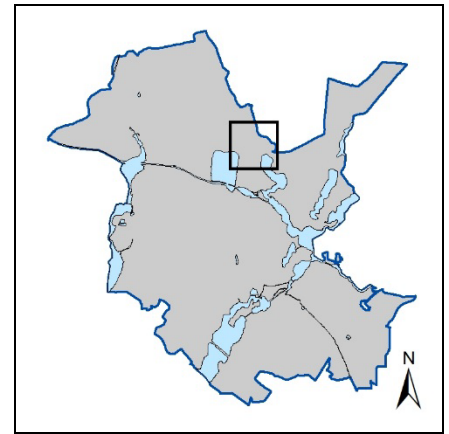
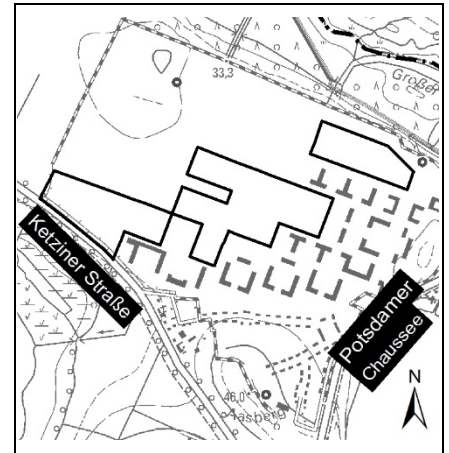


Flächennutzungsplan (Stand: 30.01.2013) mit wirksamer Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) (Stand: 17.09.2018)

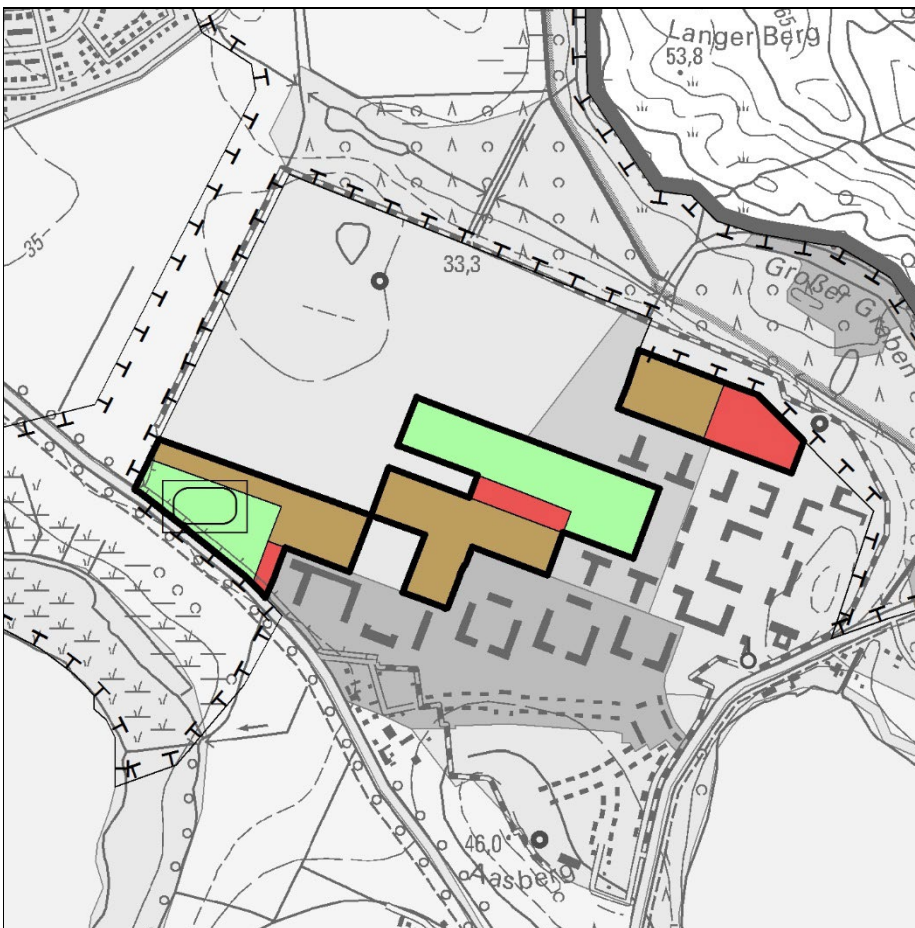
Maßstab 1:15.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:15.000

Legende:

Bauflächen

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)

Freiflächen, Wasserflächen

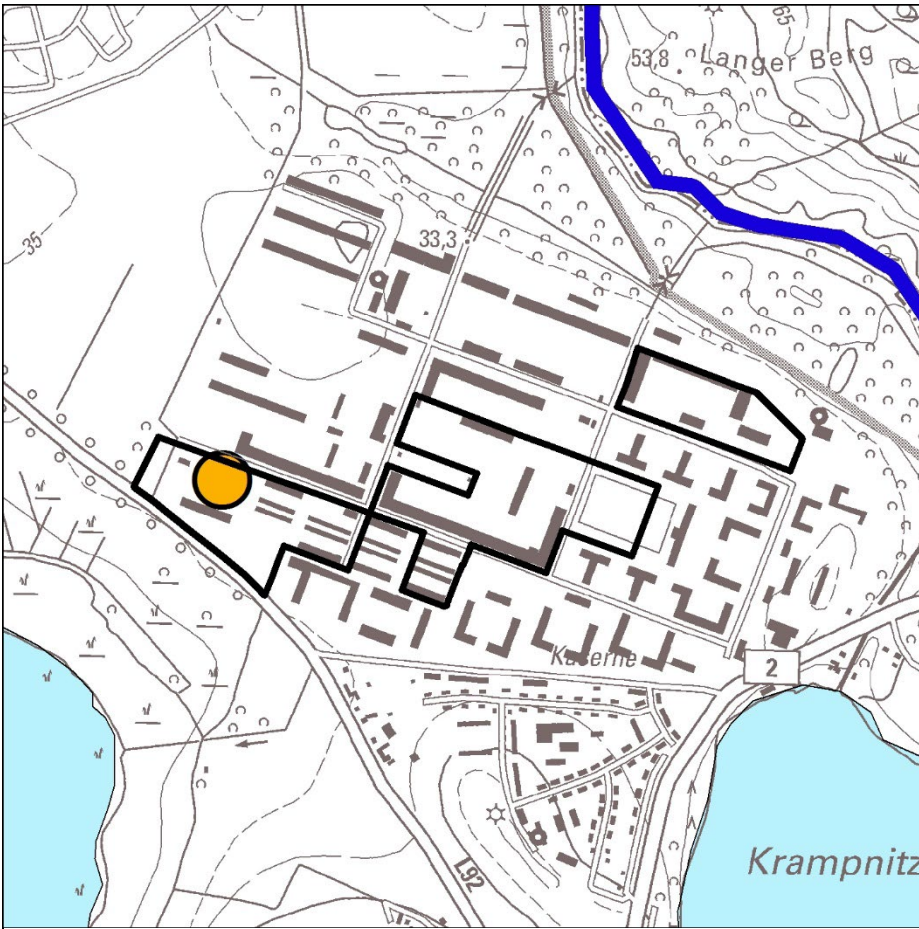
- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wasserfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verkehr

