wurde 1946 der Hindenburgplatz in Buchenwaldplatz umbenannt, die Seydlitzstraße (Reitergeneral 1721 - 1773) in Ketziner Straße und die Immelmanstraße (Kampfflieger im 1. Weltkrieg) in Nikolaus-Lenau-Straße. Außerdem werden die Namen Fahrländer Straße, Bergstraße, Hannoversche Straße, Märkische Straße und Nedlitzer Straße genannt. Wegen der Abgeschlossenheit der Siedlung gerieten die Namen jedoch außer Gebrauch.

Die LHP hat bisher die Straßen der Siedlung nicht in das offizielle Straßenverzeichnis der Stadt übernommen und keine Namen vergeben. In tatsächlichem Gebrauch ist der Name „Hannoversche Straße“ als Adresse etlicher bewohnter Wohnhäuser; der Name war jedoch vermutlich historisch einer anderen Straße zugeordnet. In kommerziellen Straßenplänen sind in unterschiedlichen Versionen teilweise die obigen Namen in Gebrauch, werden aber manchmal unterschiedlichen Straßen zugeordnet. An den oft veröffentlichten Namen „Biedermeier-Siedlung“ können sich alte Krampnitzer Bürger weder erinnern noch sich den Gebrauch erklären. Der Name dürfte daher erst jüngst aus unbekannter Quelle verbreitet worden sein. Deshalb sind in dieser VU die nicht-offiziellen Namen in den planerischen Unterlagen grundsätzlich nicht benutzt worden, um nicht ungewollt weiter inoffizielle Namen zu verbreiten.

Die nicht für den 2. Bauabschnitt der Wohnsiedlung in Anspruch genommenen Flächen am West- und Südhang des Aasbergs wurden nach 1945 Volkseigentum. Damit geschah folgendes:

- Am Südrand der Wohnsiedlung im Bereich der Hannoverschen Straße sind in den 50er Jahren 2 Einfamilienhäuser gebaut worden, 2003 durch Ausbau und Ergänzung außerdem ein größeres Wohn- und Gewerbegebäude. Ein größeres Grundstück gelangte in den Besitz der Stadt Potsdam.
- An der Gellertstraße südöstlich des Torhauses der Kavallerieschule ist in den 50er Jahren eine kleine Wohnsiedlung entstanden, die aus einem Bauernhof und 4 Wohngrundstücken besteht. Ein weiteres Einfamilienhaus ist 2003 entstanden. Die „Gellert-Siedlung“ hat eine Größe von 1,8 ha.
- Zwischen der Wohnsiedlung der Kaserne und der Gellert-Siedlung befindet sich eine ca. 1 ha große Zwischenzone, die überwiegend gärtnerisch genutzt wird und sich in Privatbesitz befindet.
- Insgesamt ca. 12 ha am Südhang wurden in den 50er Jahren als Bodenreformland an mehrere Familien zur landwirtschaftlichen Nutzung vergeben. Diese Flächen werden zum größten Teil auch weiter landwirtschaftlich genutzt, sind aber in erheblichem Umfang verpachtet. Einzelne Grundstücke werden von Gartencentern als Lagerflächen genutzt oder sind nicht genutzt. Auf einem Grundstück ist vermutlich nach 1990 eine nicht genehmigte Bauschutt-Deponie angelegt worden (siehe Kapitel 4.2.8 und 4.4).

Ein 100 m breiter Geländestreifen am westlichen Rand der Kaserne ist vor einigen Jahren durch Restitution in das Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Fahrland GmbH i. L. (EGF) gelangt, die seit der Eingemeindung von Fahrland zum Gesellschaftsbesitz der LHP gehört. Die EGF hatte in Fahrländer Zeiten den Restitutionsanspruch von privaten Eigentümern erworben. Auf diese Weise ist Potsdam ungewollt an das Eigentum von 10,9 ha der Kasernenfläche gekommen. Neben dieser Großfläche gehören der Stadt weitere 1,5 ha, die aus dem Vorkriegsbesitz stammen.



Abb. 2.12 Luftbild 1944, das Alliierten-Luftbild zeigt den nach der Planung von 1939 unvollständig realisierten Zustand der Kaserne und der Wohnsiedlung. Das Luch ist landwirtschaftlich genutzt.

Quelle: Geobasis Brandenburg

## 2.6 Bauliche Maßnahmen nach 1945

Das Kasernengelände ist während der sowjetischen Zeit intensiver genutzt worden als vorher und wurde baulich verdichtet. Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden sind aber nur in geringem Umfang erfolgt, der rein nutzungsbedingt war. So wurden bereits im August 1946 3 Großküchen eingebaut und dafür von den deutschen Behörden 100 Bauhandwerker und Arbeitsmaterial zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Mannschaftsgebäude wurde 1967 ein großes Wohnhaus mit 48 WE errichtet und 1980 eine Sporthalle. Die Wohnsiedlung erhielt 1975 im Inneren ein Einkaufszentrum und am Rand ein Heizwerk für die Fernwärmeversorgung der Siedlung; parallel wurden in den 70er Jahren im Norden und Westen 3 Wohnheime und 4 große 5-geschossige Wohnhäuser in Plattenbauweise gebaut; 2 weitere große Plattenbauten wurden noch 1987 und 1989 (!) errichtet, einer davon sogar aus der Sowjetunion herantransportiert. Die Wohnungszahl von ca. 164 in den Altbauten wurde um 347 WE erhöht, der Bestand also verdreifacht und der ursprüngliche Gartenstadt-Charakter der Siedlung damit völlig überformt (Abb. 2.13 und 2.14).

Auch im Technik-Bereich der Anlage fanden erhebliche Veränderungen statt. Die bereits 1939 erfolgte West-Erweiterung wurde baulich allmählich weitgehend ausgenutzt. Schon früh - vor 1953 - wurde eine neue Zufahrt von der Ketziner Straße nach Norden entlang des Westrands der Anlage angelegt und später bis zur Nordgrenze durchgezogen. Die Straße ist auch heute noch westlich der Außenmauer auf dem EGF-Gelände sowie auf privaten Grundstücken innerhalb eines unbewirtschafteten Geländestreifens erhalten, aber die Zufahrt von der Ketziner Straße aus unterbrochen und der Straßenverlauf von dort aus nicht erkennbar.

Im Inneren der Anlage wurden über die gesamte Nutzungsdauer zahlreiche neue Bauten und Anlagen errichtet, die aus den Bedürfnissen moderner technischer Ausrüstung herrührten.

Im Wesentlichen entstanden folgende Anlagen:

- bis 1959: mehrere Treibstofflager und Kontrollgebäude
- 1960 - 69: 4 Tank-, Wasch- und Reparatur-Anlagen im Norden, Westen und Zentrum
- 1970 - 79: 1 weitere Tank-, Wasch- und Reparaturanlage im Südwesten sowie Erweiterungen der vorhandenen Anlagen, 8 Depots (davon 4 sehr große) und 3 Lehrgebäude
- 1980 - 89: 1 weitere Tank-, Wasch- und Reparaturanlage im Zentrum sowie Erweiterungen einiger vorhandener Anlagen, Bau eines weiteren Heizhauses und Einrichtung einer Zentralwäscherei
- Das gesamte Gelände ist von zahlreichen Mauern durchzogen, die vermutlich die innere Durchlässigkeit der Anlage erschweren und wirksame Zugangskontrollen für einzelne Bereiche ermöglichen sollten.

Die 70er und 80er Jahre sind die Phasen des stärksten Ausbaus im Bereich der technischen Anlagen und der Wohnsiedlung. Nach einer Auflistung aus dem Zeitpunkt der Übergabe 1991 stammen aus der Vorkriegszeit insgesamt 127 Baulichkeiten, zu denen später noch 101 hinzugefügt wurden (Abb. 2.14).

Am Krampnitzsee wurden 2 Flächen für den Wassersport genutzt: An der Nordspitze gab es eine Bootsanlage für den Rudersport, an der Ostseite einen Badestrand. Beide Gelände sind heute im Eigentum der LHP.

Besondere Bedeutung für die Kaserne hat die Einrichtung der Wäscherei, für die 1987 ein ehemaliger „Absonderungsstall“ aus dem Jahr 1938 an der Nordgrenze umgebaut wurde. Das gleichzeitig daneben errichtete neue Heizhaus stand offensichtlich im Zusammenhang damit. Im September 1987 war die Wäscherei noch nicht fertig gestellt, wie aus einem Briefwechsel zwischen dem sowjetischen Oberkommando und deutschen Partei- und Verwaltungsdienststellen hervorgeht. Die Anlage wurde vom VEB Spezialbau Potsdam errichtet, während die WGT Vor- und Nebenleistungen erbringen wollte. Weil die Koordination nicht geklappt hat, kam es zu beträcht-

lichen Zeitverzögerungen. Innerhalb des Wäscherei-Gebäudes wurde auch eine chemische Reinigungsmaschine vom Typ Spezima installiert, die mit dem umweltschädigenden und stark wassergefährdenden Reinigungsmittel Trichlorethen – einem damals üblichen hochwirksamen Entfettungsmittel – arbeitete. Höchstwahrscheinlich aufgrund einer Havarie oder eines Befüllschadens sind östlich des Gebäudes etwa 500 kg Trichlorethen in den Boden versickert, was heute den größten Umweltschaden des Geländes darstellt. Nach den Quellen über die Baugeschichte muss dieser Unfall in dem Zeitraum zwischen Ende 1987 und Ende 1991 geschehen sein.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Wäscherei hatte die Staatliche Gewässeraufsicht eine Erweiterung der Kläranlage verlangt. Zuvor hatte es wohl schon jahrelange Klagen über Gewässerverschmutzung durch die Kaserne gegeben. Anwohner berichten von meterhohen Schaumgebirgen auf dem Großen Graben und dem Krampnitzsee und von nicht genießbaren Fischen, die im See geangelt wurden. Mehrfach war es zu Brüchen der Abwasserleitung gekommen, wodurch sich erhebliche Abwassermengen ungereinigt in den Krampnitzsee ergossen haben. Gleichzeitig fand ein ständiger Ausbau der Kaserne mit dichter Belegung statt, was zwangsläufig die Abwassermengen erhöhen musste. Deshalb hatte die Staatliche Gewässeraufsicht in einer „Bilanzentscheidung vom 05.10.1981“ verfügt, dass die Kläranlage Potsdam-Nord erweitert und die Kaserne bis Ende 1985 an diese angeschlossen werden sollte. Dieses konnte jedoch wohl nicht umgesetzt werden, sodass 1987 nur die Erweiterung der Kläranlage um 2 Klärbecken vereinbart wurde. Nach der Wende 1989 wurden von den sowjetischen Soldaten in Nachbarschaft der Kläranlage zusätzliche 7 Absetzbecken auf dem Gelände einer früheren Müllkippe gebaut. Nach deren Fertigstellung 1990 kam es erneut zu einem großen Schaden, weil ein Damm unsachgemäß errichtet worden war und sich nach seinem Bruch große Abwassermengen in den Krampnitzsee ergossen.

Aus der technischen Konzeption der Entwässerung des Jahres 1937 ist zumindest die Verschmutzung des Großen Grabens mit Waschmittelrückständen u. ä. nicht erklärlich, weil Schmutzwasser nicht in den Großen Graben geleitet wurde, sondern nur Regenwasser. Insofern muss es entweder zu Einleitungen in das falsche System gekommen sein oder es sind Verbindungen zwischen den Systemen hergestellt und dadurch das Trennsystem praktisch aufgehoben worden.

Die Übergangszone zwischen der Kaserne und dem Truppenübungsplatz Döberitzer Heide bildet das Große Luch, das durch den Großen Graben in den Krampnitzsee entwässert wird. Dieses war noch in den 40er Jahren ein unbewaldetes Feuchtwiesen-Gebiet (Abb. 2.12). Bereits im 19. Jahrhundert hatte hier vereinzelt Torfabbau stattgefunden. Dieser wurde nach 1945 wieder aufgenommen, aber 1951 wieder eingestellt. Von 1963 bis 1981 hat die Gärtnerische Produktionsgenossenschaft „Neuer Obstbau“ erneut in größerem Stil Torfabbau zur Humusversorgung der Obst-Anlagen betrieben. In dieser Zeit sind größere Flächen im Norden und Nordosten der Kaserne ausgekoffert worden, die sich heute als größere Teichgewässer darstellen und unter Naturschutz stehen. Seit 1981 ist das Luch nicht mehr bewirtschaftet worden, sodass es inzwischen weitgehend natürlich bewaldet ist. Ausgekofferte Bereiche und andere Flächen wurden als Entsorgungsfläche für Abfälle aller sowjetischen Kasernen im Raum Potsdam genutzt und dort mehrere Deponien angelegt, die im Gelände teilweise noch erkennbar sind.

