



# Positionspapier

## zum Rahmenplan „Leben an der Feldflur“ (Bornim/Bornstedt, Potsdam)

### Zusammenfassung der zentralen Kritikpunkte

Der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. sieht die aktuelle Vorzugsvariante des Rahmenplans „Leben an der Feldflur“ in ihrer derzeitigen Form als nicht zustimmungsfähig an. Aus Sicht des Vereins bestehen weiterhin erhebliche ungelöste rechtliche, ökologische, verkehrliche und städtebauliche Konflikte.

Besonders kritisch bewertet der Verein:

- den vollständigen Wegfall der bestehenden Kleingartenanlage ohne nachweislich geeignete, dauerhaft gesicherte und rechtlich belastbare Ersatzflächen sowie die teilweise fehlende rechtliche Zulässigkeit einzelner vorgeschlagener Ersatzstandorte, unter anderem innerhalb eines Wasserschutzgebiets,
- die möglichen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf Stadtklima, Starkregenvorsorge, Biodiversität und bestehende Grünstrukturen,
- die bislang nicht ausreichend untersuchten Auswirkungen der geplanten Ost-West-Verbindung auf Durchgangs- und Schleichverkehr,
- den Widerspruch zu den Zielsetzungen des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Kleingärten 2018,
- sowie die möglichen planungsrechtlichen Vorwirkungen des Rahmenplans auf bestehende Kleingartenpachtverhältnisse nach § 9 Bundeskleingartengesetz.

Die bestehende Kleingartenanlage erfüllt wichtige Funktionen für Stadtklima, Biodiversität, Naherholung sowie den Übergang zwischen Siedlungsraum und Feldflur. Gleichzeitig besteht aus Sicht des Vereins die Sorge, dass bereits die politische Festlegung der aktuellen Vorzugsvariante die Grundlage für spätere verbindliche Bauleitplanungen und damit auch für mögliche Kündigungen bestehender Kleingartenpachtverhältnisse schaffen könnte. Aus Sicht des Vereins wurde bislang nicht ausreichend nachvollziehbar geprüft, ob alternative städtebauliche Konzepte möglich wären, die sowohl zusätzlichen Wohnraum schaffen als auch wesentliche Teile der bestehenden Grün-, Frei- und Kleingartenstrukturen dauerhaft erhalten.

Der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. fordert daher:

- eine grundlegende Überarbeitung der Vorzugsvariante,
- eine transparente und ergebnisoffene Alternativenprüfung,
- eine unabhängige Bewertung der Klima- und Verkehrsauswirkungen,
- eine verbindliche Klärung geeigneter und rechtlich belastbarer Ersatzflächen bereits auf Ebene des Rahmenplans,
- sowie die Prüfung einer dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage.

Die nachfolgenden Kapitel erläutern die aus Sicht des Vereins wesentlichen Konfliktpunkte, offenen Fragestellungen sowie die daraus resultierenden Forderungen im Detail.



## Ausgangslage & Betroffenheit

Der Rahmenplan „Leben an der Feldflur“ umfasst ein größeres Entwicklungsgebiet zwischen Bornim und Bornstedt, in dem neue Wohnbauflächen, Verkehrsverbindungen sowie Grün- und Freiraumstrukturen vorgesehen sind. Innerhalb dieses Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ e.V. (siehe Abbildung 1, rote Fläche), die nach der aktuellen Vorzugsvariante vollständig entfallen soll.

Die Anlage besteht seit 1977 und ist ein gewachsener Bestandteil des Stadtteils. Die Gärten werden teilweise über Generationen hinweg genutzt und prägen den Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und der offenen Feldflur. Neben der kleingärtnerischen Nutzung erfüllt die Anlage eine wichtige Funktion als wohnungsnaher Freiraum im Potsdamer Norden. Von der Planung betroffen sind sowohl die einzelnen Pächterinnen und Pächter als auch die gemeinschaftlichen Strukturen des Vereins. Mit dem Wegfall der bestehenden Flächen wäre eine vollständige Verlagerung der Anlage erforderlich. Nach aktuellem Stand sollen hierfür mehrere Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Für die betroffenen Flächen bestehen Pachtverhältnisse nach dem Bundeskleingartengesetz. In den zugrunde liegenden Verträgen findet § 9 BKleingG Anwendung, der unter bestimmten Voraussetzungen Kündigungen bei planungsrechtlicher Änderung der Flächennutzung ermöglicht. Insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG eröffnet Kündigungsmöglichkeiten, wenn Flächen künftig einer anderen Nutzung zugeführt und entsprechende Bauleitplanungen vorbereitet oder eingeleitet werden.

Auch wenn der Rahmenplan selbst noch keine verbindliche Bauleitplanung darstellt, definiert er bereits konkrete Entwicklungsziele und Flächeninanspruchnahmen. Aus Sicht des Vereins besteht daher die Sorge, dass mit der politischen Festlegung der Vorzugsvariante bereits wesentliche Voraussetzungen für spätere Bebauungsplanverfahren und mögliche Kündigungsverfahren geschaffen werden könnten. Besonders kritisch erscheint dabei der vorgesehene zeitliche Ablauf. Der Rahmenplan soll nach aktuellem Stand bereits innerhalb dieses Jahres (Q3/2026) in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden, während die vorgeschlagenen Ersatzflächen bislang weder vollständig rechtlich gesichert noch erschlossen oder tatsächlich vorbereitet sind. Aus Sicht des Vereins ist daher derzeit nicht erkennbar, wie eine nahtlose oder zumindest überlappende Verlagerung der bestehenden Kleingartenanlage auf geeignete Ersatzflächen realistisch umgesetzt werden könnte.