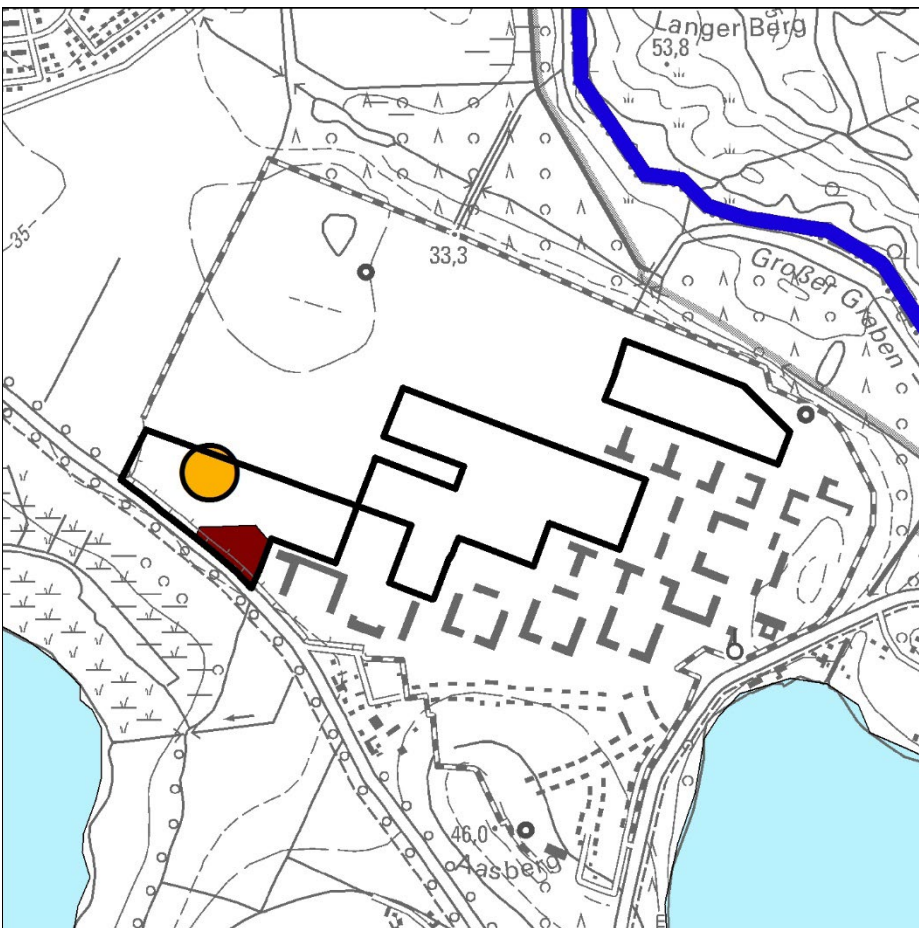
- Straßenhauptnetz
- Stadtgrenze
- Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Gesamtstädtische Planung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
gesamtstaedtische-planung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Bei den Darstellungen hat sich die Kartengrundlage geändert. Die Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen. Der Plan wird dann insgesamt auf die neue Kartengrundlage umgestellt.




Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden (Stand: 30.01.2013) Maßstab 1:15.000



Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden mit
ergänzter Kennzeichnung

Maßstab 1:15.000

Legende:

-  Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen
-  Schadstoffbelastete Grundwasserkörper
-  Wasserfläche
-  Stadtgrenze
-  Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Gesamtstädtische Planung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
gesamstaedtische-planung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Bei den Darstellungen hat sich die Kartengrundlage geändert. Die Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen. Der Plan wird dann insgesamt auf die neue Kartengrundlage umgestellt.

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst eine Fläche von ca. 22,49 ha. Er hat sich im Vergleich zum vorherigen Entwurf erheblich reduziert (siehe dazu auch 5.).

Mit der FNP-Änderung sollen die Entwicklungsziele für Teilflächen des Entwicklungsbereiches Krampnitz gesichert sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz im Geltungsbereich geschaffen werden.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme insgesamt ist, die ehemalige Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Wohnstandort mit Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln. Im gesamten Entwicklungsbereich sind etwa 5.000 Wohnungen für ca. 10.000 Einwohner, Gewerbe sowie entsprechende soziale Infrastruktureinrichtungen geplant. Zunächst sollen jedoch – entsprechend des sogenannten Szenarios „Krampnitz_5.000“ – nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 5.000 Einwohner geschaffen werden (siehe dazu 2.).

Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem wachsenden Bedarf an Wohnungen gerecht werden zu können. Sie ist zudem bedeutend für die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Plangebiet sind aktuell Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W2 (GFZ 0,5 - 0,8) und W3 (GFZ 0,2 - 0,5) sowie gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,2 - 0,5) dargestellt.

Es ist vorgesehen, im Plangebiet zukünftig Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W1 (GFZ 0,8 - 1,6) sowie gemischte Bauflächen der Dichtestufe M1 (GFZ 0,8 - 1,6) darzustellen. Zusätzlich werden künftig ca. 9,11 ha bisheriger Baufläche als Freifläche dargestellt – eine Grünfläche im Zentrum des Änderungsbereichs (Zentralpark) sowie eine Grünfläche mit ergänzendem Symbol für Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen im Südwesten.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Zuordnung der Nutzungen wurde unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

2. Weiterentwicklung der Planung

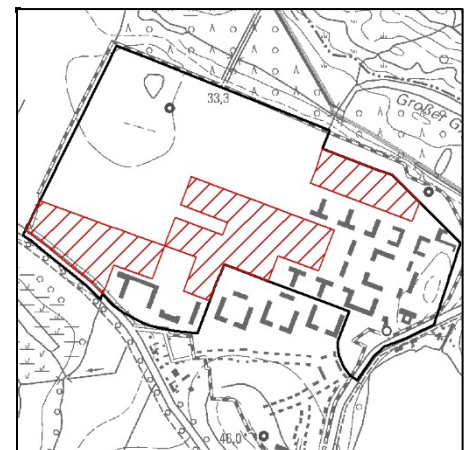
Die FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) ging aus dem bisherigen FNP-Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/17 B) hervor: Der Geltungsbereich der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) wurde vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geteilt und die Planverfahren als FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) und FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-2) weitergeführt.

Zunächst wurde lediglich das Verfahren für die FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) fortgeführt. Die Fortführung des Verfahrens für die FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-2) ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Hintergrund dessen ist, dass der Entwicklungsbereich Krampnitz

bis zu einer Schwelle von 5.000 Einwohnern verkehrsverträglich entwickelt werden kann, es ab 5.000 Einwohnern jedoch eines zusätzlichen Verkehrsträgers (Straßenbahn) bedarf, um eine leistungsfähige ÖPNV-Verkehrerschließung zu gewährleisten. Dafür wird zunächst ein Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse durchgeführt (siehe dazu konkreter 5.).

Die vorliegende FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) und die entsprechenden Teilbebauungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden bzw. werden an das sogenannte Szenario „Krampnitz_5.000“ angepasst, um zunächst die Realisierung dieser Zielzahl von 5.000 Einwohnern anzustreben. Es besteht kein Widerspruch zwischen der so angepassten Planung und den Zielen der Raumordnung.

Ziel bleibt es, den ehemaligen Kasernenstandort im Endausbau entsprechend der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ für 10.000 Einwohner zu entwickeln. Dafür wird nach dem Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahntrasse das erforderliche FNP-Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/17 B-2) fortgeführt.



Geänderter Geltungsbereich

3. Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Im Änderungsbereich "Krampnitz" (14/17 B-1) befinden sich auf rund 22,49 ha langjährig aufgelassene und dadurch z.T. wiederbewaldete, ehemals militärisch genutzte Flächen. Die an das Kasernenareal angrenzenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Norden schließen die Natura 2000-Gebiete Fauna-Flora-Habitat (FFH-) Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und das anteilig deckungsgleiche Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401) an den Entwicklungsbereich Krampnitz an.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz zu einem Wohnstandort für zunächst 5.000 Einwohner mit begleitendem Gewerbe sowie entsprechenden sozialen Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden (sogenanntes Szenario „Krampnitz_5.000“). Die Planung verfolgt das Ziel, dem wachsenden Bedarf an Wohnungen zu begegnen und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Im Geltungsbereich sind aktuell Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W2 (GFZ 0,5 - 0,8) und W3 (GFZ 0,2 - 0,5) sowie gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,2 - 0,5) dargestellt. Es ist vorgesehen, im Plangebiet zukünftig Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W1 (GFZ 0,8 - 1,6) sowie gemischte Bauflächen der Dichtestufe M1 (GFZ 0,8 - 1,6) darzustellen. Zusätzlich werden künftig ca. 9,11 ha bisherig Baufläche als Freifläche dargestellt – eine Grünfläche im Zentrum des Änderungsbereichs sowie eine Grünfläche mit der Ergänzung des Symboles für Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen im Südwesten.