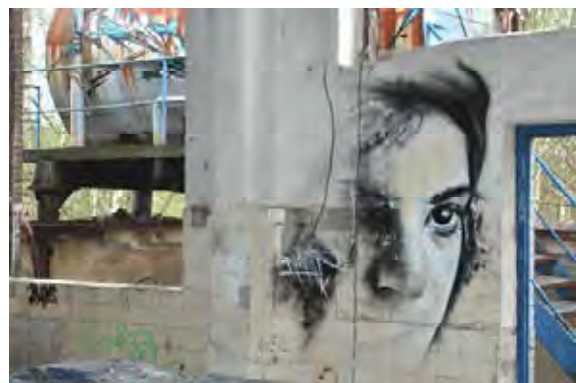
1989 waren auf dem Gelände ca. 6.000 Soldaten stationiert, außerdem wohnten dort 1.500 Familienmitglieder und Zivilangestellte. Die Anlage war also fast doppelt so dicht belegt wie 1937 geplant. Dennoch waren die Mannschaftsräume wesentlich weniger dicht belegt als in der UdSSR. Waren dort 100 - 150 Soldaten in einem Schlafsaal untergebracht, waren es in Krampnitz nur 25 - 40.

Insgesamt hatte Krampnitz also praktisch die Größe einer mittleren Kleinstadt. Als Infrastruktur gab es ein Warenhaus, ein Obst- und Gemüsegeschäft, einen DELIKAT-Laden mit Westprodukten, einen Kindergarten, eine Mittelschule, 2 Kinos, 4 Sportplätze, ein Sportstadion und ein Badehaus. Die Anlage war nicht so abgeschottet wie häufig vermutet. Die Anwohner der Nachbarschaft konnten dort einkaufen, es gab zahlreiche deutsche Zivil-Beschäftigte und Aufträge für Potsdamer Firmen; Potsdamer Schulklassen wurden regelmäßig ins Kasino zu Veranstaltungen der deutsch-sowjetischen Freundschaft eingeladen.



- 1) Turm und Pförtnergebäude 1938
- 3) Typisches Mannschaftsgebäude 1938
- 4) Terrasse vor dem Kasino mit Blick auf den Krampnitzsee 1938

- 2) Haupteingang mit Tor aus Ulanenlanzen 1938
- 5) Reliefs am Stabsgebäude K16 und Gebäude K25 (Fotos 2012)



6) Russische Funktionsbezeichnung an einem Gebäude

7) Eingang am Stabsgebäude 2011

8) Eingang am großen Fähnrichsheim 2011

9) Wandbild in der ehemaligen Sporthalle 2011

10) Wandbild im Heizwerk Nordost 2012

Quellen: 1,2,4: Nachlass Robert Kisch in der Kunstbibliothek der Staatlichen Museen Berlin;  
3: Der Panzerspähtrupp, Nachrichtenblatt Nr. 23, Dez. 1997, Seite 41; 5-10: Fotos von G. Fuderholz

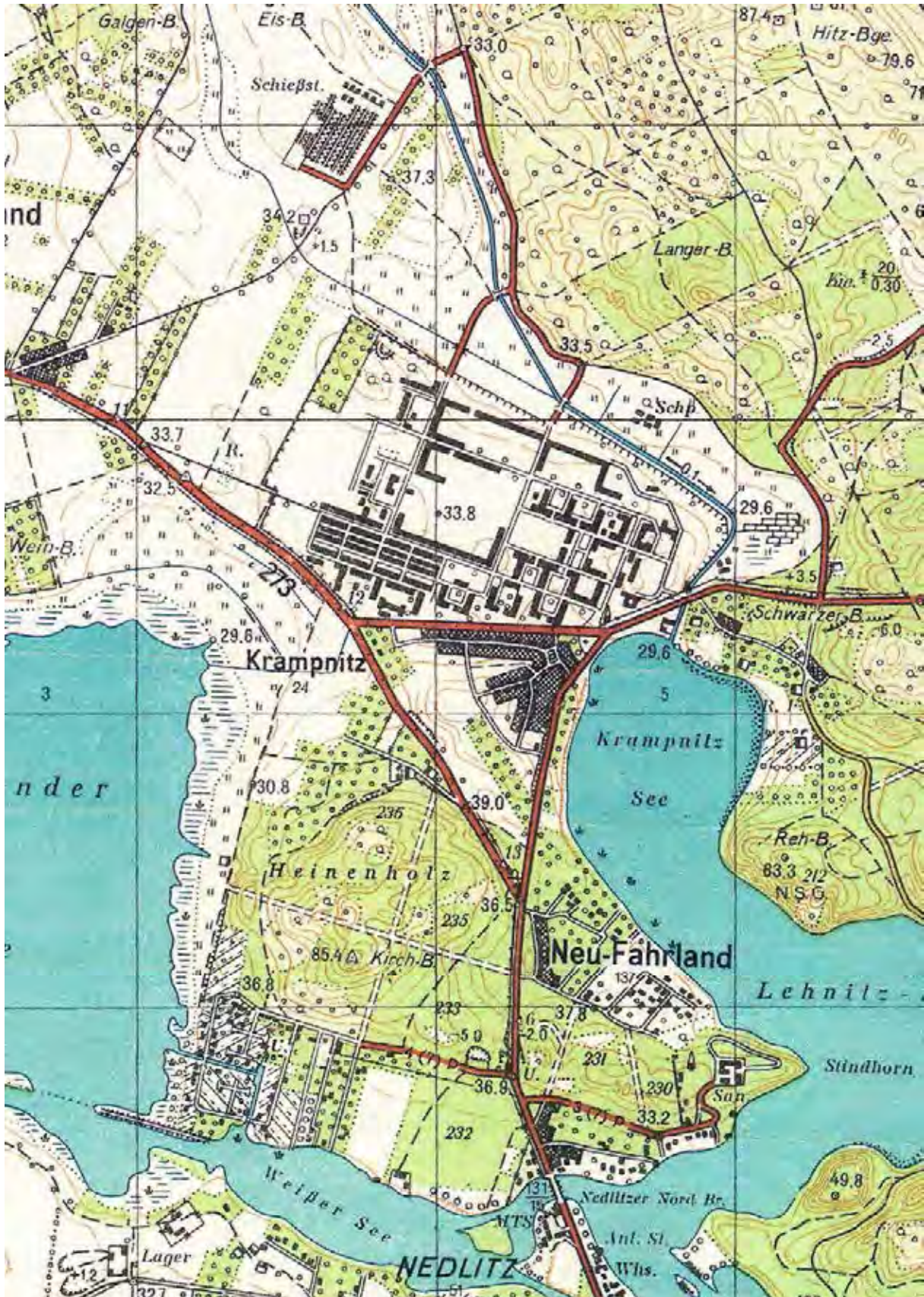


Abb. 2.13 Plan 1956 (Ausschnitt), der Plan des Militärgeographischen Instituts der DDR zeigt den Nachkriegszustand der Kaserne und die Verbindungen nach Döberitz und zum Schießgelände in Fahrland (Original-Maßstab 1:25.000).  
Quelle: Bundesarchiv Berlin, Nr. 1002



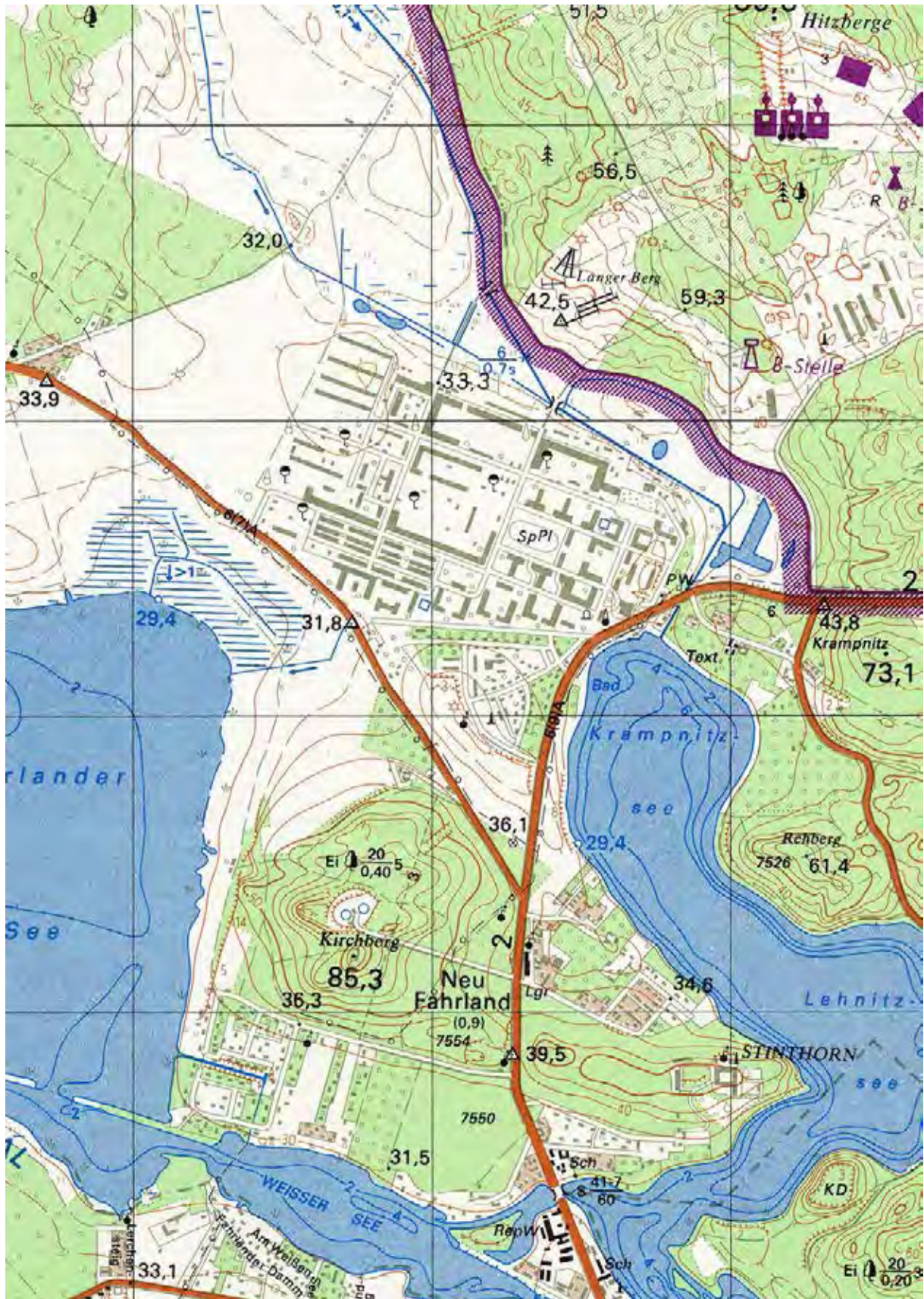


Abb. 2.14 Plan 1989 (Ausschnitt), der Plan des Militärgeografischen Instituts der DDR zeigt fast den Endzustand des Ausbaus von Kaserne und Wohnsiedlung, wegretuschiert sind die Verbindungen nach Döberitz und zum Schießplatz in Fahrland (Original-Maßstab 1:25.000). Quelle: Geobasis Brandenburg

## 2.7 Entwicklung ab 1989

Die ersten Truppenteile verließen die Kaserne im Zug der Perestroika-Politik bereits frühzeitig. 1989 wurde das Panzer-Lehrregiment, 1990 das Mot.-Schützen-Lehrregiment in die Heimat zurückverlegt. Damit war die Kaserne bereits zur Hälfte entleert, als am 12.10.1990 der Vertrag zwischen Deutschland und der UdSSR über den Abzug der Sowjetischen Truppen bis 1994 geschlossen wurde. Die Gesamt-Aufgabe der Kaserne durch die WGT erfolgte Ende 1991. Das militärische Gerät wurde in die UdSSR geschafft und nicht mehr benötigtes Material in großen Mengen auf dem Gelände gestapelt. Nachdem der letzte Mann das Gelände verlassen hatte, erfolgte die Übergabe an das Bundesvermögensamt Potsdam am 13.11.1991.