Aus unserer Sicht ergeben sich daraus erhebliche offene Fragen hinsichtlich der langfristigen Flächensicherung, der tatsächlichen Nutzbarkeit und der planerischen Umsetzung der vorgeschlagenen Ersatzlösungen. Gleichzeitig sind weitreichende Veränderungen für das bestehende Wohnumfeld sowie für die Freiraum- und Grünstrukturen innerhalb des Quartiers zu erwarten.

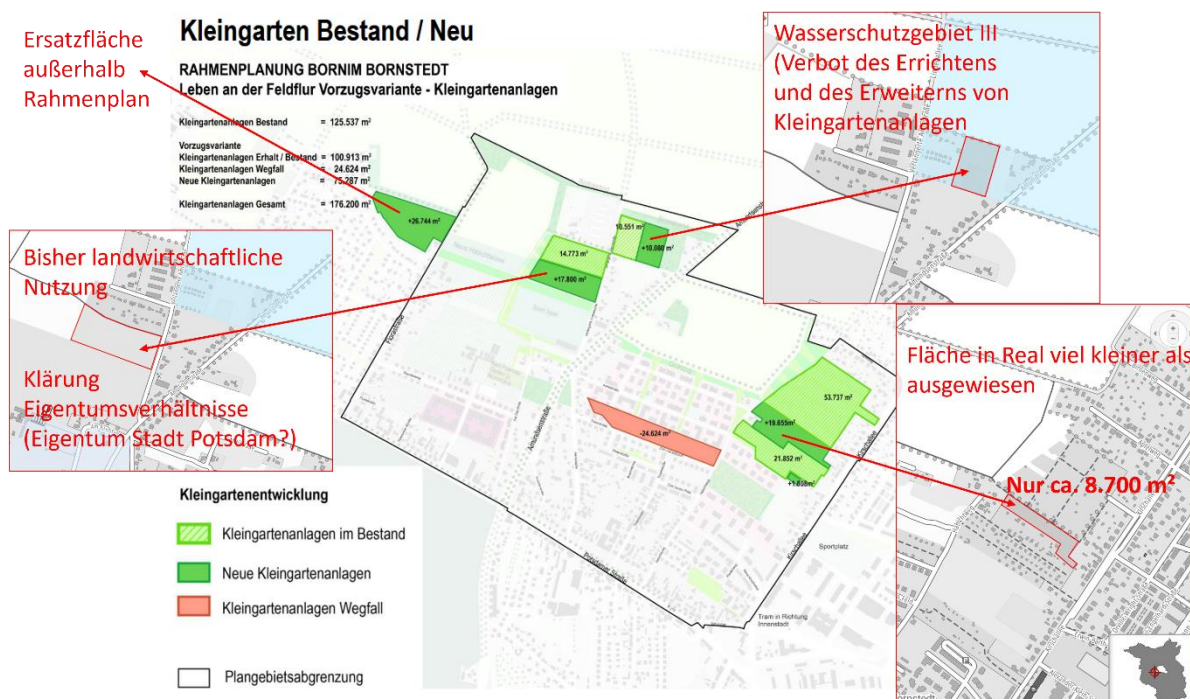
Vor diesem Hintergrund beteiligt sich der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. mit dem vorliegenden Positionspapier am weiteren politischen und planerischen Diskussionsprozess.



## Fehlende Belastbarkeit der vorgeschlagenen Ersatzflächen

Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Ersatzflächen erfüllen aus unserer Sicht derzeit nicht die Voraussetzungen für einen gleichwertigen Ersatz der bestehenden Kleingartenanlage (derzeitige Fläche von 22.295 m<sup>2</sup>). Sowohl hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit als auch bezüglich der tatsächlichen Nutzbarkeit bestehen erhebliche Unsicherheiten und offene Fragen (Abbildung 1).

Die vorgeschlagenen Flächen weisen unterschiedliche Einschränkungen auf. Eine der vorgesehenen Ersatzflächen liegt außerhalb des eigentlichen Rahmenplangebiets, wodurch die bestehende Einbindung der Kleingartenanlage in das Quartier und die unmittelbare Nähe zum heutigen Nutzerkreis verloren gehen würden. Eine weitere Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, wodurch Fragen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sowie einer möglichen Umwidmung bestehen.



**Abbildung 1:** Übersicht der im Rahmenplan „Leben an der Feldflur“ (Quelle: 3. Ortsteilforum zum Rahmenplan „Leben an der Feldflur“, 21. April 2026, Bornstedt) vorgeschlagenen Ersatzflächen für wegfallende Kleingartenanlagen (dunkelgrün) sowie der aus Sicht des Kleingarten- und Siedlervereins „Am Habichtweg“ e.V. bestehenden Einschränkungen und offenen Fragen. Von West nach Ost dargestellt: (1) eine Ersatzfläche außerhalb der Plangebietsabgrenzung des Rahmenplans, (2) eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche mit offenen Fragen hinsichtlich Eigentumsverhältnissen und Umwidmung, (3) eine Ersatzfläche innerhalb des Wasserschutzgebiets III mit möglichen wasserrechtlichen Nutzungseinschränkungen für Kleingartenanlagen sowie (4) eine als deutlich größer ausgewiesene Fläche, deren tatsächlich nutzbare Fläche aufgrund bestehender Nutzungen erheblich geringer ausfällt (Quelle: : Landesamt für Umwelt Brandenburg, abrufbar unter: <https://apw.brandenburg.de/>).