Die mit der vorliegenden FNP-Änderung "Krampnitz" (14/17 B-1) dargestellten Nutzungen und die hiermit insgesamt verbundene Flächeninanspruchnahme werden in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Dargestellte Nutzung	Fläche in ha
Wohnbaufläche W 1	3,25
Wohnbaufläche W 2	0,00
Wohnbaufläche W 3	0,00
Gemischte Baufläche M 1	10,13
Gemischte Baufläche M 2	0,00
Grünfläche Zentralpark sowie Grünfläche mit Symbol Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung	9,11
Gesamt	22,49

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des FNP wird im Geltungsbereich der geänderten Darstellung die bauliche Dichte erhöht. Infolge der Ausweisung zweier großflächiger Grünflächen wird gegenüber den bisherigen Darstellungen des FNP eine Reduzierung der potenziellen Neuversiegelung im Geltungsbereich um 0,45 ha von bisher 12,24 ha auf nun 11,79 ha erzielt. Zugleich

erhöht sich jedoch der Biotopwertverlust durch die FNP-Änderung überschlägig um 7,14 ha von 13,1 ha auf 20,24 ha.

Die mit der Planung gegenüber dem Bestand verbundene Veränderungen der Umweltsituation werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung-, Verringerung- und dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgezeigt.

3.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende umweltbezogenen Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gewässer sind nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Oberirdische Gewässer sind gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Das Grundwasser ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 WHG

so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Dazu schreibt § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) im Besonderen eine grundsätzlich ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern; insbesondere sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Luftschadstoffe) und die Vorbeugung ihres Entstehens nach § 1 Abs. 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) wesentliche Aspekte. Maßgeblich sind hier vor allem die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Auch sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Laut § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung); diese Vorschrift ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Wildlebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope sind allgemein zu schützen (§§ 37 ff. BNatSchG).

Gemäß § 23 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung eines Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Mit dem § 26 BNatSchG werden für Landschaftsschutzgebiete Handlungen untersagt, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Einzelbäume sind nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) zu schützen.

Laut § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Gemäß § 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

Denkmale sind nach § 1 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als

Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) fordert bezogen auf den Änderungsbereich die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters, die räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen, die Schaffung klarer Raumgrenzen zur Verhinderung einer weiteren Zersiedelung sowie die landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege.

Das Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) beinhaltet für den Änderungsbereich bezogen auf die denkmalgeschützten Teile der ehemaligen Kasernenflächen eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung und die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel. Dabei sind vorhandene historische Bau- und Vegetationsstrukturen zu erhalten, wiederherzustellen und planerisch entsprechend zu berücksichtigen. Für die nordwestlich an den denkmalgeschützten Bestand angrenzenden Kasernenflächen werden als Ziele der Rückbau störender Siedlungsflächen/-strukturen sowie – verbunden mit einer Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten – eine planerische Optimierung hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung formuliert. Zwischen Döberitzer Heide und Fahrländer See sowie entlang des Großen Grabens ist die Erhaltung/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen vorgesehen. Ferner soll die Trenn- und Störfunktion der am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindlichen Bundesstraße B 2 sowie der Landesstraße L 92 im Südwesten reduziert werden.

3.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgte maßgeblich auf den folgenden Grundlagen;

- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017),
- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012,
- Entwurf des Landschaftsplan-Änderungsblatts zur Flächennutzungsplan-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) mit Stand vom 08.12.2021.

Weiterhin wurden insbesondere die nachfolgenden, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Änderungsbereich beauftragten umweltbezogenen Untersuchungen für die Umweltprüfung herangezogen;

- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Entwicklungsbereich Krampnitz – Artenschutzrechtliches Ersatzkonzept Fledermäuse für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.08.2020, zuletzt aktualisiert 07.09.2020,
- brenner BERNARD Ingenieure GmbH: Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam, Bericht vom 02.06.2020,
- Fugmann Janotta und Partner: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 17.2.2022,
- Fugmann Janotta und Partner: Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 17.12.2021,
- Fugmann Janotta Partner, Artenschutzrechtliche Eingriffsfolgenabschätzung Entwicklungsbereich Krampnitz – Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für besonders und streng geschützte Arten auf dem ehemaligen Kasernenstandort Krampnitz (Potsdam), Neufassung, Dezember 2021,
- Fugmann Janotta Partner, Umweltverträglichkeitsprüfung Waldumwandlung im Entwicklungsbereich Krampnitz, Juni 2021,
- Fugmann Janotta Partner mit Dipl.-Ing (FH) Jens Scharon: Entwicklungsbereich Krampnitz – Ausgleichskonzept zum Artenschutz – Deponie Golm, Dezember 2018, ergänzt März 2021,
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Lufthygienische Untersuchung zu den Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.02.2021,
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ – 2. Überarbeitung, 02.03.2020, ergänzt 03.05.2021,
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung Schießlärm Standortübungsplatz Berlin Schießbahn 2, Stand 23.04.2018 (Vorinformation),
- Machleidt Städtebau + Stadtplanung, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, SHP Ingenieure, winkelmüller.architekten, p.a. performative architektur: „Wohnen in

Potsdam-Krampnitz“ – städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung zur Vorbereitung von Bebauungsplänen, Regenentwässerungskonzept, 01.06.2019,

- Umweltplanung Dr. Klimsa: „Kaserne Krampnitz - Altlastenuntersuchung lokaler Kontaminationen (Abstrombereich IV – Südwest-Abstrom), Ergebnisbericht mit Gefährdungsabschätzung (einschließlich Berichten zu Monitoringkampagnen 2013/ 2016), Potsdam, 08.08.2014/ 14.09.2016.

Ergänzend sind zudem folgende im bisherigen Verfahren eingegangenen fachbehördlichen und sonstigen Stellungnahmen ausgewertet worden;

- Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam: Stellungnahme zu Berücksichtigung der Belange und Lage der Bau- und Bodendenkmale vom 16.08.2017,
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.10.2019.

3.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern und deren Funktionen untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen sowie Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbe-

sondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Natura 2000-Gebiete

Der Änderungsbereich umfasst keine Natura 2000-Gebiete. Nördlich des ehemaligen Kasernengeländes liegen jedoch das als Naturschutzgebiet festgesetzte Fauna-Flora-Habitat (FFH-) Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303) und das anteilig deckungsgleiche Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401).

Fläche und Boden

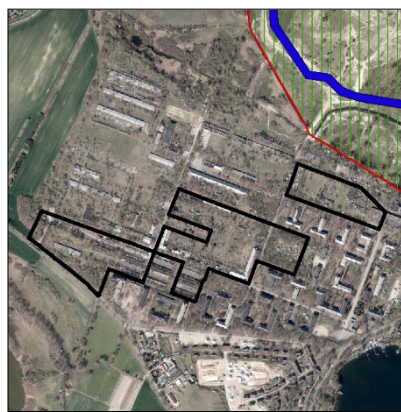
Aufgrund der Nutzungshistorie als Kasernenstandort ist der Änderungsbereich trotz der einsetzenden Sukzession weiterhin von einem hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet und in seiner Beschaffenheit als überwiegend naturfern zu charakterisieren. Die überwiegend leichten, z.T. anlehmmigen Sandböden sind durch

die ehemaligen Nutzungen stark anthropogen überformt (Bodenauffüllungen, -umlagerungen, Verdichtungen, Versiegelungen, stoffliche Veränderungen etc.). Das ehemalige Kasernengelände Kramnitz ist im Altlastenkataster als Altstandort „Kaserne Kramnitz, Potsdamer Chaussee 1“ nach § 2 Abs. 5 BBodSchG ausgewiesen. Aufgrund der militärischen Vornutzung sind Teilbereiche des Standortes im Boden und/oder im Grundwasser mit umweltgefährdenden Stoffen wie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) sowie Abfällen (Bauschutt, Asbest, Teerpappe usw.) belastet.