Schon vor der Übergabe hatte die deutsche Seite eine bauliche Dokumentation erstellen lassen, an der die sowjetische Seite noch intensiv mitgewirkt hatte. Die Bestandsaufnahme fand im Oktober 1991 statt. Die in 7 Bänden erstellte Dokumentation eines Bochumer Planungsbüros wurde Bestandteil des Übergabe-Protokolls. Parallel hatten das Bundesumweltministerium und das Umweltbundesamt gemeinsam die bundeseigene „Industrie-Anlagen-Betriebs-Gesellschaft“ (IABG) aus Ottobrunn mit einer Altlasten-Bestandsaufnahme aller Militär-Standorte der WGT beauftragt. Die Krampnitz-Begehungen durch ein Potsdamer Ingenieurbüro als Unterauftragnehmer fanden kurz nach der Übergabe statt, das umfangreiche Gutachten lag im Mai 1992 in der Endfassung vor. Auch das Brandenburgische Umweltministerium hat ein Exemplar erhalten.

In der Folgezeit ist nur noch ein Gebäude der Anlage eine Zeit lang genutzt worden: Der Inhaber des o. g. Bochumer Planungsbüros hatte 1993 das Stabsgebäude angemietet und hier ein Schulungszentrum für Architekten und Bau-Ingenieure betrieben. Die BBG hatte in diesen Räumen 1994 ihren ersten Büro-Standort, zog aber wenig später wieder aus. Damals hat auch das Kasino ein neues Dach erhalten. Das Bundesvermögensamt kündigte den Miet-Vertrag mit dem Planungsbüro 1996 vorzeitig und veräußerte an dessen Inhaber die 5 ehemaligen Beamten-Doppelhäuser an der heutigen Hannoverschen Straße 1 - 10. Seitdem wurden hier kontinuierlich Instandsetzungen und Modernisierungen vorgenommen. Es sind bis heute die einzigen Häuser der gesamten Anlage, die genutzt sind und zeitgemäß erneuert wurden. 1994 hatten sich 22 Bürger aus Krampnitz und Umgebung um einen Kauf von Häusern der Wohnsiedlung beworben, wurden aber abgewiesen.

Die Gemeinde Fahrland hat ab 1992 diverse Vorstöße unternommen, um eine baldige Nachnutzung zu erreichen, war aber bei der Bundesregierung nicht erfolgreich. Außerdem stand sie sich selbst im Weg, weil sie parallel mit der gemeindeeigenen Entwicklungsgesellschaft Fahrland (EGF) große Neubauf Flächen erwarb und erschloss, für die Krampnitz eine Konkurrenz gewesen wäre. Fahrland hat aber im Jahr 1996 eine Entwicklungsmaßnahme für die Kaserne prüfen und in diesem Zusammenhang eine Nutzungsplanung erarbeiten lassen, die Bestandteil des Flächennutzungsplans 1998 geworden ist. Weiterführende Maßnahmen sind jedoch nicht erfolgt. Die Nutzungskonzeption war jedoch letztlich die Basis für mehrere Kaufinteressenten und die Kaufverträge des Jahres 2007.

1994 hat das Land Brandenburg die 93.000 Hektar umfassenden WGT-Flächen im Land durch ein Verwaltungsabkommen unentgeltlich von der Bundesrepublik übernommen. Das Bundesvermögensamt hat die Anlage Krampnitz von 1995 bis 1999 abschnittsweise an das Land Brandenburg bzw. an dessen Geschäftsbesorger - die BBG - übergeben. Der erste Abschnitt war 1995 der westliche Teil des Technik-Bereichs, der zweite Abschnitt 1998 der übrige Technik-Bereich und das Areal der Mannschaftsgebäude, zuletzt folgte 1999 die Wohnsiedlung. Die Bundesregierung hatte sich vorbehalten, einzelne Anlagen im Raum Berlin für die Wohnungsfürsorge der Bundesbeamten im Rahmen des Hauptstadtumzugs zu reservieren; entsprechende Pläne für Krampnitz gab sie erst spät auf.

Bei der Übergabe der Liegenschaften sind auch die dazugehörigen Akten an die BBG übergeben worden, darunter die umfangreichen Übergabeakten aus dem Jahr 1991. Diese sind heute bei der BBG aus unbekanntem Gründen nicht mehr vollständig vorhanden. Insbesondere fehlt der 1991 übergebene Plan des gesamten Leitungssystems (Be- und Entwässerung, Elektroleitungen) der Liegenschaft, dessen Kenntnis für die Erschließung und Beräumung des Geländes von erheblicher Bedeutung wäre.

Deshalb kann heute nur auf die unvollständigen Unterlagen aus dem Jahr 1937 zurückgegriffen werden, die auch nur die Entwässerung darstellen, nicht die anderen Leitungssysteme.

Bis etwa 1995 sind die umfangreichen oberflächlichen Schrottablagerungen sukzessive beseitigt und die Inhalte der zahlreichen Tanks entleert worden. In diesem Zusammenhang entdeckte Munition ist jeweils beseitigt worden. Bauliche Sicherungs- oder gar Instandsetzungsmaßnahmen sind mit geringen Ausnahmen (s. o.) bis heute jedoch nicht erfolgt, ebenso keine größeren Abrisse und auch keine Rückschnitte des wuchernden Grüns. Seit der Aufgabe des Stabsgebäudes im Jahr 1996 gibt es keine Dauernutzung auf dem Gelände mehr. Die BBG hat das Gelände mehrfach für Filmaufnahmen vermietet. Prinzip der Verwaltung war seit jetzt 2 Jahrzehnten die Minimierung von Ausgaben, nicht eine Erhaltung der Bausubstanz.

Die fehlende Bewirtschaftung des Geländes hat immer wieder zahlreiche „Besucher“ angezogen, die in der Vergangenheit häufig die Hannoversche Straße und die ehemalige Fahrländer Straße als Zufahrt benutzt haben. Die dort wohnhaften Anlieger haben dies zunehmend als bedrohlich aufgefasst und als Reaktion auf die als mangelhaft empfundene Grundstücksverwaltung des Eigentümers diese Zugänge durch Erdwälle und Zäune unpassierbar gemacht.

Das Gelände ist von Mauer und Zaun mit verschlossenen Toren umgeben. Aufgrund seiner Gefährlichkeit – Einsturzgefahr von Gebäuden, offene Schächte und Gruben, Munition – ist es für die Öffentlichkeit unzugänglich. Zutritt ist nur nach Genehmigung und in Begleitung eines Wachschutz-Unternehmens möglich. Trotzdem wird an bestimmten Stellen durch Fremde ständig die Umzäunung demontiert und das Gelände immer wieder von Sprayern, Buntmetalldieben oder sonstigen Interessenten aufgesucht. Auch die baulich besonders wertvollen Solitärgebäude – das Kasino, das große Fähnrichsheim und das Stabsgebäude – sind gar nicht oder nur notdürftig gesichert; sie sind ohne weiteres zu betreten und haben bereits zahlreiche Zerstörungen und Schäden erfahren. Inzwischen sind sehr viele Kanaldeckel gestohlen. An zahlreichen Wänden haben sich Sprayer versucht. Im Kasino werden offensichtlich des Öfteren Partys gefeiert. Im Internet kursieren viele Filmchen über Krampnitz, zahlreiche davon stammen aus Russland.

Bereits 1991 wurde in dem Bestands-Gutachten festgestellt, dass sich bis zu 50 % der Gebäude und baulichen Anlagen in einem schlechten technischen Zustand befanden. Die gesamten technischen Anlagen aller Gebäude waren größtenteils stark beschädigt und reichten in ihrer Leistung nicht aus. In den Wohnbereichen waren mehrere Dächer bereits undicht oder erheblich beschädigt, die Dachentwässerung häufig nicht mehr funktionsfähig. Das Planungsbüro hielt Sofortmaßnahmen für unumgänglich, wenn Gebäude erhalten werden sollten. Zu diesen ist es jedoch nur in der Anfangsphase in wenigen Fällen gekommen. 20 Jahre später sind im technischen Bereich inzwischen zahlreiche Hallengebäude zusammengestürzt und Dächer zerbrochen. Die Natur hat sich ungehindert ausgebreitet. Zwischen den alten Bäumen stehen inzwischen dünnstämmige Anflug-„Wälder“, viele Gebäude sind dicht eingewachsen und selbst auf Bauteilen oder im Inneren von Häusern findet sich Pflanzenbewuchs. In den Mannschaftsgebäuden und der Wohnsiedlung stehen die meisten Fenster und Türen offen, viele Dächer sind undicht oder teilweise eingestürzt, Dachentwässerungen komplett funktionsunfähig, das Parkett gewellt, die meisten Metallteile ausgebrochen. Insbesondere in der Wohnsiedlung, die nicht die bauliche Qualität der Mannschaftsgebäude hat, sind die Substanzschäden inzwischen sehr groß und die Sanierungsfähigkeit deshalb zusehends fraglich.



### 3 Bedeutung des Entwicklungsbereiches für die örtliche und überörtliche Entwicklung

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung in Potsdam

Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklung und deren Strukturen für das heutige Stadtgebiet von Potsdam in den Grenzen seit Ende 2003 betrachtet, ältere Daten wurden für das heutige Stadtgebiet ermittelt. Eine ausführliche Fassung dieses Kapitels mit methodischen Erläuterungen, differenzierten Darstellungen sowie weiteren Schaubildern und Tabellen ist im Anhang 1 (A.1) wiedergegeben. Darauf wird verschiedentlich verwiesen. **Wer an vertieften Darstellungen interessiert ist, sollte gleich den Anhang 1 lesen.**

In den 90er Jahren durchlief Potsdam überwiegend eine negative Bevölkerungsentwicklung. Im Jahr 1999 wendete sich das Blatt. Seitdem weist die Statistik einen kontinuierlichen Zuwachs aus, der stärker war als der vorherige Rückgang. Ende 2011 hatte Potsdam 11.000 Einwohner mehr als 1991.

#### Vergleich mit allen deutschen Großstädten und dem Raum Brandenburg-Berlin

Die Wachstumsgeschichte im Potsdam des letzten Jahrzehnts ist deutschlandweit bemerkenswert. Unter allen 81 deutschen Großstädten steht Potsdam nach München auf Platz 2 beim Einwohnerwachstum zwischen 2000 und 2010. Potsdam hatte ein Wachstum von 11,5 % und München von 11,8 %. Potsdam hat also im letzten Jahrzehnt im Einwohnerwachstum Kopf an Kopf mit dem wirtschaftsstarken München gelegen.

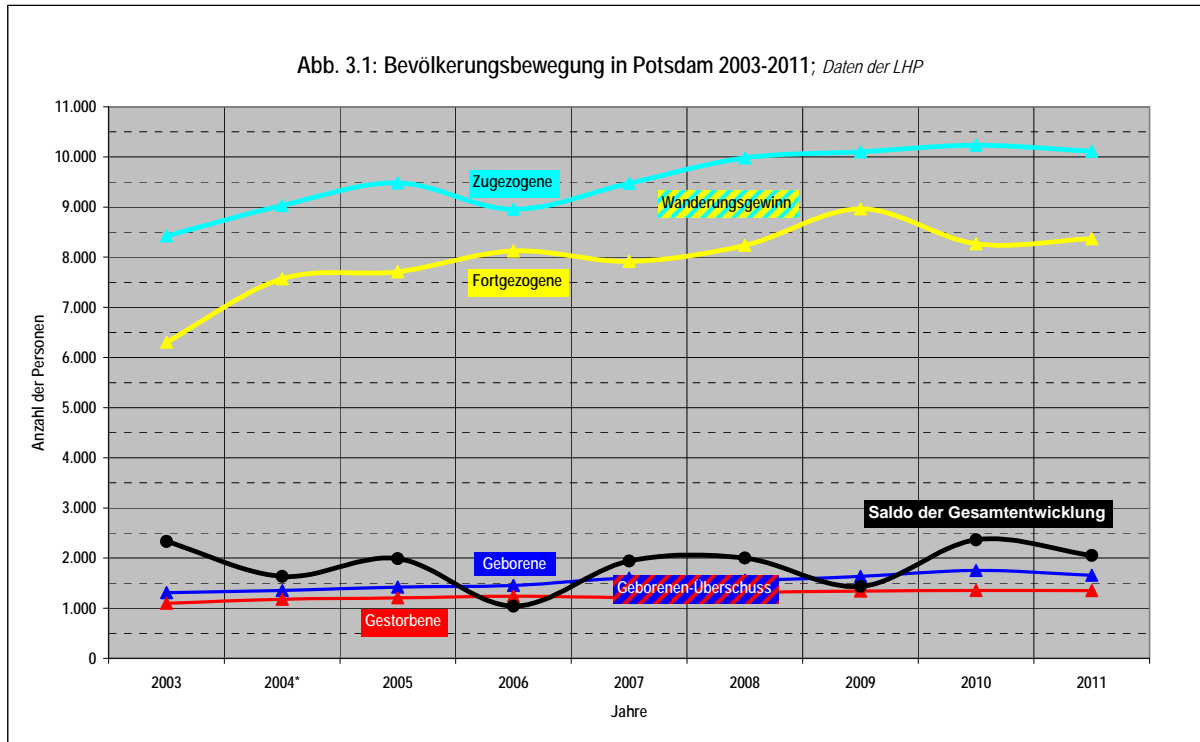
Ebenso bemerkenswert ist die Entwicklung, wenn nur der Raum Brandenburg-Berlin betrachtet wird. Es wurde die Einwohnerentwicklung von 2000 bis 2010 in den 4 kreisfreien Städten und 14 Landkreisen von Brandenburg sowie in den 12 Stadtbezirken von Berlin untersucht. Dabei zeigt sich, dass Potsdam deutlich der Spitzenreiter in der Einwohnerentwicklung aller 30 Teilräume war.