Besonders kritisch ist, dass eine der vorgeschlagenen Ersatzflächen innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Schutzzone III liegt. Nach § 4 Nr. 13 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz ist das Errichten oder Erweitern von Kleingartenanlagen dort grundsätzlich untersagt. Aus Sicht des Vereins ist daher bislang nicht nachvollziehbar dargestellt worden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine kleingärtnerische Nutzung dieser Fläche überhaupt rechtlich zulässig wäre.

Darüber hinaus erscheint die tatsächliche Nutzbarkeit einer weiteren Ersatzfläche deutlich geringer als in den Planunterlagen dargestellt, da sich dort bereits bestehende Nutzungen und bauliche Strukturen befinden. Die effektiv verfügbare Fläche reduziert sich dadurch erheblich (von 19.000 m<sup>2</sup> auf lediglich 8.700 m<sup>2</sup>).

Hinzu kommt, dass mehrere der vorgeschlagenen Flächen bislang nicht vollständig erschlossen sind. Insbesondere Fragen der Wasser- und Stromversorgung sowie der langfristigen infrastrukturellen Sicherung bleiben bislang ungeklärt. Damit ist aus Sicht des Vereins derzeit nicht nachgewiesen, dass die vorgeschlagenen Ersatzflächen die bestehenden Kleingartenstrukturen in gleichwertiger Weise ersetzen können.

Auch das bestehende Kleingartenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam betont die Bedeutung geeigneter und langfristig gesicherter Ersatzflächen sowie die Notwendigkeit einer belastbaren Flächensicherung für das Potsdamer Kleingartenwesen.

Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht des Vereins erheblicher Nachbesserungsbedarf bei der Bewertung, Sicherung und Darstellung der vorgesehenen Ersatzflächen.

## Konflikt mit bestehenden städtischen Zielsetzungen und Fachkonzepten

Die vorliegende Vorzugsvariante des Rahmenplans „Leben an der Feldflur“ steht aus Sicht unseres Vereins in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu bestehenden Zielsetzungen und Beschlüssen der Landeshauptstadt Potsdam zum Schutz und zur langfristigen Sicherung von Kleingartenflächen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2018 wurde das Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018 ausdrücklich als „Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam“ beschlossen. Gleichzeitig legte die Stadtverordnetenversammlung fest:

*„Zur Sicherung vorhandener Kleingartenflächen werden städtische Grundstücke mit Kleingärten (nach dem vorgelegten Konzept) nicht veräußert oder umgenutzt.“*

Weiter heißt es im Beschluss:

*„In begründeten Einzelfällen sind Veräußerungen oder Umnutzungen möglich, diese erfordern aber einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.“*



Aus Sicht des Vereins ist vor diesem Hintergrund bislang nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt worden, wie der vollständige Wegfall der Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ mit diesen Zielsetzungen vereinbar sein soll. Das zugrunde liegende STEK Kleingärten 2018 beschreibt Kleingärten ausdrücklich als wichtigen Bestandteil der städtischen Grün- und Freiraumstruktur. Bereits in der Einleitung wird hervorgehoben:

*„Kleingärten ergänzen das System der städtischen Grünstruktur und bilden grüne Inseln in der bebauten und versiegelten Stadt, sind aber auch Teil von lokalen oder übergeordneten Grünverbindungen.“*

Weiter führt das Konzept aus:

*„Aufgrund der hohen Artenvielfalt von Flora und Fauna in den Kleingärten sind sie ein wichtiges Element des Biotopverbundes.“*

Zudem wird im Konzept ausdrücklich auf die steigende Bedeutung von Kleingärten für die Stadtgesellschaft hingewiesen. Dort heißt es:

*„In Potsdam ist die Nachfrage nach Kleingärten insbesondere durch jüngere Familien in den letzten Jahren spürbar gestiegen.“*

Als zentrale Zielstellung formuliert das STEK schließlich:

*„Die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2007 mit dem nachfolgenden ‚STEK Kleingärten 2018‘ dient der dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Kleingärten in Potsdam für den Zeitraum bis 2030.“*

Darüber hinaus behandelt das Stadtentwicklungskonzept ausdrücklich Fragen der Flächensicherung, der Ersatzflächenbewertung sowie der langfristigen Versorgung mit Kleingärten. Das Konzept verweist dabei auf bereits erhebliche Flächenverluste in den vergangenen Jahrzehnten. So reduzierte sich die Gesamtfläche kleingärtnerischer Nutzung nach Bundeskleingartengesetz laut STEK von ca. 270 ha im Jahr 1996 auf nur noch ca. 190,3 ha im Jahr 2017.

Vor diesem Hintergrund erscheint aus Sicht des Vereins die geplante vollständige Aufgabe einer weiteren bestehenden Kleingartenanlage innerhalb eines klima- und freiraumrelevanten Bereichs besonders kritisch. Auch die Bedeutung geeigneter Ersatzflächen wird im STEK mehrfach hervorgehoben. Das Konzept enthält eigenständige Kapitel zu „Ersatzflächen“, „Handlungserfordernissen Flächensicherung“ sowie zur „Versorgung mit Kleingärten bis 2030“.

Aus Sicht des Vereins ergeben sich daher erhebliche Zweifel, ob die im Rahmenplan vorgeschlagenen Ersatzflächen den Anforderungen des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes tatsächlich entsprechen. Insgesamt entsteht aus Sicht des Vereins der Eindruck, dass die im Rahmenplan vorgesehene Aufgabe der Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ den langfristigen Zielsetzungen des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes Kleingärten sowie den dort formulierten Grundsätzen zur Flächensicherung nur unzureichend Rechnung trägt.



#### Quellen:

Landeshauptstadt Potsdam, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2018, Vorlage 18/SVV/0725 „Stadtentwicklungskonzept Kleingärten 2018“.