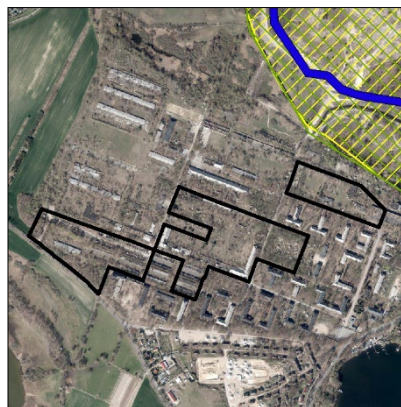
Eine große Altlast ist der sog. „Südwestabstrom“. Hier wurde ebenfalls LCKW (1,2-Dichlorethan) in den Boden und das Grundwasser eingetragen. Die Schadstoffe bewegen sich mit dem Grundwasserabstrom nach Süden aus der Liegenschaft Kramnitz heraus. Aktuell werden Untersuchungen zur Prüfung eines Sanierungserfordernisses umgesetzt. Mit dem Auftreten weiterer altlastenverdächtiger Bereiche ist im Zuge von Rückbaumaßnahmen im Gebiet immer wieder zu rechnen. Für das ehemalige Kasernengelände besteht auch ein allgemeiner Kampfmittelverdacht.



Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet



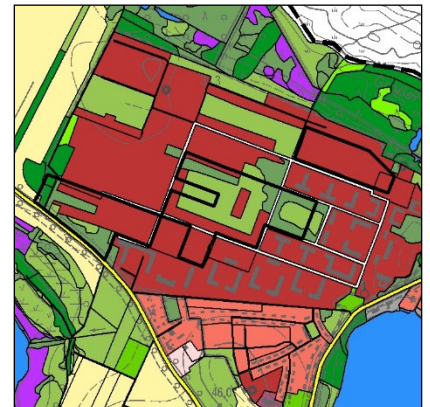
Luftbild mit Naturschutzschutzgebiet



Luftbild mit FFH- und SPA-Gebieten

Legende:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)
- Special Protected-Area (SPA-Gebiet)
- Geltungsbereich
- Stadtgrenze



Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung

Legende:

- Gewässer
- Offener Rohbodenstandort
- Gras- und Staudenflur
- Moor, Sumpf
- Grünland
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Acker, Erwerbsgartenbau
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
- Wohnfläche
- Landwirtschaftlicher Betriebsstandort
- Bundes-, Hauptstraße
- Nebenstraße, Weg
- Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
- Sonderform der Baufläche



Wald i.S. des Landeswaldgesetzes

Wasser

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Untere Havel 4“. Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt durchschnittlich rund 2 m unter Geländeoberkante und ist wegen der Durchlässigkeit der Oberböden nur mäßig vor oberflächlichen Schadstoffeinträgen geschützt. Durch die Vornutzung sind Grundwasserschäden entstanden. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich der Kramnitzsee, etwas weiter entfernt in südwestlicher Richtung der Fahrländer See. Das nächstgelegene Oberflächengewässer in nördliche Richtung ist der in einer eiszeitlich geformten Abflusssrinne verlaufende Große Graben. Hochwasserrisiken (Risikogebiete nach § 78b WHG) bestehen im Änderungsbereich nicht.

Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das ehemalige Kasernengelände wegen seiner Bebauung den Belastungsgebieten zuzuordnen; es findet aufgrund der aktuell verhältnismäßig geringen Bebauungsdichte und des dort vorhandenen, hohen Grünvolumens jedoch eine deutlich geringere Aufheizung als in hochverdichteten, vegetationsarmen Innenstadtlagen statt. Die südlich und westlich angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen dienen der Kaltluftentstehung. Frischluftzufuhr erhält das Kasernengebiet vor allem vom südwestlich gelegenen Fahrländer See, dessen Wasserfläche zusammen mit der des Kramnitzsees auch klimatisch ausgleichende Wirkung hat. Lufthygienisch kann der Änderungsbereich gegenwärtig als eher gering belastet bezeichnet werden. Lediglich entlang der

Bundesstraße B 2 und der Landesstraße L 92 sind verkehrsbedingt erhöhte Schadstoffmissionen zu verzeichnen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf dem ehemaligen Kasernengelände dominieren in Folge der nach Nutzungsaufgabe einsetzenden Sukzession gehölzgeprägte Biotopstrukturen. Diese bestehen vorwiegend aus Pioniergehölzen (Pappeln, Birken, Robinien); zudem kommen Weißdorne, Ahorne, Linden, Hainbuchen und Eichen vor. Dazwischen befinden sich ruderaler Staudenfluren und weitgehend vegetationslose, befestigte Flächen und Gebäudekomplexe. Die Landesstraße L 92 und die Bundesstraße B 2 werden von alleeartigen Eichenbeständen (geschützt nach § 17 BbgNatSchAG) mit hohem Altbaumanteil (z.T. lückenhaft) gesäumt. Sie stellen insbesondere Leitstrukturen für verschiedene Tierarten dar. Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich bieten Nahrungsraum und Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Durch die lange Nutzungsauffassung des Kasernenareals haben sich dort auch störungsempfindlichere Tierarten ansiedeln können. Die verfallenen Kasernengebäude bieten zudem spezielle Habitatstrukturen für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Fledermausquartiere in Kellerräumen).

Die vegetationsgeprägten Biotope mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien bilden in Verbindung mit den befestigten Flächen und Bauwerken ein diverses Biotoptypenspektrum, welches einer Vielzahl unterschiedlicher Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet. Insgesamt verfügt das ehemalige Kasernenareal daher über eine erhöhte biologische Vielfalt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von den stark verfallenen und verwahrlosten Kasernenanlagen geprägt. Die ursprüngliche Eigenart und Komposition der denkmalgeschützten Bau- und Freiraumstrukturen ist auch durch den vorhandenen großflächigen Gehölzaufwuchs zwischen den Gebäuden kaum mehr erkennbar. Das unzugängliche Areal wirkt so insgesamt als störender Fremdkörper auf die umgebende Kultur- und Gewässerlandschaft ein und beeinträchtigt deren Erholungswert. Wertbestimmende Landschaftsbildelemente sind die Alleeebäume entlang der Bundesstraße B 2 und der Landesstraße L 92. Für die Raumwirkung hat zudem das nach Südosten zum Kramnitzsee abfallende Gelände eine besondere Bedeutung. Der Erholungswert dieser exponierten Lage ist potenziell sehr hoch, jedoch ist dieser Bereich derzeit für die Allgemeinheit nicht erschlossen und gestaltet.

Die Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage und Offizierssiedlung sowie das Straßenerschließungssystem einschließlich der gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden als städtebauliche Gesamtanlage in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt. Aufgrund der langjährigen Nutzungsauffassung ist die denkmalgeschützte Bausubstanz jedoch stark geschädigt. Weiterhin befinden sich im Änderungsbereich mehrere erfasste siedlungsbezogene Bodendenkmale aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit, die nahelegen, dass das Gelände seit der Mittelsteinzeit durchgehend besiedelt war und mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere, noch nicht bekannte Bodendenkmale vorhanden sind.