Potsdam steht also im Raum Brandenburg-Berlin an Platz 1 der Wachstums-Entwicklung, unter allen deutschen Großstädten steht es auf Platz 2.

#### Struktur der Entwicklung

Die Entwicklung der letzten Jahre war durch folgende Strukturen geprägt (siehe Abb. 3.1):

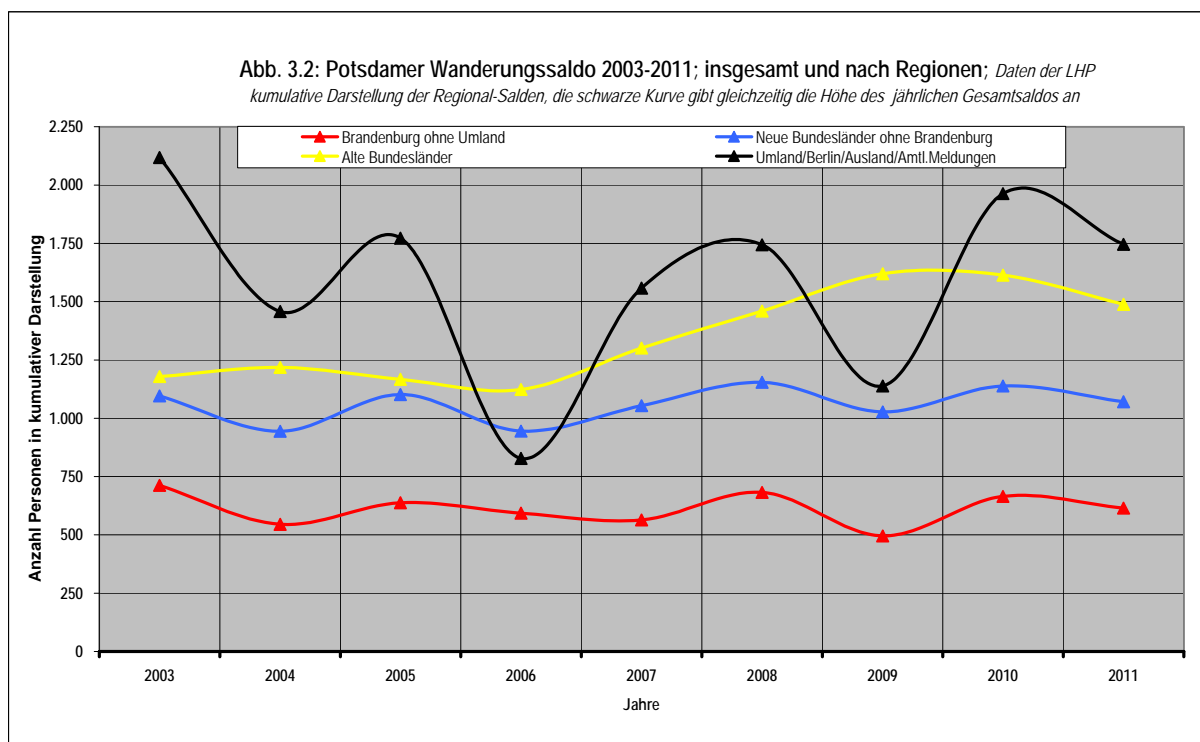
- In den meisten Jahren betrug der Zuwachs in Potsdam 2.000 Einwohner oder mehr, seit Anfang 2003 betrug der Zuwachs insgesamt 16.000 Personen (9,4 %).
- Die Anzahl der Gestorbenen und der Geborenen hat fast in jedem Jahr zugenommen. Aber auch der Saldo war in jedem Jahr positiv und deutet zusätzlich einen ansteigenden Trend an. Diese Entwicklung ist ungewöhnlich, weil die meisten Städte Verluste durch die natürliche Bevölkerungsbewegung haben. Sie ist deshalb von großer Bedeutung, weil dadurch eine Verjüngung bewirkt wird, die langfristig zu weiterem Bevölkerungszuwachs bzw. zu einer Stabilisierung führt.
- Eine quantitativ wesentlich größere Bedeutung hatte die Wanderungsbewegung, die durchschnittlich 85 % des Gewinns ausmachte. Im Durchschnitt sind jährlich etwa 8.000 Personen aus Potsdam fortgezogen und etwa 9.500 zugezogen, sodass ein jährlicher Wanderungs-Gewinn von 1.500 Personen verblieben ist, fast das 6fache des Geburten-Überschusses.
- Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Zugezogenen beinahe kontinuierlich angestiegen ist, während die Zahl der Fortgezogenen stärker schwankte und keine konstante Entwicklung aufweist. Von 2003 bis 2011 wurden 72.000 Fortzugsfälle und 86.000 Zuzugsfälle registriert. Es hat also eine große Wanderungsbewegung stattgefunden.



Weitere Aufschlüsse ergibt die Untersuchung des regionalen Wanderungsaustausches, bei der die Beziehungen zwischen Potsdam und dem „Rest der Welt“ untersucht werden (Abb. 3.2):

- Potsdam hat einen Wanderungsgewinn gegenüber dem nördlichen, östlichen und südlichen Brandenburg gehabt, der sich auf ca. 600 Personen jährlich belief und zeitlich stabil war.
- Aus den anderen östlichen Bundesländern hat Potsdam einen jährlichen Wanderungsgewinn von ca. 450 Personen bezogen, der ebenfalls zeitlich stabil war.
- Gegenüber den alten Bundesländern ist der Wanderungsgewinn mit Schwankungen stark angestiegen. In den letzten 3 Jahren betrug er durchschnittlich 500 Personen!
- Als Potsdamer Umland wird von der Stadt der Postleitzahlbezirk 14 in Brandenburg definiert. Dazu gehören die kreisfreie Stadt Brandenburg sowie die Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming, also der gesamte westliche und südwestliche Teil des Landes. Mit diesem Umland-Gebiet bestand kein konstantes Wanderungs-Ergebnis. Im Schnitt hat Potsdam zwar jährlich etwa 100 Personen gewonnen, aber es hat auch Jahre mit negativer Entwicklung gegeben; die zeitliche Entwicklung weist große Schwankungen auf, war also nicht stabil und tendenziell rückläufig.
- Gegenüber Berlin hat eine deutliche Veränderung stattgefunden: Von 2003 bis 2005 gab es starke Gewinne, danach eine unstetige Entwicklung mit deutlich sinkender Tendenz. 2011 war der Saldo ausgeglichen.
- Gegenüber dem Ausland bestand ein unstabiler Saldo mit starkem Auf und Ab und positiven und negativen Jahren. Statistisch hat Potsdam seit 2003 nur 1.250 Einwohner aus dem Ausland gewonnen, in Wirklichkeit vermutlich weniger (s. u.), wenn die amtlichen Meldungen ebenfalls berücksichtigt werden. Wenn man annimmt, dass sich hinter der Hälfte der amtlichen Abmeldungen Wegzüge ins Ausland verbergen, schrumpft der Wanderungsgewinn mit dem Ausland auf insgesamt nur 300 Personen.

- Amtliche An- und Abmeldungen werden nach den Bestimmungen des Meldegesetzes von den Meldebehörden vorgenommen, wenn festgestellt wird, dass eine persönliche An- oder Abmeldung unterblieben ist. Diese Meldungen werden als Teil der Wanderungsstatistik behandelt. Vereinfacht kann man annehmen, dass die Potsdamer Einwohnerzahl sich durch den Saldo von amtlichen An- und Abmeldungen um jährlich 200 Einwohner verringert.
- Es gab also 3 stabil-positive Wanderungsbeziehungen: Mit Brandenburg ohne Umland, mit den anderen neuen Bundesländern und den alten Bundesländern. Mit den Regionen Berlin, Umland und Ausland waren die Beziehungen stark volatil mit leicht positivem Ergebnis in der Summe. Das amtliche Melde-Ergebnis war immer negativ.



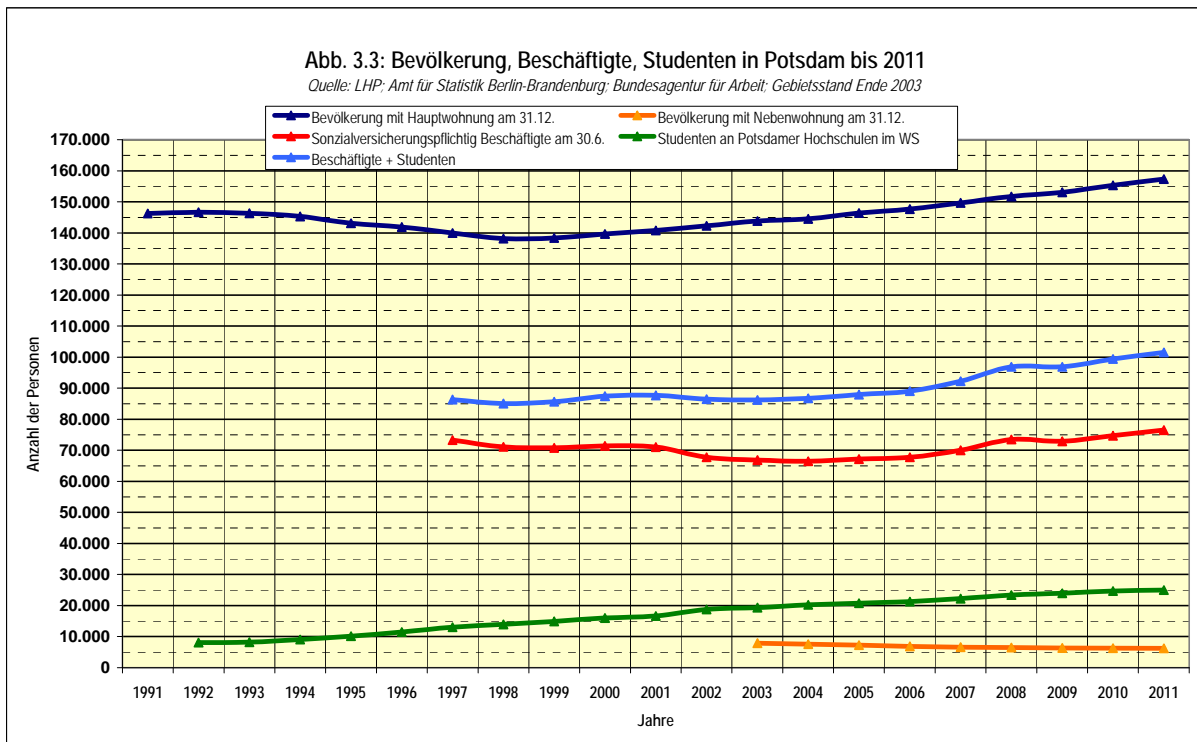
## Arbeitsplätze und Bevölkerung

Der Einwohnerzuwachs steht in starkem Zusammenhang mit der Zahl der Beschäftigten und damit der wirtschaftlichen Entwicklung in Potsdam. Bis Mitte 2004 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam kontinuierlich gesunken, seitdem steigt sie aber an und ist mittlerweile höher als im Jahr 1997; allerdings fand im Jahr 2008 ein leichter Rückgang statt. Das Wachstum war gleichzeitig mit einer positiven Strukturveränderung verbunden.

Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt es zahlreiche weitere in Potsdam arbeitende Erwerbstätige, deren Zahl vom Amt für Statistik (AfS) für das Jahr 2009 mit 37.900 Personen (teilweise) geschätzt wurde. Dies waren 9.400 Selbständige und mithelfende Familienangehörige, 15.600 marginal Beschäftigte ohne Sozialversicherung sowie etwa 12.200 Beamte und Soldaten (errechnet als verbleibender Rest). Der Umfang dieser Gesamt-Gruppe ist so groß wie die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam, kann aber mangels aktueller und kontinuierlicher Daten nicht genauso intensiv betrachtet werden. Vereinfacht kann man auch feststellen, dass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam etwa zwei Drittel aller Personen ausmachen, die in Potsdam einer regelmäßigen Erwerbstätigkeit in Vollzeit oder Teilzeit nachgehen.