Landeshauptstadt Potsdam: STEK Kleingärten 2018 – Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes 2007, Planungshorizont 2030, erstellt durch Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG in Kooperation mit Dr. Szamatolski + Partner GbR, Berlin 2018.

## Ökologische und klimatische Bedeutung der Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ übernimmt innerhalb des Plangebiets wichtige klima-ökologische Funktionen. Durch ihren hohen Anteil an unversiegelten Böden sowie die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen trägt die Fläche zur Verdunstungskühlung, Wasser-versickerung und lokalen Temperaturregulierung bei. Insbesondere im Übergangsbereich zwischen bestehender Bebauung und offener Feldflur entsteht dadurch ein zusammenhängender Freiraum mit hoher klimatischer Bedeutung.

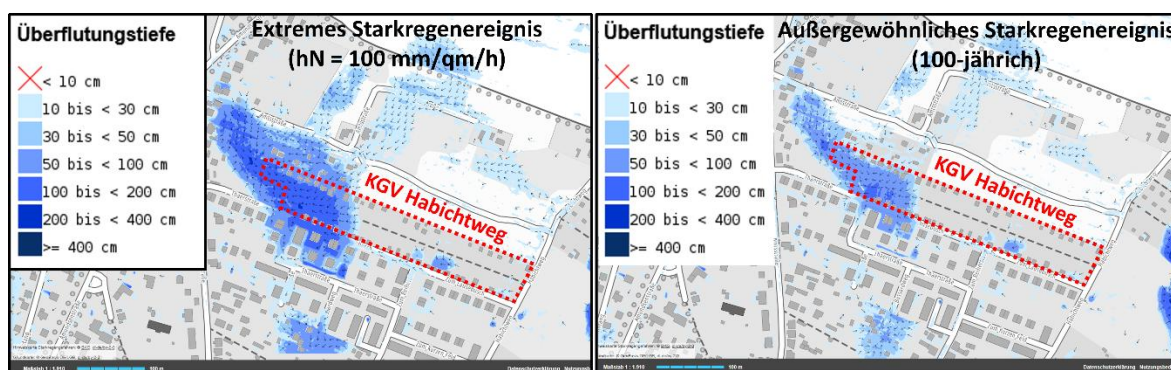
Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeperioden und häufiger auftretender Starkregenereignisse gewinnen solche unversiegelten Grünflächen innerhalb urbaner Räume zunehmend an Bedeutung. Die bestehenden Gartenflächen ermöglichen eine natürliche Aufnahme und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und können dadurch zur Entlastung der städtischen Entwässerungssysteme beitragen.

Nach Einschätzung des Vereins wurde dieser Aspekt innerhalb der bisherigen Planung bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Gerade die vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen und Erschließungsmaßnahmen könnten die Regenwasseraufnahme innerhalb des Gebiets deutlich reduzieren. Besonders kritisch erscheint dies vor dem Hintergrund der bereits heute bekannten Starkregenproblematik im Umfeld des Plangebiets. Teile der angrenzenden Bereiche weisen nach Starkregenereignissen bereits jetzt temporäre Überflutungen und Wasseransammlungen auf (Abbildung 2).

Darüber hinaus besitzen gewachsene Kleingartenanlagen auch langfristige ökologische Funktionen, die sich nur eingeschränkt neu herstellen lassen. Über Jahrzehnte entstandene Bodenstrukturen, Gehölzbestände und kleinteilige Lebensräume entwickeln sich nur über lange Zeiträume und können durch neu angelegte Ersatzflächen nicht kurzfristig ersetzt werden.

Die bestehende Kleingartenanlage weist zudem eine hohe biologische Vielfalt auf, die eng mit der gewachsenen kleinteiligen Bepflanzungsstruktur verbunden ist. Durch zahlreiche Obstbäume, Beerensträucher, Nutzpflanzen, Stauden und unterschiedlich lange Blühphasen entsteht über weite Teile des Jahres ein kontinuierliches Nahrungsangebot für Insekten und Bestäuber. Insbesondere Bienen und andere bestäubende Insekten profitieren von diesem vielfältigen und zeitlich gestaffelten Blütenangebot.

Der hohe Insektenreichtum bildet zugleich die Grundlage für weitere Tierarten innerhalb des Gebiets. Nach Beobachtungen innerhalb der Anlage nutzen unter anderem Zauneidechsen die strukturreichen Randbereiche und Sonnenflächen als Lebensraum. Darüber hinaus dienen die Gärten verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier, da die hohe Dichte an Insekten attraktive Nahrungsbedingungen schafft. Die Kombination aus Gehölzstrukturen, offenen



**Abbildung 2:** Darstellung der Überflutungstiefen im Bereich der Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ bei einem extremen Starkregenereignis (links,  $hN = 100 \text{ mm/qm/h}$ ) sowie bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren (rechts). Die Karten zeigen, dass insbesondere im westlichen und südwestlichen Umfeld der Kleingartenanlage bereits heute größere Wasseransammlungen und potenzielle Überflutungsbereiche auftreten können. Aus Sicht des Kleingarten- und Siedlervereins verdeutlichen die Simulationen die bestehende Bedeutung unversiegelter Grün- und Versickerungsflächen innerhalb des Plangebiets sowie die Notwendigkeit einer vertieften Untersuchung möglicher Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen durch die geplante Bebauung.

Die zugrunde liegenden Starkregengefahrenkarten stellen modellierte Überflutungstiefen, Fließrichtungen und Fließgeschwindigkeiten für unterschiedliche Starkregenszenarien dar. Die Berechnungen basieren auf einem digitalen Geländemodell (DGM1), ATKIS-/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sowie weiteren ergänzenden Geodaten. Überschwemmungen durch über die Ufer tretende Flüsse gemäß Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRL) sind nicht Bestandteil der Darstellung.

Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Starkregengefahrenhinweiskarte Brandenburg, abrufbar unter: <https://apw.brandenburg.de/>

Flächen, naturnahen Rückzugsräumen und geringer nächtlicher Störung schafft damit ein wertvolles Habitat für unterschiedliche Tiergruppen innerhalb des Plangebiets.

Aus Sicht des Vereins würden diese über viele Jahrzehnte gewachsenen ökologischen Wechselwirkungen und Habitatstrukturen durch eine großflächige bauliche Umgestaltung erheblich beeinträchtigt und könnten durch neu angelegte Ersatzflächen nur sehr eingeschränkt und erst über lange Zeiträume wiederhergestellt werden.

## Städtebauliche Alternativen und Auswirkungen der Vorzugsvariante

Die aktuelle Vorzugsvariante des Rahmenplans „Leben an der Feldflur“ führt aus unserer Sicht zu erheblichen Veränderungen der bestehenden städtebaulichen, freiraumbezogenen und landschaftlichen Struktur im Bereich zwischen Bornim, Bornstedt und der angrenzenden Feldflur.

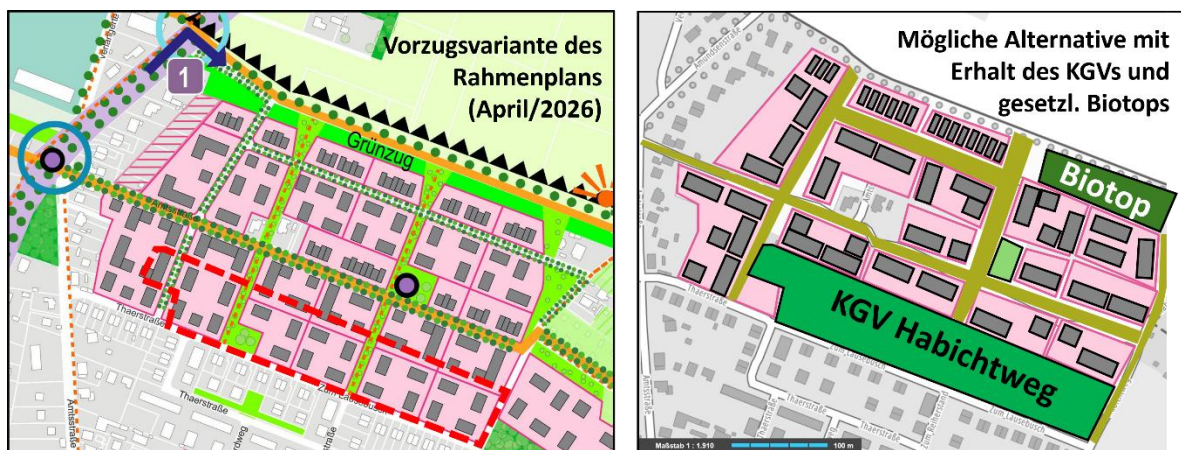
Die bestehende Kleingartenanlage bildet derzeit einen vergleichsweise kleinteiligen und durchgrünzten Übergangsraum zwischen Wohnbebauung und offener Landschaft. Die Anlage übernimmt dabei nicht nur ökologische Funktionen, sondern wirkt zugleich als räumlicher Puffer zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Bauungsstrukturen. Durch die geplante Umwandlung in eine überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung würde dieser Übergangsbereich weitgehend entfallen und durch eine deutlich dichtere sowie stärker versiegelte Siedlungsstruktur ersetzt werden.



Insbesondere die geplanten Baukörper entlang der Feldflur führen aus Sicht des Vereins zu einem deutlichen Maßstabssprung gegenüber der bestehenden Umgebung. Gleichzeitig besteht die Sorge, dass die bislang vorhandene räumliche Durchlässigkeit sowie die charakteristische offene Struktur des Gebiets erheblich beeinträchtigt werden könnten. Auch innerhalb der bisherigen Bürgerbeteiligung wurde wiederholt der Wunsch nach einer klaren Siedlungskante, nach einer behutsamen Entwicklung sowie nach einer stärkeren Einbindung bestehender Grün- und Freiraumstrukturen geäußert.

Darüber hinaus ergeben sich aus Sicht des Vereins erhebliche offene Fragen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der Vorzugsvariante. Insbesondere die geplante neue Ost-West-Verbindung könnte zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen innerhalb der angrenzenden Wohngebiete führen. Viele Anwohnerinnen und Anwohner befürchten zusätzliche Schleich- und Durchgangsverkehre sowie eine steigende Belastung bestehender Straßenräume. Bislang erscheint aus Sicht des Vereins nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt, wie sich die geplante zusätzliche Wohnbebauung auf Verkehrsaufkommen, Parkplatzsituationen und die allgemeine Erschließung des Quartiers auswirken wird.

Gleichzeitig wurde aus Sicht des Vereins bislang nicht ausreichend untersucht, inwieweit alternative städtebauliche Konzepte möglich wären, die sowohl zusätzlichen Wohnraum schaffen als auch wesentliche Teile der bestehenden Grün- und Kleingartenstrukturen dauerhaft erhalten. Die aktuelle Vorzugsvariante sieht bereits heute umfangreiche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des neuen Quartiers vor. Insbesondere entlang der nördlichen Siedlungskante ist ein zusammenhängender Grünzug vorgesehen, der klimaökologische Funktionen übernehmen sowie den Übergang zur Feldflur strukturieren soll (Abbildung 3, links).