Mensch

Verkehrsbedingten Lärmbelastungen existieren im Änderungsbereich nur aufgrund seiner Lage an

der B 2 und L 92. Hinzu kommen Schießgeräusche vom etwa zwei Kilometer entfernten Standortübungsplatz der Bundeswehr. Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Kasernenstandortes und der umgebenen freien Landschaft existieren im Änderungsbereich und dessen Umfeld keine lokalen Emittenten von stofflichen Immissionen. Der hohe Gehölzanteil verbessert darüber hinaus durch die Filterung von Stäuben und die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff die Lufthygiene im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In Verbindung mit dem uneingeschränkten Luftaustausch des Plangebietes mit dem Umfeld ist die Luftqualität insgesamt als gut bis sehr gut zu beurteilen.

Auch bioklimatische Belastungen sind aufgrund der guten Durchlüftungssituation, den Kaltluftentstehungsgebieten im Umfeld und dem hohen Grünanteil nur sehr gering ausgeprägt.

Kultur- und Sachgüter

Die ca. 9,13 ha als Wald im Sinne von § 2 LWaldG geltenden Gehölzbestände auf dem im Änderungsbereich gelegenen Teil des ehemaligen Kasernengeländes haben im Hinblick auf ihre Nutzfunktion (Sachgut) aufgrund der fehlenden forstlichen Bewirtschaftung gegenwärtig keine erhebliche Bedeutung. Für Teile der Bestände wurde bereits die forstrechtliche Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt, um vorbereitende Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsbereich durchführen zu können.

Der Entwicklungsbereich Kramnitz ist Bestandteil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Die Vielzahl bisheriger Funde zeigen, dass das Areal seit der Mittelsteinzeit, die etwa 4.300 v. Chr. endete, permanent besiedelt war. Teilflächen des Änderungsbereichs sind

daher Bestandteil bekannter Bodendenkmäler. Teile der ehemaligen Kasernengebäude sind zudem als Baudenkmäler ausgewiesen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die schädlichen Bodenveränderungen, vor allem auf dem Kasernengelände, voraussichtlich langfristig bestehen, ebenso auch die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen ins Grundwasser. Lokalklimatisch und lufthygienisch wären keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Die vorhandene Biotoptypenstruktur bliebe im Wesentlichen erhalten; durch fortschreitende Sukzession würde sich der Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Kaserne jedoch weiter verdichten und das Tier- und Pflanzenartenspektrum entsprechend verändern. Vor allem verbliebene Offenlandbiotope gingen zurück. Wegen der Abgeschiedenheit des Kasernenareals könnten sich dort weiterhin verstärkt auch störungsempfindlichere Tierarten ansiedeln.

Wesentliche Änderungen des Landschaftsbildes wären nicht zu erwarten, ebenso nicht im Hinblick auf die Erholungseignung und Zugänglichkeit der Landschaft sowie die Lärmsituation.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die denkmalgeschützten Gebäude weiter verfallen und die zugehörigen Freiraumstrukturen durch fortschreitende Sukzession bis zur Unkenntlichkeit überprägt. Dabei ist auch von einer flächenmäßigen Ausdehnung der Gehölzbestände mit Waldeigenschaft auszugehen.

Belastungen der menschlichen Gesundheit durch stoffliche und nichtstoffliche Immissionen blieben weiterhin sehr gering.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Durch den geplanten Städtebau im Änderungsbereich werden nach eingehender Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung voraussichtlich analgen- und betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Döberitzer Heide“ und des gleichnamigen SPA-Gebietes maßgeblichen Bestandteile resultieren, sofern eine hinreichende Abschirmung der Bauflächen gewährleistet wird.

Die Voraussetzung hierfür werden mit dem FNP durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) zwischen den beiden Natura 2000-Gebieten und der geplanten Bebauung geschaffen. Darüber hinaus werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Herstellung einer lückenlosen vertikalen Abschirmung zwischen den SPE-Flächen und den südlich angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, durch die eine Betretung der Schutzgebiete aus dem Entwicklungsbereich heraus verhindert wird.

Die SPE-Flächen werden von jeglicher Bebauung freigehalten, so dass auf den unmittelbar an die Schutzgebiete angrenzenden Flächen keine baubedingten Störungen zu erwarten sind. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete während der Bauphase können darüber hinaus durch eine Umweltbaubegleitung auf ein verträgliches Niveau reduziert werden.

Fläche und Boden

Die planerische Vorbereitung der Bauflächen bezieht sich ausschließlich auf das ehemalige Ka-

sernenareal; eine anlagenbedingte Neuinanspruchnahme von baulich bisher unberührten Flächen wird dadurch nicht ausgelöst.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Boden ist zeitlich begrenzt und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut während der Bauphase wird durch zahlreiche Vorschriften sichergestellt. Eine baubedingte nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens kann daher insgesamt ausgeschlossen werden. Durch die geplante Wiedernutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz reduzieren sich die erforderlichen Abrissarbeiten und dadurch auch die Menge der baubedingt erzeugten Abfälle.

Im Änderungsbereich sind jedoch anlagenbedingt zusätzliche Bodenversiegelungen im Umfang von ca. 11,79 ha zu erwarten. Damit einhergehende Funktionsverluste des Bodens und des Wasserhaushaltes können jedoch durch geeignete Maßnahmen minimiert und im selben Naturraum - Mittlere Mark - ausgeglichen werden. Schadstoffbelastete Böden werden im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung entfernt bzw. saniert.

Die im Geltungsbereich der FNP-Änderung zukünftig zulässigen Nutzungen beschränken sich auf Wohnen, kleinflächiges, der Wohnnutzung dienendem Gewerbe sowie Verkehr. Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen infolge eines betriebsbedingten Stoffeintrages kann somit ausgeschlossen werden.

Durch die Sanierung vorhandener Altlasten wird das Schutzgut Boden insgesamt entlastet.

Wasser

Unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Niederschlags-

wasserbehandlung ist eine anlagen- oder betriebsbedingte Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands der an den Änderungsbereich angrenzenden Oberflächenwasserkörper nicht zu erwarten; die Zielerreichung des guten ökologischen und chemischen Zustands wird nicht gefährdet. Auch wird keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des betroffenen Grundwasserkörpers hervorgerufen; die Planung steht der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands nicht entgegen.

Das anlagenbedingt anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend auf den unversiegelten Flächen vor Ort und in eigens dafür zu schaffenden Versickerungsanlagen innerhalb des Änderungsbereichs versickert werden; dies trägt zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung bei. Die bekannten LCKW-Grundwasserschäden führen nach bisherigen Erkenntnissen nicht zu einer akuten Gefährdung in Bezug auf die vorgesehenen Flächennutzungen. Abzuleitende Regenwassermengen, vor allem von Verkehrsflächen, bedürfen vor Einleitung in die Vorflut ggf. einer Abwasserbehandlung; erhebliche anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen der angrenzenden Oberflächengewässer können so ausgeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und zur Reinigung außerhalb des Änderungsbereichs abgeleitet.

Die mit der Bauphase verbundene Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt. Bei Entsiegelungsmaßnahmen werden unter der befestigten Fläche eventuell vorhandene Altlasten sondiert und auf Grundlage einer Gefährdungsabschätzung saniert. Eine baubedingte Beeinträchtigung der Quali-

tät oder Quantität des im Geltungsbereich der FNP-Änderung gebildeten Grundwassers kann daher baubedingt ausgeschlossen werden.

Durch die Sanierung vorhandener Altlasten wird das Schutzgut Wasser insgesamt entlastet.

Klima / Luft

Auswirkungen auf die klimaökologische oder lufthygienische Situation ergeben sich angesichts der vorteilhaften Lage des Kasernengeländes in direkter Nachbarschaft zu Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten in der freien Landschaft lediglich für das Mikroklima, hier insbesondere durch den anlagenbedingten Verlust der flächigen Gehölzbestände. Eine klimatisch wirksame Begrünung des Siedlungsbereichs kann dies jedoch zumindest teilweise kompensieren.