Der Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen 2004 und 2011 jährlich 1.400 Personen (= Arbeitsplätze). Der Gesamtanstieg belief sich auf 10.000 Arbeitsplätze und war mit 15 % fast doppelt so hoch wie das Einwohnerwachstum. Statistisch „erzeugte“ ein zusätzlicher Arbeitsplatz im Zeitraum von 2004 bis 2011 einen Zuwachs von 1,3 Einwohnern.

In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung der Potsdamer Hochschulen von Bedeutung. Deren Studentenzahl ist von 8.100 im Jahr 1992 kontinuierlich auf 25.000 (+ 210 %) im Jahr 2011 angestiegen. Dies hat in den 90er Jahren sicherlich zur Verlangsamung des Einwohnerverlustes und seitdem zur Steigerung des Einwohnerwachstums beigetragen. Der Zuwachs der Studierenden war in den letzten 7 Jahren viel höher als bei den Beschäftigten und fast 3-mal so hoch wie bei den Einwohnern. Die Zahl der Studenten ist jährlich um 700 ange-



stiegen. Der Ausbau der Hochschulen führt natürlich zu zusätzlichen Arbeitsplätzen, die wiederum teilweise zum Zuzug von Hochschul-Beschäftigten und Studenten führt.

Die Zahl der Einwohner, die Potsdam im Nebenwohnsitz bewohnen, hat in den letzten Jahren langsam aber stetig abgenommen und belief sich Ende 2011 auf 6.200 Personen. Es ist wichtig, dass die Entwicklung dieser Zahl im Zeitablauf genau beobachtet wird, weil daraus im Zusammenhang mit anderen Daten u. U. Tendenzen sichtbar werden. Generell muss bedacht werden, dass die „Nebenwohnsitzler“ nicht Bestandteil der amtlichen Einwohnerzahl des AfS sind, und deshalb leicht aus dem Blickfeld verschwinden, obwohl sie teilweise für den Wohnungsmarkt relevant sind.

### Regionale Verflechtung von Arbeits- und Wohnungsmarkt

Für eine Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist in eng zusammenhängenden Wirtschaftsräumen auch eine Betrachtung der regionalen Verflechtung erforderlich. Nach den Daten der Jahre 2004 bis 2011 liegen im Raum Potsdam folgende Verhältnisse vor:



- Potsdam ist ein regionales Wirtschaftszentrum mit hoher Ausstrahlung: Es gibt 76.500 Arbeitsplätze, aber „nur“ 59.000 wohnende Beschäftigte.
- Nur 40 % der Potsdamer Arbeitsplätze werden von Potsdamer Bürgern besetzt, 60 % dagegen von Auswärtigen, die nach Potsdam einpendeln, dabei handelt es sich um 46.000 Personen. 21.400 von ihnen kommen aus dem Umland, 13.900 aus Berlin, 5.500 aus dem übrigen Brandenburg. Für diese Personen und ihre nicht berufstätigen Angehörigen ist also Potsdam der wirtschaftliche Mittelpunkt ihres Lebens, während ihr Wohnsitz woanders ist. Ein Teil dieser Personen bzw. Familien ist sicherlich daran interessiert, auch den Wohnsitz nach Potsdam zu verlegen, wenn es passende Wohnungsangebote gibt.
- Nur 52 % der in Potsdam wohnenden Erwerbstätigen arbeiten auch innerhalb der Stadt, 28.500 Personen (48 %) arbeiten auswärts, davon 14.000 in Berlin, 9.200 im Umland und 1.500 im übrigen Land Brandenburg. Unter Wohnungsmarktaspekten heißt dies, dass knapp 30.000 Potsdamer einen Wohnsitz innerhalb der Stadt einem Wohnsitz außerhalb vorgezogen haben oder vorziehen. Potsdam ist also auch ein attraktiver Wohnstandort von regionaler Bedeutung.
- In den letzten 7 Jahren hat die Pendelbewegung stetig zugenommen, um 12.500 Personen insgesamt oder um 20 %. Von den 10.000 neu entstandenen Arbeitsplätzen in Potsdam sind per Saldo „nur“ 23 % von Potsdamern besetzt worden, die übrigen 3 Viertel von Auswärtigen.
- Die Pendlerbewegung mit Berlin hat sich stark verändert: Das Pendeln in beide Richtungen hat sehr stark zugenommen (um 40 %!), aber der früher negative Saldo von Potsdam wurde inzwischen vollständig abgebaut. Dies ist eine Parallellität zur Entwicklung bei den Zu- und Fortzügen, wo Potsdam die früheren Gewinne eingebüßt hat (s. o.). Potsdam hat sich gegenüber Berlin auf dem Arbeitsmarkt stärker verselbstständigt und gleichzeitig intensiver verflochten.
- Für den Wohnungsmarkt heißen Abbau der Zuzugsgewinne und Abbau der Pendlerverluste gegenüber Berlin dasselbe: Es gibt weniger Berliner, die in den Wohnstandort Potsdam wechseln und weniger, die für das Wohnen in Potsdam einen längeren Arbeitsweg auf sich nehmen. Dies kann durch eine Änderung des Attraktivitätsgefälles verursacht sein, aber auch durch größere Engpässe auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt, was wahrscheinlicher ist.

### Potsdams Stärken und Schwächen

Die festgestellten Verhältnisse bei der Bevölkerungsbewegung und der regionalen Verflechtung lassen folgende Stärken und Schwächen Potsdams erkennen:

- Potsdam hat eine relativ junge Bevölkerung, die in absehbarer Zeit zu weiterem Geburtenüberschuss bzw. zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung führt.
- Potsdam ist ein offensichtlich attraktives Zuzugsziel für Bewohner aus dem fernerem Brandenburg und den neuen und alten Bundesländern. Als Summe betrachtet, steuern auch das Umland, Berlin und Ausland in geringerem Umfang weitere Zuwächse bei.
- Für das Umland hat Potsdam die Funktion eines wirtschaftlichen Zentrums mit großer Bedeutung und entsprechendem Pendlerüberschuss. Auf dem Wohnungsmarkt hat sich Potsdam gegenüber dem Umland behauptet und bisher keine systematischen Wanderungsverluste gehabt. Solche deuten sich aber an und werden bei einem zu engen Wohnungsmarkt auch eintreten.
- Das Verhältnis von Potsdam zu Berlin zeigt ein Doppelgesicht: Die gegenseitige Verflechtung auf dem Arbeitsmarkt ist in den letzten Jahren wesentlich stärker geworden. Gleichzeitig wurden bisherige Gefälle abgebaut: Berlin hat keine Einwohnerverluste mehr nach Potsdam, Potsdam keine Pendlerverluste mehr

nach Berlin. Potsdam entfaltet zusehends eine wirtschaftlich eigenständige Position innerhalb des Metropolraums Berlin-Brandenburg, hat gleichzeitig aber einen früheren Vorsprung in der Wohnattraktivität eingebüßt, was sich durch die Enge des Potsdamer Wohnungsmarkts erklärt.

- Potsdam wird deshalb weiteres Bevölkerungswachstum haben, schöpft aber das mögliche Potential dafür innerhalb der Region seit einiger Zeit nicht mehr voll aus. Künftige Verluste an das Umland und Berlin sind möglich und hängen von der Entwicklung der Wohnungsmärkte ab.

### Beschäftigtenprognose 2010

Dies führt zu der Frage, wie voraussichtlich die weitere Entwicklung verlaufen wird. Im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) der LHP wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik im Jahr 2010 eine branchenspezifische Prognose der Beschäftigtenentwicklung mit dem Basisjahr 2008 erstellt und eine Beschäftigtenzahl im Jahr 2020 von 87.162 geschätzt (siehe dort, S. 49). Das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,43 % in den 12 Jahren von 2008 bis 2020. Es wurde also eine langsamere Entwicklung angenommen als sie sich in den 7 Jahren von 2004 bis 2011 tatsächlich ereignet hat, in denen die jährliche Steigerung 2,02 % betragen hat. Die methodisch anspruchsvolle Schätzung des STEK Gewerbe kann also nicht als unplausibel oder als „übertrieben positiv“ bezeichnet werden. Von 2009 bis 2011 verlief die tatsächliche Entwicklung ähnlich der Prognose.

Legt man die Verhältnisse der letzten Jahre zugrunde, errechnet sich aus der prognostizierten Zahl von 87.162 Beschäftigten mit unterschiedlichen Schätzmethode eine Einwohnerzahl zwischen 171.000 und 176.000 im Jahr 2020 (nach der Zählung der LHP). Das wären 14.000 bis 19.000 mehr als 2011.

### Bevölkerungsprognosen der LHP und des AfS

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) und der Bereich Statistik der LHP veröffentlichen seit längerer Zeit alle 2 Jahre jeweils eine neue Bevölkerungsprognose. In Tabelle A.7 sind die Ergebnisse der letzten 4 Prognosen aus den Jahren 2006, 2008, 2010 und 2012 wiedergegeben. Die letzten wurden erst vor wenigen Wochen veröffentlicht. Anhang 1 enthält Informationen zu den methodischen Hintergründen der unterschiedlichen Prognosen.

Sollen die Daten der Prognosen von LHP und AfS im Zeitablauf miteinander verglichen werden, muss der Unterschied in der Basiszahl am Anfang der Prognose eliminiert werden. Wenn z. B. die AfS-Prognose 2012 für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 187.300 schätzt, die LHP-Prognose aber 178.900, beträgt die tatsächliche Differenz nicht 8.400 Einwohner, sondern nur 6.850, weil die Bevölkerungszahl des AfS zu Beginn bereits 1.550 Einwohner höher liegt als die der LHP.

Ein Vergleich der 8 Prognosen aus den vergangenen 7 Jahren zeigt folgende Resultate:

- Alle Prognosen haben die Richtung der Bevölkerungsentwicklung richtig beschrieben.
- Alle älteren Prognosen haben aber die Dynamik der positiven Entwicklung in Potsdam unterschätzt.
- Die älteren Prognosen der LHP waren realitätsnäher als die Prognosen des AfS.
- Für die jüngeren Prognosen ist ein bewertender Vergleich noch verfrüht.
- Je nach Zeithorizont der Prognose wirken sich die Unterschiede im weiteren Verlauf gravierend aus und führen zu immer größeren Unterschieden bis zum Ende des Prognosezeitraums.

### Die „konkurrierenden“ Prognosen 2012

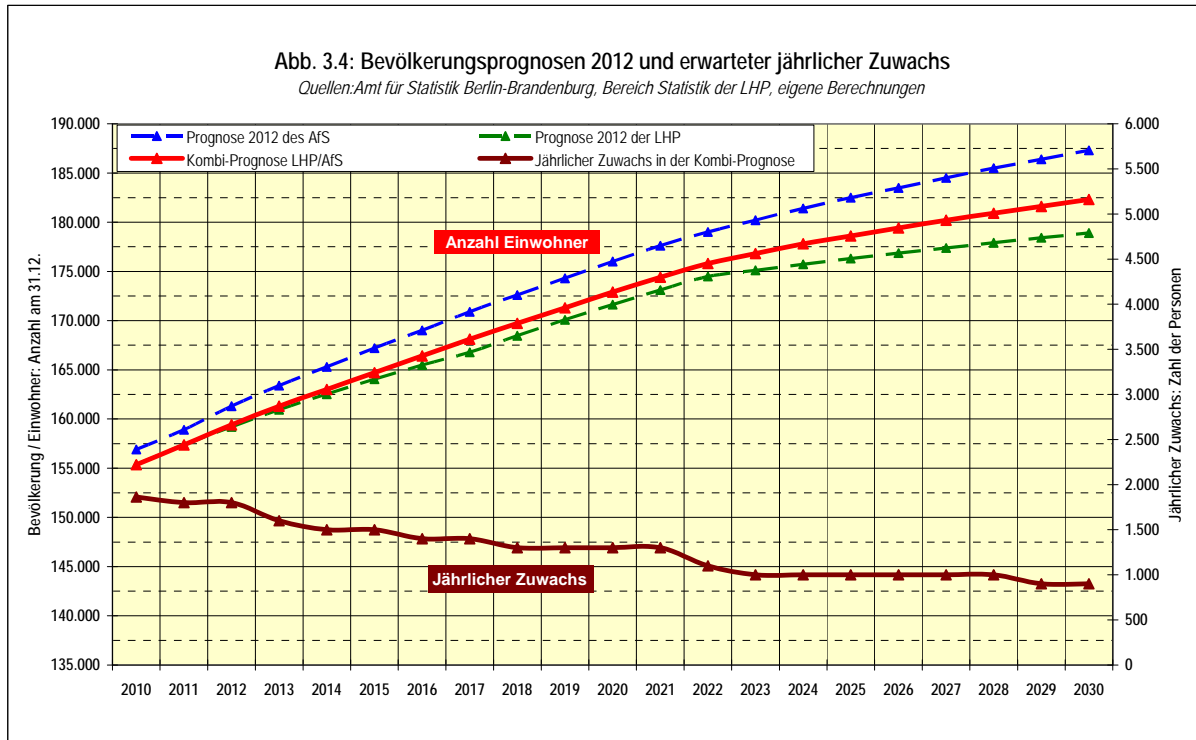
Zur weiteren Analyse der Unterschiede wurden die beiden jüngsten Prognosen aus dem Frühjahr 2012 intensiver miteinander verglichen:

- Der Unterschied in den beiden Prognosen liegt nicht in den Annahmen zur Wanderung, sondern in den unterschiedlichen Erwartungen an die natürliche Bevölkerungsbewegung. Nur darauf ist die Differenz im Ergebnis zurückzuführen, was ungewöhnlich ist.
- Die LHP-Statistiker erwarten geringere Geburtenzahlen und mehr Todesfälle als das AfS.
- Beim Saldo der Wanderungen unterstellen beide Prognosen eine ähnliche Entwicklung. Beide rechnen mit einem Potsdamer Wanderungsgewinn von 25.000 Personen bis 2030, dessen jährlicher Umfang kontinuierlich abnimmt. Sie unterscheiden sich lediglich im zeitlichen Verlauf der Abnahme, nicht im Volumen.
- Die Werte der LHP-Prognose und die Prognose des AfS stellen also die Korridorwände einer wahrscheinlichen Potsdamer Entwicklung dar, die für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl zwischen 178.900 und 185.800 Einwohner schätzt, also eine Bandbreite von 6.900 Einwohner hat (nach LHP-Zählung). Weil die Prognosen in späteren Jahren immer weiter auseinanderdriften, ist die Differenz in früheren Jahren geringer; im Jahr 2025 liegt der Korridor nur zwischen 176.300 und 181.000 Einwohnern, hat also „nur“ eine Breite von 4.700 Einwohnern.

### Die Kombi-Prognose der VU

Die beschriebenen Unterschiede der LHP- und AfS-Prognose lassen keine Bewertung von außen zu, welcher der beiden Prognosen aus sachlichen Gründen der Vorzug zu geben ist. Die Bandbreite der Unterschiede nimmt zudem erst in späteren Jahren stark zu, ist anfänglich noch verhalten. Weil im Rahmen der VU ein Zeitraum bis 2025 relevant ist, sind deshalb die Unterschiede nicht so groß. Um verwirrende Betrachtungen mit unterschiedlichen Prognosen zu vermeiden, wurde für die Zwecke der VU daher eine Kombi-Prognose errechnet: Deren Ausgangsbasis ist die Zahl der Einwohner nach LHP-Zählung im Jahr 2011; ihr jährlicher Zuwachs besteht aus dem geglätteten Mittelwert der Zuwächse aus den beiden Prognosen 2012 von LHP und AfS (Abb. 3.4), eventuelle „Unter- oder Übertreibungen“ der beiden Schätzungen werden dadurch eliminiert. Nach dieser Schätzrechnung wird die Potsdamer Einwohnerzahl bis 2025 voraussichtlich auf 179.000 ansteigen, also ein Zuwachs von etwa 21.000 Einwohnern (13,5 %) stattfinden.

am 31.12.	Einwohner	Laufende Entwicklung			
		Zeitraum	Einwohner	in %	jährlich
2011	157.381				
2015	164.711	2011 - 15	7.330	4,7 %	1.832
2020	172.911	2015 - 20	8.200	5,0 %	1.640
2025	178.611	2020 - 25	5.700	3,3 %	1.140
2030	182.311	2025 - 30	3.700	2,1 %	740
		2011 - 30	24.930	15,8 %	1.312



Aufgrund der Bedeutung der voraussichtlichen Entwicklung ist eine Plausibilitätsbetrachtung und Kontrolle der Annahmen notwendig:

- Die geschätzte Einwohnerentwicklung ist kompatibel mit der Beschäftigtenprognose (s. o.).
- Die künftige Entwicklung weicht nicht weit von der Entwicklung in der Vergangenheit ab. In den 14 Jahren von 1997 bis 2011 ist die Potsdamer Bevölkerungszahl um 17.374 Personen angestiegen, in den nächsten 14 Jahren soll sie um 21.230 ansteigen. Dieser Unterschied begründet keine Unplausibilität der erwarteten Entwicklung.
- Die Faktoren, die das Wachstum bestimmen, sind sorgfältig analysiert worden und zeigen bisher stabile Trends auf. Das Wachstum begründet sich nicht durch „Hoffnungswerte“, sondern durch weitgehend stabile Erfahrungsgrößen.
- Die entscheidende Größe für das Potsdamer Wachstum ist die positive Wanderungsbewegung, die in der Vergangenheit immer unterschätzt worden ist. Aus Vorsichtsgründen wurde in den Prognosen 2012 erneut ein systematisches kontinuierliches Abschmelzen der bisherigen Gewinne unterstellt. Das vorausgesagte Wachstum beruht daher nicht auf einer Annahme des „weiter so“, sondern findet statt, obwohl ein systematisches Abbremsen des Wachstums unterstellt wurde.
- Es ist daher wahrscheinlicher, dass auch die Prognosen 2012 in 2 Jahren erneut nach oben korrigiert werden müssen, als dass eine Überschätzung der Entwicklung vorliegt.
- Gleichwohl müssen wegen der Unwägbarkeiten der weiteren Entwicklung und der großen Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung die Prognosen regelmäßig überprüft und angepasst werden. Bei der nächsten turnusmäßigen Überprüfung werden außerdem die Daten der Volkszählung 2011 vorliegen, die sicherlich zu Korrekturen in der Zahl der Bevölkerung führen werden.

## Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohn- und Arbeitsmarkt

Aus der vorstehend dargestellten Prognose folgt ein erheblicher Entwicklungsdruck, der kommunale Aktivitäten vor allem zur Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnungsbauflächen erfordert. Von der Stadt wurden dazu in den letzten Jahren folgende Untersuchungen und Konzepte erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

- Stadtentwicklungskonzept Gewerbe aus dem April 2010 (STEK Gewerbe), Bearbeitung vom Deutschen Institut für Urbanistik GmbH, Berlin in Kooperation mit Spath + Nagel (GbR), Berlin
- Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Juli 2009 (STEK Wohnen), Bearbeitung vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin

## Bedarf an Arbeitsstätten

Im STEK Gewerbe erfolgte eine Auseinandersetzung mit der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung und dem künftigen Flächenbedarf, der nach Wirtschaftszweigen und Branchenkompetenzfeldern differenziert und dem tatsächlichen und potentiellen Angebot gegenüber gestellt wurde. Mithilfe detaillierter Teiluntersuchungen und verschiedener Modellbetrachtungen wurde der zusätzliche gewerbliche Flächenbedarf in Potsdam bis 2020 auf 39,3 ha geschätzt, wobei 90 % dieses Bedarfs auf den Typ „höherwertiges Gewerbegebiet“ entfallen (STEK Gewerbe, S. 55 f.). Ein stadtweiter Bedarf liegt also zweifelsohne vor.

## Bedarf an Wohnstätten

Im STEK Wohnen wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Wohnungsversorgung in Potsdam und eine Ermittlung der weiteren Handlungsbedarfe auf dem Basisjahr 2008 vorgenommen. Folgende wesentliche Feststellungen wurden 2009 getroffen (STEK Wohnen, Seite 33 f. und 172 ff.):

- Es wurde ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt.
- Aus dem Zuwachs an Bevölkerung und weiterer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde eine weiter anhaltende Wohnungsnachfrage abgeleitet.
- Es wurde ein Mietanstieg festgestellt, der teilweise eine Folge der Marktanspannung war.
- Der Zugang zu preisgünstigen Wohnungen hatte sich verschlechtert und würde dies weiter tun.
- Der Ende 2001 bestehende Leerstand (9,8 % aller Wohnungen bzw. 6 % der vermietbaren Wohnungen) war 2008 auf 2,4 bzw. 1,3 % geschrumpft. Zwischen 3.300 und 4.700 Wohnungen waren also dem Wohnungsmarkt durch Leerstandsabbau zugeführt worden. Weil im selben Zeitraum etwa 5.000 Wohnungen neu gebaut wurden, hat der Leerstand 45 % zur Bedienung der gestiegenen Wohnungsnachfrage beigetragen.
- Weil der Leerstand jedoch faktisch Ende 2008 bereits abgebaut war, können aus dem vorhandenen Bestand keine zusätzlichen Wohnungen mehr gewonnen werden. Deshalb kann die künftige Zusatznachfrage nur noch durch Wohnungsneubau bedient werden, der bei einem ähnlichen Bevölkerungszuwachs deshalb viel höher ausfallen muss, als es in der Vergangenheit der Fall war.
- Für die Jahre 2008 - 2020 hat das STEK Wohnen einen Neubaubedarf von 11.533 Wohnungen ermittelt, der vor allem durch eine entsprechende Ausweisung von Bauland gedeckt werden müsste.

## 3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

### Aktueller Stand

Zum 26.10.2003 wurde das Amt Fahrland aufgelöst und die Gemeinde Fahrland mit dem Ortsteil Krampnitz in die LHP eingemeindet. Im Jahr 2005 beschlossen die Stadtverordneten der LHP die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes (FNP) für das vergrößerte Stadtgebiet mit dem Ziel der Geltungsdauer des neuen FNP bis zum Jahr 2020. Parallel wurde das Verfahren zur Aktualisierung und Anpassung des bestehenden Landschaftsplanes initiiert.

Im Jahr 2010 wurde durch die LHP ein ergänzter und geänderter Entwurf des FNP vorgelegt, der u. a. nun auch den Bereich der Kaserne Krampnitz zum Gegenstand hatte. Im Ergebnis der Trägerbeteiligung und aufgrund des Planungsfortschritts wurden Änderungen des Entwurfs des FNP notwendig; diese wurden in einer erneuten öffentlichen Auslegung am 9.02.2011 bekannt gemacht. Der Bereich der VU war nicht Gegenstand der erneuten Auslegung.

Nach der damaligen Planung sollte der Entwurf in der SVV im Dezember 2011 beschlossen werden. Die Genehmigung durch das Land, hier das zuständige Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – MIL, sollte im März 2012 erreicht werden. Dieser Fahrplan konnte nicht eingehalten werden. Nach der aktuellen Planung wird eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung im Januar 2013 angestrebt. Eine Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist danach frühestens im März 2013 zu erwarten.

### Inhalte

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan besteht aus drei Teilen:

1. Begründung zum FNP
2. Umweltbericht (der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung) und Umweltprüfung für Teilbereiche
3. Planzeichnung und 4 Beipläne (Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden, Denkmalschutz, Technische Infrastruktur);  
9 Erläuterungspläne (nicht Gegenstand des Beschlusses)

Der Landschaftsplan (LP), dessen Inhalte in den Flächennutzungsplan integriert sind, wird parallel zum FNP aufgestellt bzw. geändert und mit dem FNP beschlossen. Teile des Landschaftsplanes sind:

1. Begründung zum LP
2. Anhang LP mit 6 Themenkarten
3. Karten zum LP

### VU-Bereich

Die Darstellung des Bereiches der Kaserne Krampnitz im FNP ist nicht identisch mit dem Bereich der VU. Der im FNP dargestellte Bereich mit einer Größe von ca. 110 ha basiert auf dem B-Plan Entwurf Nr. 107.

Die Voruntersuchungen für die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz beinhalten das städtebauliche Konzept einer möglichen Entwicklung, dessen Darstellungen grundsätzlich mit den zukünftigen Inhalten des Flächennutzungsplans übereinstimmen.