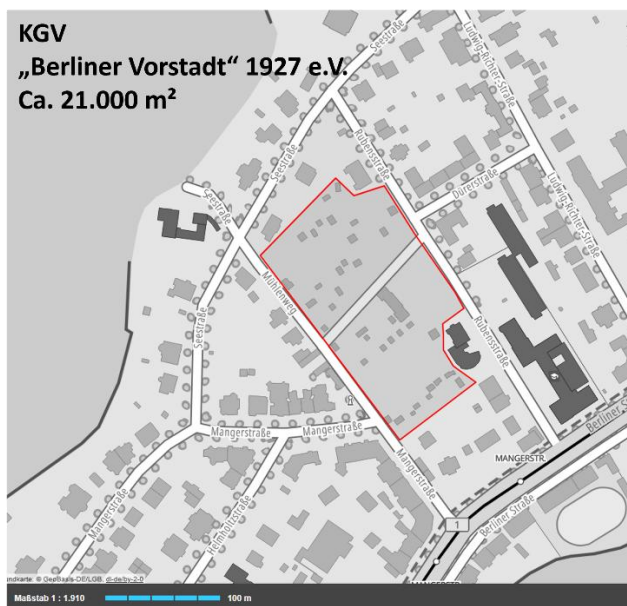
**Abbildung 3:** Gegenüberstellung der aktuellen Vorzugsvariante des Rahmenplans „Leben an der Feldflur“ (links) und einer schematischen alternativen Konzeptidee mit teilweisem Erhalt der Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ sowie zusätzlicher Integration bestehender Grün- und Biotopstrukturen (rechts). Während die Vorzugsvariante bereits einen nördlichen Grünzug vorsieht, zeigt die alternative Darstellung beispielhaft, wie vorhandene Grün- und Freiraumstrukturen stärker in die zukünftige Quartiersentwicklung integriert werden könnten. Die alternative Darstellung dient ausschließlich der konzeptionellen Veranschaulichung eines möglichen alternativen Entwicklungsansatzes.



Vor diesem Hintergrund stellt sich aus Sicht des Vereins die grundsätzliche Frage, warum die bestehende Kleingartenanlage „Am Habichtweg“ nicht zumindest teilweise in die zukünftige Quartiersstruktur integriert werden kann. Die vorhandenen Gartenflächen erfüllen bereits heute zahlreiche Funktionen, die innerhalb des Rahmenplans an anderer Stelle erst neu geschaffen werden müssten. Hierzu zählen insbesondere:

- klimaökologische Ausgleichsfunktionen,
- unversiegelte Grün- und Versickerungsflächen,
- Biodiversitäts- und Habitatfunktionen,
- wohnungsnahen Freiraumqualitäten,
- sowie die räumliche Gliederung und Durchgrünung des Quartiers.

Eine stärkere Integration der bestehenden Kleingartenanlage könnte dazu beitragen, die geplante Bebauungsdichte innerhalb einzelner Teilbereiche zu reduzieren und gleichzeitig den Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und Feldflur behutsamer zu gestalten. Zudem könnten bestehende Sichtachsen, Freiraumbezüge und Grünverbindungen innerhalb des Quartiers teilweise erhalten bleiben.



**Abbildung 4:** Beispiel einer erfolgreichen städtebaulichen Integration von Kleingartenstrukturen innerhalb eines hochwertigen innerstädtischen Wohngebiets am Beispiel des Kleingartenvereins „Berliner Vorstadt 1927 e.V.“ in Potsdam (rot umrandete Fläche). Die Abbildung verdeutlicht, dass Kleingartenanlagen auch in städtebaulich attraktiven und hochpreisigen Wohnlagen dauerhaft Bestandteil der Stadtstruktur bleiben können und Wohnraumentwicklung nicht zwangsläufig den vollständigen Verlust bestehender Kleingartenflächen erfordert.

Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bereits ein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des unmittelbaren Umfelds der vorgesehenen Wohnbebauung. Aus Sicht des Vereins erscheint bislang nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt, wie diese geschützten Strukturen langfristig in die Planung integriert und vor zusätzlichen Beeinträchtigungen geschützt werden sollen. Eine stärkere Einbindung bestehender Grün- und Biotopflächen könnte auch hier zu einer ökologisch verträglicheren Quartiersentwicklung beitragen.

Dass eine Kombination aus Wohnbebauung und dauerhaft integrierten Kleingartenstrukturen grundsätzlich möglich ist, zeigen bereits bestehende Beispiele innerhalb Potsdams. So wurden etwa in der Berliner Vorstadt Kleingartenanlagen erfolgreich in hochwertige Wohn- und Grünstrukturen integriert, ohne die kleingärtnerische Nutzung vollständig aufzugeben (Abbildung 4).

Abbildung 3 zeigt beispielhaft eine mögliche alternative städtebauliche Anordnung, bei der sowohl Teile der geplanten Wohnbebauung als auch die bestehende Kleingartenanlage sowie



angrenzende Grün- beziehungsweise Biotopstrukturen miteinander kombiniert werden. Die Darstellung dient ausdrücklich lediglich der schematischen Veranschaulichung eines möglichen alternativen Entwicklungsansatzes und erhebt keinen Anspruch auf eine abschließende städtebauliche Ausarbeitung.

Vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Belastungen, wachsender Anforderungen an Klimaanpassung und Starkregenvorsorge sowie der steigenden Bedeutung wohnungsnaher Freiräume erscheint aus Sicht des Vereins eine erneute und vertiefte Prüfung alternativer städtebaulicher Lösungen sinnvoll. Ziel sollte eine ausgewogene Quartiersentwicklung sein, die sowohl den Wohnraumbedarf als auch den langfristigen Erhalt wichtiger Grün-, Frei- und Kleingartenstrukturen angemessen berücksichtigt.