Die mit der Bauphase verbundene Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt. Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut können daher ausgeschlossen werden.

Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Lufthygiene werden vor allem durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs infolge der Wohnbauflächenentwicklung verursacht. Die nunmehr geplante randliche Führung des Straßenhauptnetzes wird die lufthygienischen Belastungen in den Wohnquartieren reduzieren. Die Entwicklung der Treibhausgasemissionen wird neben dem Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner maßgeblich von der Ausgestaltung des Energiekonzepts abhängen. Eine besondere anlagen- oder betriebsbedingte Anfälligkeit der Siedlungsflächen gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Wiedernutzung des Kasernengeländes ist – auch im Umfeld – von zusätzlichen betriebsbedingten Störwirkungen für die Tierwelt durch Licht-, Lärm und menschlicher Präsenz auszugehen. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren sind Maßnahmen zur Reduktion von Immissionen auch im Hinblick auf die Fauna vorgesehen sowie Betretungs- und Nutzungsbeschränkungen für besonders sensible Bereiche festzulegen.

Die mit der Bauphase verbundene Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt. Baubedingte Störungen der Pflanzen- und Tierwelt können zudem durch eine Umweltbaubegleitung bestmöglich reduziert werden, so dass eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten ist. Durch die Bauflächenentwicklung werden anlagenbedingt Verluste an waldartigen Strukturen, die sich durch natürliche Sukzession auf dem ehemaligen Kasernengelände gebildet haben, entstehen. Die künftige Vegetation der Bauflächen wird überwiegend gärtnerisch geprägt sein und – je nach baulicher Dichte – einen Anteil von 20 % bis 60 % ausmachen. Die Biotopqualität der bisherigen Waldflächen und der übrigen Flächen reduziert sich durch die wohnbauliche Inanspruchnahme insgesamt erheblich. Signifikante anlagenbedingte Biotopwertverluste sind auf einer Fläche von ca. 20,24 ha zu erwarten. Ein Ausgleich für den Wald- und Biotopwertverlust ist nur außerhalb des Änderungsgebietes zu realisieren. Bei der Wiedernutzbarmachung und Erschließung des Kasernengeländes wird es voraussichtlich auch zu umfangreichen anlagenbedingten Allee- und Einzelbaumverlusten kommen; gleichzeitig werden im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Freiflächen und

Straßenräume zahlreiche Baumneupflanzungen vorgenommen.

Die Veränderung der Vegetationsstrukturen und die Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung des Kasernenareals wirken sich auch auf die Tierwelt aus. Insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten werden davon anlagen- und betriebsbedingt betroffen sein. Hierdurch werden entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmenanforderungen ausgelöst. Die Eignung der Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung als Lebensraum für weitverbreitete, störungsunempfindliche und anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten kann mit Hilfe von Durchgrünungsmaßnahmen wie der Begrünung von Dachflächen, der Pflanzung neuer Bäume sowie der Ausweisung von Grünflächen anteilig erhalten werden.

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich wird durch die Nachnutzung der militärischen Brachflächen und die damit verbundenen anlagenbedingten hohen Verluste an Vegetation und Habitatstrukturen sowie betriebsbedingten Störungen der Tierwelt insgesamt deutlich herabgesetzt.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der angestrebten Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes soll im Plangebiet vorrangig der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten werden. Durch die Einbindung in das neue Stadtquartier am Kramnitzsee wird die städtebaulich angestrebte und somit langfristig tragfähige Sicherung des Denkmalbestands gewährleistet. Das Landschaftsbild wird sich anlagenbedingt dahingehend verändern, dass die Freiflächen sowie die Verkehrsführung neu geordnet werden und die bestehenden Baustrukturen durch in Ausrichtung, Positionierung und Anmutung passende Bauten an einzelnen

Punkten ergänzt werden. Der spontan aufgekommene Gehölzbewuchs wird ausgeglichen, wobei die vorhandenen Altbäume sowie einzelne, dem angestrebten Charakter der Anlage nicht entgegenstehende Vegetationsbereiche teilweise in die künftige Freiraumgestaltung einbezogen werden. Der derzeit verwahrloste, mit dem Leerstand einhergehende Eindruck wird vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung der Fläche von einem neuen Stadtquartier abgelöst, in dem ein ausgewogenes Verhältnis der bestehenden und geringfügig ergänzenden Baustrukturen zu den Freiflächen die historische Gebietsstruktur mit neuer Zielstellung erlebbar macht. Die Erholungsfunktionen werden anlagen- und betriebsbedingt durch die Nachnutzung im Rahmen einer städtebaulich wie freiraumplanerisch langfristig konzipierten Gesamtentwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes deutlich aufgewertet, insbesondere auch durch die vorgesehene Anlage einer zentralen Grünfläche im Gebiet. Die gegenwärtig weitestgehend nicht zugänglichen Flächen werden geöffnet und mit der umliegenden Landschaft verknüpft.

Aufgrund der zeitlichen begrenzten Bauphase können dauerhafte baubedingte Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Mensch

Einige der künftigen Bauflächen haben eine besondere Lärmexposition aufgrund der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen; dies macht anlagenbedingt spezifische schalltechnische Maßnahmen, vor allem zum Schutz der wohnbaulich genutzten Bereiche, erforderlich. Durch Schießgeräusche des etwa zwei Kilometer entfernten Standortübungsplatzes kann es darüber hinaus zu einer leichten Erhöhung des Außenlärmpegels

kommen; eine zusätzliche Schalldämmung der Fassaden ist jedoch voraussichtlich nicht erforderlich. Eine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärmeinwirkungen ist bei Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an besonders lärmexponierten Gebäuden somit nicht zu erwarten.

Da der Änderungsbereich von freier Landschaft umgeben ist, werden in dessen Umfeld auch zukünftig keine lokalen Emittenten von stofflichen Immissionen vorhanden sein. Auch die Durchlüftungssituation bleibt günstig. Zudem wird im Änderungsbereich einzig der Verkehr als maßgeblich Emittent von Schadstoffen auftreten. In Verbindung mit Durchgrünungsmaßnahmen wird die Lufthygiene im Geltungsbereich der FNP-Änderung daher auch nach Umsetzung des geplanten Städtebaus nur geringe Belastungen aufweisen. Gleiches gilt aus denselben Gründen für das Bioklima, so dass insgesamt keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

Unter Beachtung einschlägiger Vorschriften zum Arbeitsschutz können auch baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden. Da sich der Änderungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist in diesem Zusammenhang eine Munitionsfreigabe vor Baubeginn von besonders hoher Bedeutung für das Schutzgut.

Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Bautätigkeit auf dem ehemaligen Kasernengelände und bei Erschließungsarbeiten im Umfeld ist es angesichts der für das Gebiet vorliegenden denkmalpflegerischen Befunde wahrscheinlich, dass weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Durch Prospektionen rechtzeitig

vor Baubeginn können Maßnahmen zum Schutz bisher unentdeckter und bekannter Bodendenkmäler eingeleitet werden. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind daher nicht zu erwarten.

Die denkmalgeschützten Teile der Kasernenanlage werden durch eine Wiederherstellung nach denkmalenschutzrechtlichen Vorgaben und die dementsprechende Nachnutzung bau- und anlagenbedingt dauerhaft gesichert.

Forstwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten des durch Wiederbegrünung entstandenen Waldes auf dem ehemaligen Kasernengelände gehen anlagenbedingt verloren. Der forstrechtlich erforderliche Waldausgleich kann nur außerhalb des Änderungsbereichs auf dafür geeigneten Flächen im selben Naturraum (Mittlere Mark) umgesetzt werden.