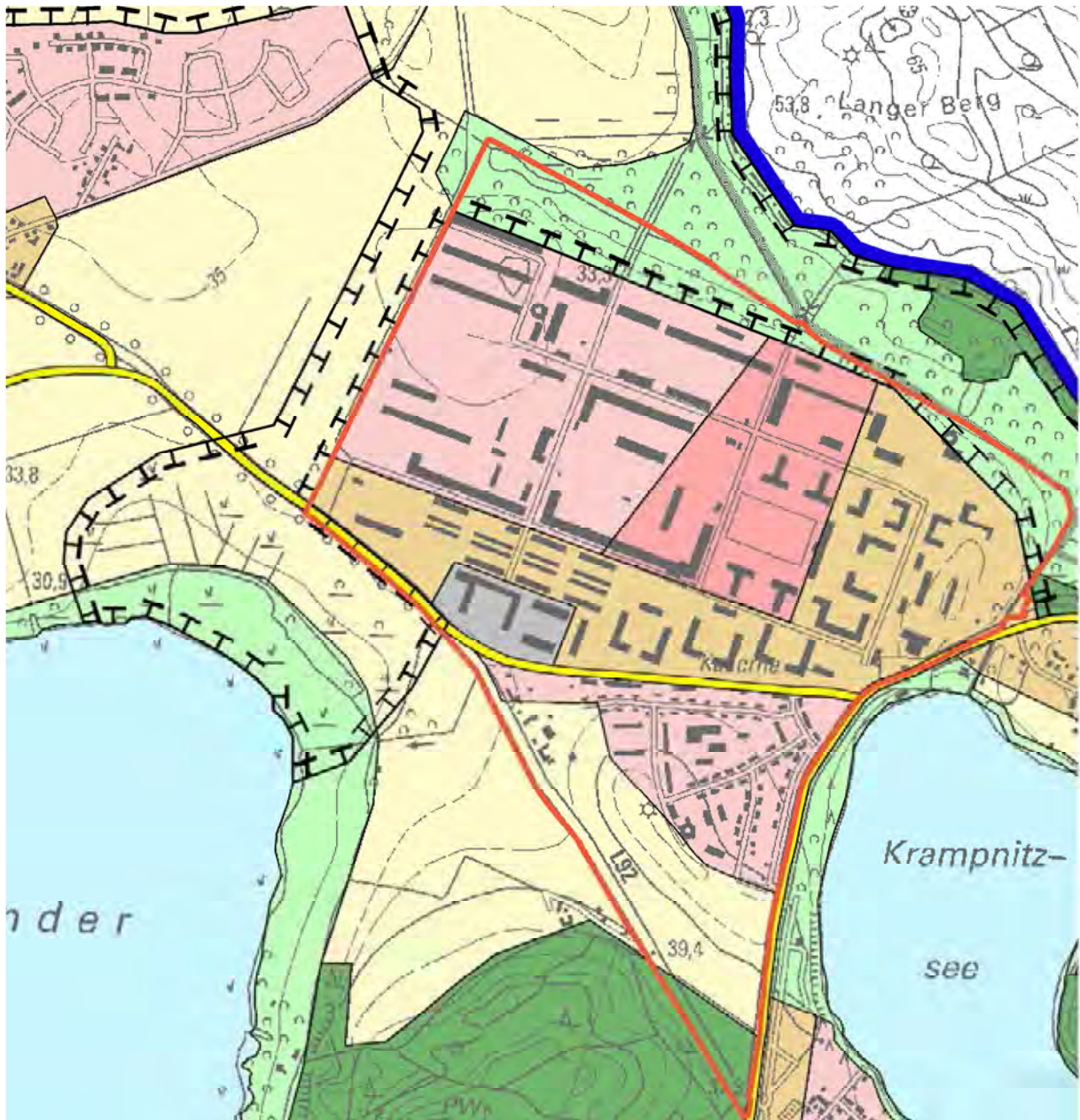


Abb. 3.5 Auszug aus dem FNP, Stand September 2011, **Umrandung Rot** = Planungsbereich  
 Quelle: Entwurf des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, Planzeichnung, Stand September 2011

Der zukünftige FNP stellt für das gesamte ehemalige Kasernengelände Krampnitz auf der überwiegenden Fläche Wohnnutzung dar. Ein kleinerer Flächenanteil ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, ein sehr geringer Teil der Gesamtfläche ist als Gewerbefläche dargestellt. Dabei ist für die bauliche Dichte eine Grundflächenzahl bis 0,8 angegeben und keine Grünfläche dargestellt.

Das städtebauliche Konzept der Voruntersuchung geht insgesamt von einer geringeren baulichen Dichte aus und sieht einen hohen Anteil selbständiger zusammenhängender Grünflächen vor. Es nimmt dabei, gegenüber dem zukünftigen FNP, eine leichte Verschiebung der Bauflächen von Nord nach Süd vor und ist deshalb in seiner räumlichen Darstellung nicht vollkommen identisch mit dem zukünftigen FNP.

Wegen der insgesamt geringeren baulichen Dichte und damit einer geringeren Versiegelung, kann aber von einer Übereinstimmung mit den Zielen des künftigen FNP ausgegangen werden; ggf. kann später eine Berichtigung des FNP vorgenommen werden.

Die südliche Verschiebung reicht zu einem geringen Teil in ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet hinein (Aasberg). Ein räumlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen des Aasberges kann z. B. durch die Nutzung des nördlichen Bereiches des Kasernengeländes als Grünfläche erreicht werden.

Die Entwicklung des Gesamtareals wird in mehreren Schritten vorgenommen. Bei einer tatsächlichen Inanspruchnahme des Aasberges werden rechtzeitig vorher mit der zuständigen Stelle die Bedingungen und Maßnahmen hierfür abgestimmt werden.

Diese Nutzung wird u. a. auch mit dem erhöhten Bedarf an Wohnbauland der LHP auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerentwicklung begründet.

Im Rahmen der Planung einer Ortsumgehung Fahrland erfolgte die Darstellung einer neuen Trasse B 2 n zwischen der B 2 und L 92. Diese Trasse ist in 2 Linien dargestellt. Die nördliche Trasse stellt die nachrichtliche Übernahme des Ergebnisses der Linienfindung im Anschluss an ein Raumordnungsverfahren (ROV Ortsumgehung Potsdam) durch den Landesbetrieb Straßenwesen von 2001 dar. Die südliche Trasse dokumentiert den aktuellen Planungsstand für das ehemalige Kasernengelände im Jahr 2010.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung wie folgt begründet: „Gegenüber der nördlichen Verbindung zerschneidet sie in geringerem Maße das Entwicklungsgebiet Krampnitz. Diese Straße nutzt zu weiten Teilen die vorhandenen Trassen der Ketziner Straße. Sie stellt daher für die weitere Planung die Vorzugslösung dar. Eine Anpassung der Planung, d. h. Änderung der Linienführung ist im Weiteren erforderlich“. (Quelle Begründung zum FNP, Stand 09.02.2011)

- Einem Schriftwechsel zwischen dem MIL und dem Landesbetrieb für Straßenwesen (LS) vom Februar 2011 ist zu entnehmen, dass die Verbindung B 2 - L 92 noch Bestandteil des weiteren Bedarfs des Bedarfsplans für Bundesfernstraßen ist; eine grundsätzliche Aufhebung der Linienbestimmung war zum damaligen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Gleichzeitig stimmte das MIL einer Alternativlösung unter Nutzung der bestehenden L 92 und der Überplanung der nördlichen Trasse zu. Das LS schätzte die Situation wie folgt ein: Eine mögliche Umsetzung sei erst nach dem Jahr 2020 anzusiedeln, die Maßnahme sei nicht im Investitionsrahmen bis 2020 vorgesehen; die Realisierung der B 2 n setzt eine Realisierung der Ortsumgehung Fahrland voraus. Ob und wann eine solche erfolgt, konnte durch das LS nicht benannt werden.

Mit der Vorlage des 2. Entwurfes des FNP am 5.05.2010 war die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den ergänzten bzw. geänderten Flächen durchzuführen.



Die im Rahmen der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange vorgebrachte Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2010, das aufgrund der ausgewiesenen Nähe von Wohnbauflächen zur B 2 Schallschutzmaßnahmen als notwendig angesehen werden, wurde nicht FNP-relevant. Maßnahmen zum Schallschutz sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anzusiedeln.

Gleichzeitig wird in der Abwägung durch die LHP formuliert, dass eine Harmonisierung der Nutzungen auf Grundlage des vorliegenden Masterplans angestrebt wird.

Weit bedeutender ist der Umgang mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL), die im Rahmen der TÖB- Beteiligung, in der Zeit vom 21.06.- 30.06.2010, vorgelegt wurde. In der Stellungnahme wird durch die GL formuliert, dass auf der Grundlage des geltenden LEP B-B (Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg) „Standorte, die nicht den Kriterien der Innenentwicklung gemäß der Begründung zum Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEB B-B entsprechen und den Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption überschreiten, ..., einer Entwicklung über die verbindliche Bauleitplanung nicht mehr zugänglich wären, selbst wenn sie in einem rechtsgültigen FNP als (Wohn-) Siedlungsfläche dargestellt sind.“

Im Rahmen der Abwägung wird die Stellungnahme der GL nicht berücksichtigt. Dies wird zum einen damit begründet, dass die im FNP dargestellten Siedlungsflächen bereits in wirksamen Flächennutzungsplänen ehemals selbständiger Gemeinden vorhanden waren und diese Siedlungsflächen nun deutlich reduziert wären. Als zweiter, wesentlicherer Punkt der Nicht-Berücksichtigung wird der Einwohnerzuwachs in der LHP und damit einhergehende fehlende Wohnbauflächen aufgeführt.

Im Ergebnis wird in der Begründung zum FNP (Stand 9.02.2011) die Nutzung der Konversionsfläche für den Wohnungsbau nach dem LEP B-B als möglich dargestellt, auch wenn die Fläche außerhalb des „Gestaltungsraumes“ Siedlung liegt.

### **Landschaftsplan**

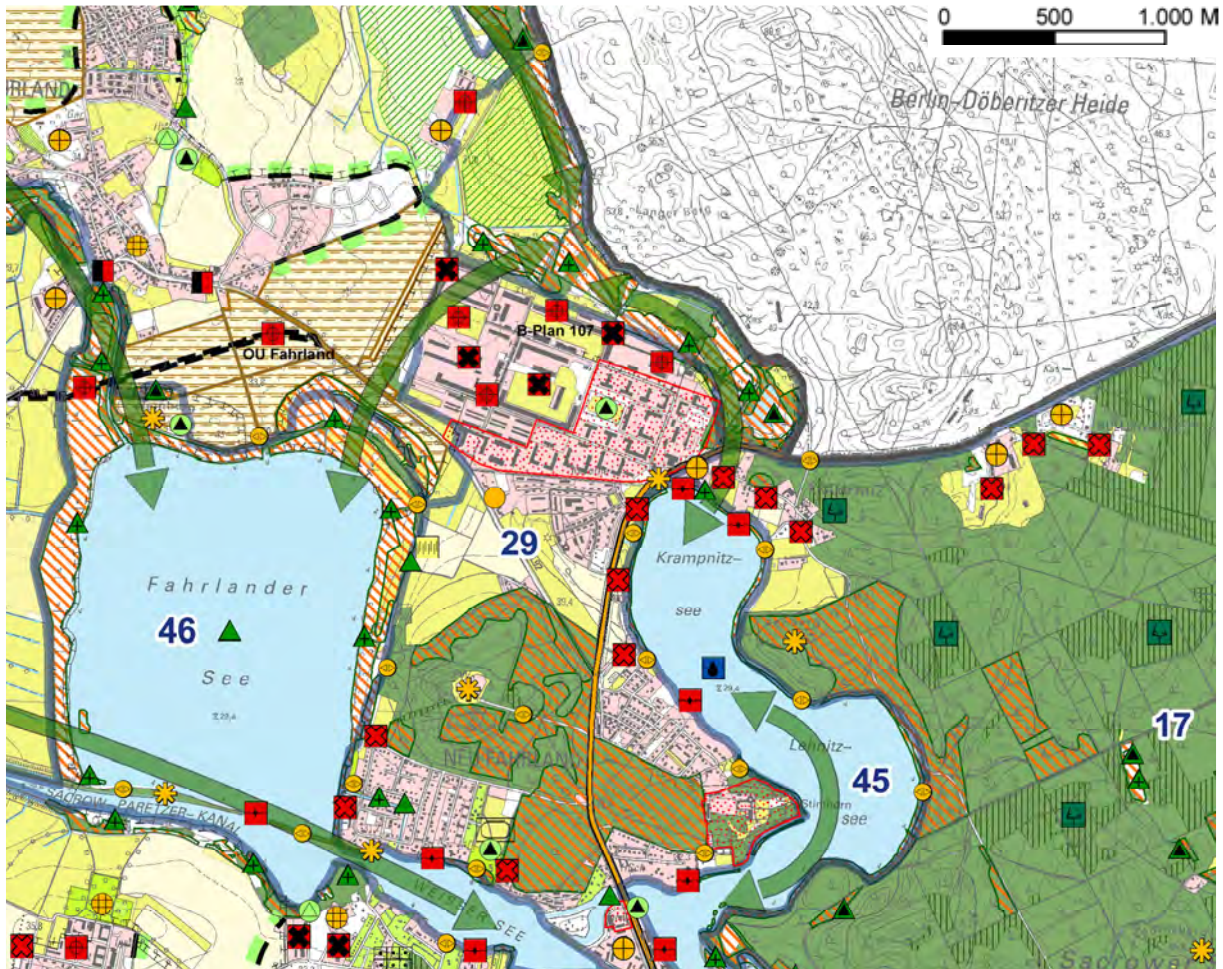
Der FNP und der Landschaftsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt; durch die frühzeitige Einbindung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Planungsprozess, können Zielkonflikte frühzeitig identifiziert und ggf. ausgeräumt werden.