## **Bewertung des bisherigen Beteiligungsprozesses**

Wir begrüßen grundsätzlich, dass im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Leben an der Feldflur“ mehrere öffentliche Beteiligungsformate durchgeführt wurden. Die Ortsteilforen sowie die begleitenden Informationsveranstaltungen haben vielen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Hinweise, Bedenken und Anregungen in den Planungsprozess einzubringen.

Gleichzeitig weist das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035 (INSEK 2035) ausdrücklich darauf hin, dass behutsames Wachstum, Klimagerechtigkeit, Freiraumschutz sowie partizipative Stadtentwicklung zentrale Leitprinzipien der zukünftigen Stadtentwicklung Potsdams darstellen. Das INSEK formuliert hierzu unter anderem die Grundsätze eines „grünen“, „klimagerechten“, „identitätsstiftenden“ sowie ausdrücklich auch „partizipativen Wachstums“. Zudem wird betont, dass Mobilität, Quartiere und Freiräume gemeinsam betrachtet werden sollen und die Perspektive der Einwohnerinnen und Einwohner von Beginn an in Planungsprozesse einzubeziehen ist.

Das INSEK 2035 beschreibt den Beteiligungsprozess ausdrücklich als dialogorientierten und fortlaufenden Anpassungsprozess, bei dem Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zu einer kontinuierlichen Anpassung von Schwerpunktsetzungen und Handlungsempfehlungen führen sollen. Ebenso wird hervorgehoben, dass die Beteiligung nicht nur der Information dienen soll, sondern der tatsächlichen Verankerung der Planung innerhalb der Stadtgesellschaft.

Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht des Vereins weiterhin der Eindruck, dass zentrale Hinweise und Bedenken der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner bislang nicht ausreichend in die vorliegende Vorzugsvariante eingeflossen sind. Insbesondere Fragen zur langfristigen Sicherung der Kleingartenflächen, zur Eignung der Ersatzflächen, zu den klimaökologischen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen, zur Starkregenvorsorge sowie zu den verkehrlichen Folgen der Planung erscheinen bislang nicht abschließend beantwortet.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen des INSEK sowie auch innerhalb der Beteiligung zum Rahmenplan wiederholt Zielsetzungen formuliert, die aus Sicht



des Vereins nur eingeschränkt mit der aktuellen Vorzugsvariante vereinbar erscheinen. Hierzu zählen insbesondere:

- der Wunsch nach einer behutsamen Siedlungsentwicklung,
- der Erhalt von Freiraum- und Grünstrukturen,
- die Sicherung klimaökologisch wirksamer Flächen,
- die Erhaltung nutzbarer Naherholungsräume,
- sowie eine verträgliche Einbindung neuer Wohnbebauung in bestehende Landschafts- und Siedlungsstrukturen.

Im Rahmen der Planungswerkstätten zum Vertiefungsbereich „Golm – Eiche – Bornim – Bornstedt“ wurde laut INSEK ausdrücklich hervorgehoben, dass Nachverdichtung und Siedlungserweiterungen nur dann breite Akzeptanz finden, wenn vorhandene Strukturen erhalten sowie Grünverbindungen und nutzbare Freiflächen an den Siedlungsrändern gesichert werden. Ebenso wurden der Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft sowie klima- und freiraumbezogene Aspekte mehrfach als wichtige Anliegen benannt.

Aus Sicht des Vereins bleibt bislang jedoch offen, in welchem Umfang alternative Planungsvarianten mit stärkerem Erhalt bestehender Grün- und Kleingartenstrukturen tatsächlich vertieft geprüft wurden und wie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung konkret in die Auswahl der Vorzugsvariante eingeflossen sind. Gerade vor dem Hintergrund der erheblichen Auswirkungen auf bestehende Freiraum-, Klima- und Sozialstrukturen erscheint eine transparent nachvollziehbare Alternativenprüfung von besonderer Bedeutung.

Zudem verweist das INSEK ausdrücklich darauf, dass die Annahmen und Zielsetzungen der Stadtentwicklung regelmäßig überprüft und bei veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden sollen. Vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Belastungen, wachsender Bedeutung urbaner Grünflächen sowie aktueller Diskussionen zu Klimaanpassung und Schwammstadtprinzipien erscheint aus Sicht des Vereins daher auch eine erneute Überprüfung der bisherigen Planung sachgerecht.

Der Verein hält deshalb eine weitere vertiefte Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie eine offenere Diskussion möglicher Alternativlösungen, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, für erforderlich, bevor über die vorliegende Vorzugsvariante abschließend entschieden wird.

## **Forderungen des Kleingarten- und Siedlervereins „Am Habichtweg“**

Vor dem Hintergrund der dargestellten offenen Fragen und Konfliktpunkte formuliert der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. folgende zentrale Anforderungen an die weitere Planung:



## **1. Prüfung einer Integration und dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage „Am Habichtweg“**

Aus Sicht des Vereins sollte vorrangig geprüft werden, ob die bestehende Kleingartenanlage ganz oder teilweise dauerhaft in die zukünftige Quartiersentwicklung integriert werden kann. Ziel sollte eine ausgewogene und kompromissorientierte Lösung sein, die sowohl den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum als auch den langfristigen Erhalt wichtiger Grün-, Frei- und Kleingartenstrukturen berücksichtigt.