Betriebsbedingt sind vom geplanten Städtebau keine Auswirkungen zu erwarten, die eine Schädigung von Kultur- und Sachgütern verursachen könnten.

Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Insgesamt kommt es zu Wechselwirkungen und Verlagerungseffekten zwischen den Schutzgütern. Die denkmalgerechte Wiederherstellung und Nachnutzung des Kasernengeländes führt anlagenbedingt einerseits zu deutlichen Aufwertungen im Hinblick auf das Ortsbild, den Erholungswert und die Kulturgüter; andererseits führt diese vor allem zu anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt, die sich dort über einen langen Zeitraum weitgehend ungestört hat entwickeln können, verbunden mit erheblichen Waldverlusten. Zusätzliche anlagenbedingte Bodenversiegelungen können besonders die Grundwasserneubildung beeinträchtigen; die bau- und anlagenbedingte Sanierung kontaminierter Böden reduziert dagegen das Risiko neuer

Schadstoffeinträge ins Grundwasser.

Kumulationswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind durch die über den Änderungsbereich hinausreichende Gesamtentwicklung der Kaserne Kramnitz zu einem Stadtteil mit insgesamt rund 5.000 Wohnungen für etwa 10.000 Einwohner, Arbeitsplätzen und Infrastruktur zu erwarten. Vor allem die verkehrliche Erschließung – geplant ist u.a. die Errichtung einer als Stadtbahn ausgebauten Straßenbahnanbindung (Verlängerung der Trasse vom Campus Jungfernsee bis Kramnitz und perspektivisch eventuell nach Fahrland) – wird zu weiteren erheblichen anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen führen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festlegung kompakter Baugebiete auf den nachfolgenden Planungsebenen lassen sich der Flächenverbrauch und die Versiegelung im Verhältnis zu den geschaffenen Wohneinheiten minimieren. Dazu ist auch eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) anzustreben. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu verringern. Durch die großflächige Begrünung von Dächern können die verlorengehenden Bodenfunktionen zudem anteilig substituiert werden.

Durch die weitgehende Wiederverwendung vorhandener Baubsubstanz und eine konsequente Verwertung anfallender Reststoffe bei Abrissmaßnahmen lassen sich Abfälle vermeiden. Schädliche Bodenveränderungen, vor allem auch stoffliche Belastungen, sind zu beseitigen. Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur

Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelungen, die außerhalb des Änderungsbereiches auf verfügbaren Kompensationsflächen durchzuführen sind.

Anfallendes Regenwasser ist örtlich, z.B. über ein Mulden-Rigolen-System, zu versickern. Durch die planungsbedingte Sanierung vorhandener Altlasten wird auch die Schadstoffbelastung des im Änderungsbereiches zukünftig gebildeten Grundwassers reduziert. Insbesondere das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor seiner anteiligen Einleitung in die umgebenen Oberflächengewässer zu reinigen. Als Maßnahme der Klimaanpassung und Luftqualitätsverbesserung ist eine intensive Begrünung der Wohnquartiere vorzusehen. Hierzu gehört unter anderem die Begrünung von Dachflächen, die Pflanzung neuer Bäume auf den Grundstücksflächen und die Ausweisung von Grünflächen. Dadurch werden Kühlungseffekte (Evapotranspiration, Beschattung) erzielt sowie die Sauerstoffproduktion und Luftfilterung erhöht. Die Aufheizung der Gebäude kann zudem durch helle, strahlungsreflektierende Farbgestaltung der Fassaden gemindert werden. Die Frischluftzufuhr ist durch geeignete Baukörperstellung beeinflussbar.

Die aufgrund der Nutzungsänderung/ Bauflächenentwicklung entstehenden Biotopwert- und Waldverluste sind durch Erstaufforstungs- und Biotopqualifizierungsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen. Im Änderungsbereich selbst sind zur anteiligen Erhaltung des örtlichen Biotopverbundes ausreichende Gehölzbestände zu sichern bzw. ergänzende Gehölzanpflanzungen und Dachbegrünungen vorzusehen sowie weitere Grünflächen bereitzustellen. Insbesondere durch den Erhalt der am nördlichen und nordöstlichen Rand des

Entwicklungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände unter Ausschluss menschlicher Nutzungen wird es Arten ermöglicht, den neuen Stadtteil an seiner Peripherie zu umwandern.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Erhaltung der Alleen und des wertbestimmenden Einzelbaumbestandes durchzuführen.

Bedarfsweise werden zusätzlich auch besondere faunistische Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der Bereitstellung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehört hierzu unter anderem auch die Herstellung von neuen Nahrungshabitaten im Änderungsbereich selbst und dessen Umfeld. Die Grün- und Freiflächen im Entwicklungsbereich sind darüber hinaus hinsichtlich ihrer Qualität als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zu qualifizieren. Neben Festsetzung zur angestrebten Biotopkulisse auf zentralen Grünflächen gehören hierzu auch Vorgaben zur Mindestanzahl und Artverwendung bei Gehölzneupflanzungen.

Um das Tötungsrisiko für Brutvögel durch Vogelschlag an den neuen Gebäuden auf ein Minimum zu reduzieren, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen. Neben einem Verzicht auf großflächige Glasfassaden kann dies unter anderem auch Vorschriften zur Verwendung von reflexionsarmem Glas beinhalten.

Durch eine tierfreundliche Ausrichtung insbesondere der Straßenbeleuchtung sowie der Herstellung eines Gürtels aus Grün- und Freiflächen entlang der Peripherie des neuen Stadtteils können zudem die Auswirkungen möglicher Licht- und Lärmimmissionen auch auf die Fauna im Umfeld des Änderungsbereiches durch Reduzierung möglicher Lock- oder Vergrämungswirkungen vermindert werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind orts-/ landschaftsbildprägende Vegetationsbestände (Alleen, Einzelbäume) zu erhalten; insbesondere an den Außenrändern der Bauflächen sind abschirmende und in die Landschaft einbindende Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Eigenart der denkmalgeschützten Kasernenanlage ist zu erhalten. Ergänzende Neubauten sind in Art, Maß und Gestaltung dementsprechend anzupassen; die Baukörperstellung ist unter Wahrung der Freiraumbezüge vorzunehmen.

Durch Optimierung der Verkehrskonzeption und lärmrobusten Städtebau lässt sich die Schallexposition von wohnbaulich genutzten Flächen verringern. Bei dennoch zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind konkrete schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. Besonderes Augenmerk ist auch auf bauzeitliche Lärmschutzmaßnahmen zu legen. Schädliche Lichtimmissionen sind vor allem durch Abschirmung empfindlicher Bereiche bzw. dortiger Drosselung/ Aussparung der Beleuchtung zu erreichen.

Durchgrünungsmaßnahmen wie die Begrünung von Dachflächen, die Pflanzung neuer Bäume und die Ausweisung von Grünflächen helfen darüber hinaus, gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen der Lufthygiene und des Bioklimas nach Umsetzung des geplanten Städtebaus zu vermeiden.

Betriebsbedingte stoffliche- und nichtstoffliche Immissionen sowie Störreize durch menschliche Präsenz in die nördlich angrenzenden Natura 2000-Gebiete hinein sind durch die Etablierung eines breiten Grüngürtels zwischen den bebauten Bereichen und den Schutzgebieten zu minimieren.

Hierfür sind die im Grenzbereich vorhandenen Flächen naturnah zu entwickeln. Eine Betretung dieser Flächen sowie den dahinter angrenzenden Schutzgebieten ist durch eine lückenlose Barriere zwischen den intensiv genutzten Bereichen des neuen Stadtquartiers und den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sicherzustellen. Auf eine direkte Zuwegung aus dem neuen Quartier in die Döberitzer Heide hinein ist zu verzichten. Die beschriebene Abgrenzung durch einen unwegsamen Grüngürtel mit vorgelegter Barriere wird zusammen mit der Bereitstellung von Grünflächen unterschiedlicher Größe und Ausstattung im Änderungsbereich zum Zweck einer qualitativ hochwertigen und attraktiven wohnungs- und siedlungsnahen Erholung auch eine unkontrollierte Betretung der Schutzgebiete durch die Bewohner des neuen Stadtteils effektiv vermeiden.