„Im Zentrum der Betrachtung stehen dabei, ergänzend zu den aus der Bestandsanalyse bereits ableitbaren Konfliktstellungen, vor allem die planerischen Entwicklungsabsichten der anderen Fachdisziplinen. Diese werden unter gegenseitiger Abwägung der einzelnen Belange im Rahmen der Aufstellung des FNP zu einer räumlichen Gesamtplanung zusammengefasst.“

Der Landschaftsplan unterteilt die Fläche der LHP in landschaftliche Teilräume und definiert für diese Leitbilder mit Zielen. Konflikte, die zwischen dem FNP und dem Landschaftsplan bestehen, werden definiert und als Konfliktpotentiale dargestellt.

Der Bereich der Kaserne Krampnitz wird als ein Konfliktpunkt definiert. Die Konfliktsituation besteht in der Nord- und Westausdehnung der Bauflächenausweisung. Als Möglichkeit der Konfliktvermeidung bzw. - Minimierung /Alternative wird die Reduzierung der Baufläche um mindestens 40 % dargestellt und die Flächen einer Nutzung für Landwirtschaft oder Grünfläche zugeordnet

Der Abwägungsvorschlag lautet: „Aufstellungsbeschluss der SVV zum Bebauungsplan Nr. 107 für die Entwicklung ehemalige Kaserne Krampnitz für die zivile Nutzung liegt vor.“ Wenn die SVV die Abwägung in der Form so bestätigen würde, also Übernahme der Darstellungen gem. B-Plan Nr. 107- Aufstellungsbeschluss, wäre nach Aussage der zuständigen Bearbeiterin FNP bei der LHP der Konflikt gelöst.



**Anforderungen an die Raumnutzungen**

- Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel
- Abwehr von Zersiedelungstendenzen/ Definition von Nutzungsgrenzen
- Rückbau störender Siedlungsflächen/ -strukturen
- Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten/ Traisierung
- Planerische Optimierung hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung
- Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen von Verkehrs- und Leitungs-trassen/ Einbindung in die Landschaft
- Bahnstrecke
- Straße
- Freileitung
- Natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und -gestaltung
- Sicherung/ Verbesserung der Gewässergüte von Grund- und Oberflächengewässern durch Anpassung/ Optimierung der beeinflussenden Nutzungen
- Begrenzung/ Steuerung der wasserseitigen Nutzungen
- Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und waldartigen Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungsseignung des Waldes
- Ökologischer Waldumbau
- Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke
- Standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung, Pflege der Kulturlandschaft
- Erhaltung/ Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, Gras- und Staudenfluren\*
- Sonstige Anforderungen an die Raumnutzungen

**Fachplanung Naturschutz - Arten- und Biotopschutz**

- Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen\*
- Biotopentwicklung/ -aufwertung/ Renaturierung/ Revitalisierung
- Zulassen der natürlichen Sukzession/ Eigenentwicklung
- Erhalt/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen
- Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzeptes
- Sonstige Zielstellungen der Fachplanung Naturschutz

**Fachplanung Naturschutz - Arten- und Biotopschutz**

- Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen und -strukturen\*
- Biotopentwicklung/ -aufwertung/ Renaturierung/ Revitalisierung
- Zulassen der natürlichen Sukzession/ Eigenentwicklung
- Erhalt/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen
- Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungskonzeptes
- Sonstige Zielstellungen der Fachplanung Naturschutz

**Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild - Grünordnung**

- Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen
- Kleingarten
- Sportplatz
- Friedhof
- Camping
- Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen
- Erarbeitung eines grünordnerischen Entwicklungskonzeptes
- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen
- Erhalt und Pflege/ Wiederherstellung/ Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen
- Erhalt/ Wiederherstellung/ Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
- Sicherung/ Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen
- Sonstige Zielstellungen der Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild - Grünordnung

\* Inanspruchnahme bereits vorhandener Baurechte auf diesen Flächen unter weitestgehender Schonung der naturschutzfachlich wertbestimmenden Bestandsstrukturen

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

99 Teilräume

Stadtgrenze Potsdam



**Landschaftsplan**

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
 Bereich Stadtentwicklung - Verkehrsentwicklung  
 1461 Potsdam  
 E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de  
 www.potsdam.de/stadtentwicklung

Stand: September 2011

Abb 3.6 Landschaftsplan - Darstellung der Zielkonflikte  
 Quelle: Entwurf des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Potsdam

### 3.3 Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Seit 1996 betreiben die Länder Berlin und Brandenburg eine gemeinsame Landesentwicklungsplanung und Raumordnungspolitik in der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages werden die gemeinsamen Landesentwicklungspläne aufgestellt. Der seit dem 15.5.2009 gültige „Landesentwicklungsplan LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung ... beeinflusst wird.“ Die Regelungsinstrumente des LEP B-B sind:

- **Ziele** der Raumordnung, die **beachtet** werden müssen und der kommunalen Abwägung nicht mehr zugänglich sind,
- **Grundsätze** der Raumordnung, die **berücksichtigt** werden müssen und als Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dienen.

Vor Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) war der LEP eV (Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin) aus dem Jahr 1998 der verbindliche Landesentwicklungsplan und traf u. a. Aussagen zur Siedlungsentwicklung in der LHP.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des LEP B-B nahm die LHP am 21.01.2008, also bereits nach dem Verkauf der Liegenschaft an die Ltd's und in der Phase der Vorbereitung des Beschlusses der Änderung der Planungsziele zum Bebauungsplan Nr. 107, wie folgt Stellung: „Da die inneren Reserven durch Verdichtung in den letzten Jahren weitgehend ausgeschöpft wurden, erfordert der für Potsdam vom Landesumweltamt in seiner Bevölkerungsprognose für 2030 bzw. 2050 ermittelte und bereits angesetzte Bevölkerungszuwachs weitere Siedlungsflächen. Hierzu wird beantragt, die Signatur „Gestaltungsraum Siedlung“ um zusätzliche Flächen in den Ortsteilen Fahrland und Groß Glienicke einschließlich der Konversionsfläche Krampnitz zu erweitern. Die Konversionsfläche Krampnitz war im LEP eV als Siedlungsfläche ausgewiesen. Mindestens dieser Status sollte auch im LEP B-B erhalten werden.“

Nach Beschluss über die Änderung der Planungsziele zum B-Plan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ wurden diese gegenüber der gemeinsamen Landesplanungsabteilung am 14.4.2008 angezeigt. Einen Monat später – am 21.05.2008 – nahm die GL zu dieser Planungsanzeige Stellung und bewertete sie folgendermaßen:

- „Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem Zentralen Ort und Handlungsschwerpunkt nach LEP eV steht die Planungsabsicht in Übereinstimmung mit den o. g. Erfordernissen zur Stärkung/Entwicklung Zentraler Orte und zur Konzentration der Siedlungsentwicklung.“ Weil der Bereich der Kaserne jedoch teilweise dem Siedlungsbereich, teilweise dem Freiraum mit großflächigen Ressourcenschutz zugeordnet sei, müssten die Ziele 2.1.2 und 1.0.5 des LEP eV beachtet werden.
- Ziel 1.0.5 LEP eV: Dieses Ziel besagt, dass ehemalige militärisch genutzte Flächen im Zusammenhang zur Ortslage für die Siedlungsentwicklung bereitzustellen sind, während sonstige Konversionsflächen im Außenbereich der Freiraumnutzung vorzuhalten sind, wobei städtebaulich relevante Teile u. U. für Siedlungszwecke genutzt werden dürfen. Voraussetzungen sind eine tragfähige Entwicklungskonzeption, eine enge Nachbarschaft zu vorhandener Siedlungsstruktur und eine vorhandene Erschließung; außerdem müssen die Größe, der Zustand, der Erhaltungswert und die Eignung der baulichen Anlagen gerechtfertigt und der Aufwand verhältnismäßig sein.
- Ziel 2.1.2 LEP eV: Dieses Ziel sagt aus, dass eine Siedlungserweiterung im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausnahmsweise zulässig sein kann, wenn die Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme nachgewiesen werden kann, eine Ansiedlung auf vorhandenen Flächen im Siedlungsbereich unmöglich und die Erschließung gesichert ist.

- Es wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass bereits der Entwurf des geplanten LEP BB vorliege, in dem Krampnitz außerhalb des geplanten Gestaltungsraums Siedlung liege, eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen jedoch unter Beachtung von 2 Zielen des künftigen LEP BB möglich sei.
- Die Stellungnahme vom 21.5.2008 ist im Ergebnis also als bedingte Zustimmung zum geplanten Bebauungsplanverfahren Nr. 107 zu werten. Auch der Hinweis auf den im Verfahren befindlichen neuen LEP B-B ließ keine grundsätzlich andere Haltung erkennen.

Im neuen LEP B-B vom 15.5.2009 hat sich das Land der Auffassung der LHP vom 2.1.2008 (s. o.) jedoch nicht angeschlossen und den Bereich der Kaserne nicht wie gewünscht als Siedlungsbereich dargestellt. Gegenüber dem LEP eV erfolgte sogar eine Rücknahme des dort noch teilweise dargestellten Siedlungsbereichs. Das Land Brandenburg hat also einerseits die Kasernenfläche im Jahr 2007 zum größten Teil als mögliche Baufläche verkauft, andererseits knapp 2 Jahre später diese Option im Rahmen der Landesplanung stark reduziert.

In Stellungnahmen vom 27.07.2010 und 15.2.2011 zum ergänzten und geänderten Entwurf des FNP, in dem die Kaserne Krampnitz entsprechend dem B-Plan 107 dargestellt worden war, verwarf die GL ihre positive Wertung aus dem Jahr 2008 und erklärte, eine Entwicklung von Krampnitz sei nur auf der Grundlage des Ziels 4.5 Abs. 4 des LEP B-B möglich. Danach ist die Entwicklung von Siedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der sogenannten zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Beide Optionen zusammen ergeben eine mögliche Siedlungsfläche in Krampnitz von ca. 20 ha. Das im Rahmen der VU entwickelte Konzept Anger-Höfe beansprucht dagegen eine Siedlungsfläche (Bauflächen, Verkehrsflächen und private Grünflächen) von ca. 80 ha.

Gegen die Vorbehalte der GL sprechen folgende Erwägungen:

- Das Bevölkerungswachstum ist in Potsdam tatsächlich viel stärker als im LEP B-B angenommen. Der LEP basiert auf einer im Text erwähnten Bevölkerungsprognose 2004 - 2020; das AfS hat in seiner Prognose 2005 - 2030 für Potsdam eine Bevölkerungszahl von 159.900 im Jahr 2020 geschätzt. Demgegenüber geht die jüngste AfS-Prognose von 176.000 Einwohnern im Jahr 2020 aus.
- Deshalb ist die in Potsdam nach LEP B-B mögliche Siedlungsfläche erheblich zu gering ausgewiesen.
- Außerdem sind viele der im LEP B-B dargestellten Siedlungsflächen in Potsdam tatsächlich gar nicht nutzbar, weil sie im Bereich der UNESCO-Welterbe-Zone liegen oder Waldflächen enthalten.
- Der LEP B-B enthält aber die Option einer Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen, wenn „... die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde...“ gerechtfertigt ist. Die Voraussetzungen eines nachgewiesenen Bedarfs und der besonderen Gemeindefunktion liegen in der Landeshauptstadt offensichtlich vor, wurden aber bisher von der GL nicht anerkannt.

Eine abschließende Klärung des Konfliktes lag zum Zeitpunkt des Abschlusses der Untersuchung nicht vor. Diese Klärung kann in Folge einer Zustimmung der GL zum Ergebnis der VU oder mit der Genehmigung des FNP erfolgen. Ist eine Zustimmung der GL, etwa im Wege einer sog. Zielabweichung nicht erreichbar, könnten die für die Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlichen Bauleitpläne nicht aufgestellt werden. Insofern empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Klärung und Einvernehmenszielung mit der Landesplanung.