Die bestehende Anlage erfüllt bereits heute wichtige Funktionen für Stadtklima, Biodiversität, Naherholung sowie die räumliche Gliederung des Gebiets. Gleichzeitig bestehen innerhalb Potsdams bereits mehrere Beispiele, bei denen Kleingartenstrukturen erfolgreich in Wohnquartiere integriert wurden, ohne die kleingärtnerische Nutzung vollständig aufzugeben. Vor diesem Hintergrund sollte untersucht werden, inwieweit auch im Bereich „Am Habichtweg“ eine städtebauliche Lösung möglich ist, bei der bestehende Grün- und Kleingartenflächen als Bestandteil eines zukünftigen Quartiers erhalten bleiben können.

## **2. Ergebnisoffene Prüfung alternativer städtebaulicher Konzepte und Weiterführung der Bürgerbeteiligung**

Vor einer endgültigen politischen Entscheidung sollte eine transparente und nachvollziehbare Prüfung alternativer städtebaulicher Konzepte erfolgen. Dabei sollte insbesondere untersucht werden, ob Varianten mit reduzierter Bebauungsdichte, stärkerem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie einer besseren Integration der Kleingartenanlage möglich sind.

Gleichzeitig hält der Verein eine weitere vertiefte Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger für erforderlich, um langfristig tragfähige und akzeptierte Lösungen zu entwickeln.

## **3. Keine Aufgabe bestehender Kleingartenflächen ohne rechtssicheren und gleichwertigen Ersatz**

Ein vollständiger Wegfall der bestehenden Kleingartenanlage kann aus Sicht des Vereins nur dann in Betracht gezogen werden, wenn nachweislich gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung stehen. Diese müssen rechtlich gesichert, tatsächlich verfügbar, erschlossen und in ihrer Größe sowie Lage geeignet sein, die bestehenden Strukturen vollständig zu ersetzen.

Eine Verschiebung dieser grundlegenden Fragen in spätere Planungsphasen — etwa in nachfolgende Bebauungsplanverfahren oder Einzelgenehmigungen — wird aus Sicht des Vereins als nicht ausreichend angesehen. Die grundsätzliche Eignung und Umsetzbarkeit der Ersatzflächen müssen bereits vor einer politischen Beschlussfassung des Rahmenplans nachvollziehbar geklärt sein.

## **4. Unabhängige Prüfung der ökologischen und klimatischen Auswirkungen**

Vor einer weiteren Beschlussfassung ist aus Sicht des Vereins eine vertiefte, unabhängige Bewertung der Auswirkungen auf Stadtklima, Starkregenvorsorge, Wasserrückhalt und Biodiversität erforderlich. Insbesondere die Folgen zusätzlicher Versiegelungen sowie die Auswirkungen auf bestehende Grün- und Freiraumstrukturen sollten belastbar untersucht werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, inwieweit bestehende Grünflächen und Kleingartenstrukturen bereits heute wichtige klimaökologische Funktionen innerhalb des Quartiers übernehmen.



## **5. Transparente und belastbare Verkehrsuntersuchung**

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf zusätzliche Belastungen durch Durchgangs- und Schleichverkehr, sollten durch eine unabhängige und nachvollziehbare Analyse überprüft werden. Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete und bestehende Straßenräume zu berücksichtigen.

## **6. Prüfung langfristiger planungsrechtlicher Sicherungsmöglichkeiten**

Unabhängig von der weiteren Entwicklung des Rahmenplans sollte geprüft werden, inwieweit bestehende Kleingarten- und Grünstrukturen langfristig planungsrechtlich gesichert werden können. Hierzu sollten geeignete Instrumente des Bauplanungsrechts sowie mögliche Flächensicherungsmaßnahmen untersucht werden.

Diese Forderungen verfolgen das Ziel, eine ausgewogene, klimaangepasste und langfristig tragfähige Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen, die sowohl den Bedarf an Wohnraum als auch den Erhalt wichtiger Grün-, Frei- und Kleingartenstrukturen angemessen berücksichtigt.

## **Schlussfolgerung**

Der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. erkennt den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam grundsätzlich an. Aus Sicht des Vereins sollte die zukünftige Entwicklung des Gebiets jedoch nicht allein auf eine möglichst hohe Wohnraumschaffung ausgerichtet sein, sondern zugleich die langfristige Qualität des Quartiers, klimaangepasste Stadtentwicklung sowie den Erhalt bestehender Grün- und Freiraumstrukturen berücksichtigen.

Die bestehende Kleingartenanlage übernimmt bereits heute wichtige Funktionen für Stadtklima, Biodiversität, Wasserrückhalt, Naherholung und den Übergang zwischen Siedlungsraum und Feldflur. Gleichzeitig zeigen Beispiele innerhalb Potsdams, dass eine Integration von Kleingartenstrukturen in neue Wohnquartiere grundsätzlich möglich ist und zu einer höheren städtebaulichen und freiräumlichen Qualität beitragen kann.

Vor diesem Hintergrund spricht sich der Verein für eine Überarbeitung der aktuellen Vorzugsvariante sowie für eine transparente und ergebnisoffene Prüfung alternativer Lösungen aus. Ziel sollte eine ausgewogene und langfristig tragfähige Quartiersentwicklung sein, die sowohl den Wohnraumbedarf als auch moderne Anforderungen an Klimaanpassung, Schwammstadtprinzipien und wohnungsnahen Grünstrukturen angemessen berücksichtigt.

Der Kleingarten- und Siedlerverein „Am Habichtweg“ e.V. appelliert daher an die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, den Rahmenplan in seiner derzeitigen Form nicht zu beschließen und stattdessen eine überarbeitete, klimaangepasste und stärker integrierte Planung zu entwickeln.