Neben der Vermeidung einer massenhaften Betretung der Natura 2000-Gebiete sind im besiedelten Bereich insbesondere und vorrangig zu Erholungszwecken und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend wohnungsnahen Grünanlagen vorzusehen.

Aus Gründen des Bodendenkmalschutzes ist eine intensive baubegleitende Prospektion durchzuführen. Eine Überprägung der denkmalgeschützten Kasernenanlage im Zusammenhang mit der Nachnutzung ist durch besondere Maßnahmen beim Umbau der Gebäude und Freiflächen zu verhindern. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist bei der Errichtung von Neubauten zu beachten.

Waldausgleich ist entsprechend der forstrechtlichen Bestimmungen zu leisten.

Wegen des Generalisierungsgrades des FNP sind Art und Umfang

der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u.a. auch in Verbindung mit der Abhandlung der Eingriffsregelung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in weiteren Planungsprozessen zu konkretisieren.

3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung Anfang der 1990er Jahre gab es verschiedene Überlegungen zur Nachnutzung der Flächen. Eine zunächst angestrebte Nutzung als Sonderbaufläche für Sport- und Freizeiteinrichtungen, Hotels und Gewerbe zur Entwicklung eines Fußball-Themenparks wurde mangels realistischer Umsetzungschancen nicht weiterverfolgt.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Bevölkerungswachstums wurde für den Standort im neu aufgestellten FNP von 2014 stattdessen eine bauliche Nutzung mit hohem Wohnanteil festgelegt. Die Schwerpunktsetzung wird in der vorliegenden FNP-Änderung durch Erhöhung der baulichen Dichte noch einmal verstärkt.

Eine Reduzierung der Dichtestufe der Bauflächen wäre aber partiell möglich und würde örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund geringerer Flächenversiegelungen, führen. Damit verbunden wäre absehbar jedoch eine Verlagerung von Beeinträchtigungen auf andere Flächen im Stadtgebiet, welche stattdessen baulich entwickelt oder nachverdichtet werden müssten.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Rücknahme der Bauflächen im Änderungsbereich würden sich die Verlagerungseffekte von nachteiligen Umweltauswirkungen verstärken. Die dem Bodenschutz entsprechende Wie-

dernutzbarmachung der brachgefallenen Siedlungsflächen und eine Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung wären außerdem in Frage gestellt.

Verbleibende Baulandreserven sind aus rechtlichen und anderen Gründen (z.B. fehlende Erschließung) oftmals nicht zeitnah aktivierbar, so dass deren prioritäre Ausnutzung nicht möglich ist. Mithilfe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann im Änderungsbereich hingegen eine zügige Umsetzung gewährleistet werden.

3.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Änderungsbereich liegt nicht in der Nähe von Störfallbetrieben; Anhaltspunkte für eine Beachtungspflicht zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Daher ist in der Bauphase vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabe erforderlich; nach entsprechender Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst können schwere Unfälle durch im Erdreich verborgene Munition ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) und Risikogebieten (§ 78b WHG). Nachteilige Auswirkungen aufgrund von extremen Hochwasserereignissen sind daher nicht zu erwarten.

3.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Trotz der beabsichtigten bestandsorientierten Entwicklung der Siedlungsflächen, der vorhandenen Vorbelastungen und einer weitestgehenden Schonung des bisherigen Außenbereichs kommt

es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vor allem durch die im Zusammenhang mit einer Wiedernutzbarmachung des Kasernenareals verbundene Beseitigung des als Wald eingestuftes flächigen Gehölzaufwuchses, der sich zwischen den Bestandsgebäuden entwickelt hat, verursacht. Hinzu kommen Verluste von Habitatstrukturen besonders geschützter Tierarten. Die nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch Ersatzaufforstungen und spezielle Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild zeichnet sich bei einer Nachnutzung der gegenwärtig verwahrlosten militärischen Brachflächen hingegen eine positive Entwicklung ab. Gleiches gilt für den Kulturgüterschutz, da die denkmalgeschützten Gebäude und Freiraumstrukturen durch eine umfassende Sanierung langfristig gesichert werden.

Auch die Sanierung vorhandener Altlasten und die Beräumung von Kampfmitteln im Zuge der Realisierung des geplanten Städtebaus ist mit einer Umweltentlastung verbunden.

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des FNP ergeben sich wegen der geplanten höheren Dichte der künftigen Bauflächen auch erhebliche Zuwächse beim prognostizierten Umfang der versiegelten Flächen und bei den im Zielzustand zu erwartenden Biotopwertverlusten. So ist im Bereich der ehemaligen Kaserne durch die insgesamt von einer Mehrversiegelung von rund 8,4 ha (bisherige FNP-Darstellung: 8,9 ha) und von zusätzlichen flächenbezogenen Biotopwertverlusten auf ca. 57,8 ha (bisherige FNP-Darstellung 50,6,0 ha) im Verhältnis zum Realbestand 2016 auszugehen. Der Biotopwertverlust ist durch die großflächige Aufwertung von Biotopen auf Flächen außerhalb des

Änderungsbereiches im Stadtgebiet von Potsdam oder mindestens im Naturraum Mittlere Mark auszugleichen.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Vereinbarkeit der Planung mit umliegenden Schutzgebieten gemäß § 23 und § 26 BNatSchG

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz zu einem Wohn- und gewerblich genutzten Standort geschaffen. Die mit einer Wohn- und gewerblichen Nutzung verbundenen Umweltauswirkungen beschränken sich überwiegend auf das Plangebiet selbst. Nur in Bezug auf Lärm, Licht und Bewegungen ist regelmäßig auch von einer Beeinträchtigung angrenzender Flächen auszugehen. Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Änderungsbereichs grenzt nicht unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ an und wird von diesem durch SPE-Flächen zur Entwicklung naturnaher gehölzgeprägter Biotope abgegrenzt. Durch Regelungen zur Begrenzung der Lichtimmissionen und einer tierfreundlichen Beleuchtung im Bereich der äußeren, den Schutzgebieten am nächsten gelegenen Nutzungen sowie der Ausweisung von Grünanlagen an der Peripherie des Entwicklungsbereichs können diese Störeinflüsse zudem effektiv weiter reduziert werden.

Der Einfluss der Planung auf die beiden Schutzgebiete wird daher absehbar gering ausfallen. Ein Widerspruch der Planung zu den Vorschriften der Schutzgebietsverordnungen scheint somit unwahrscheinlich.

3.3.2 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Datenbestand der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (Stand 2016) wurde durch eine Luftbildinterpretation abgeleitet; dabei wurde dem Interpretationsschlüssel der Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biotoptypen 2009 gefolgt.

Die Verschneidung von Bestands- und Planungsdaten zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffsumfangs anhand von Indikatoren erfolgte mithilfe des Geografischen Informationssystems ArcGIS 10.5.1.

Durch den hohen Abstraktionsgrad des FNP und entsprechende Spielräume bei der Konkretisierung ließen sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung nur überschlägig und mit hoher Abweichungstoleranz ermitteln.

3.3.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Aufgrund der Darstellungen dieser FNP-Änderung werden unmittelbar keine Baurechte begründet. Maßnahmen der Umweltüberwachung sind daher – soweit erforderlich – maßgeblich erst im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf gesamtstädtischer Ebene werden seit 1992 die Veränderungen der Biotoptypen- und Landnutzungsstruktur, einschließlich Versiegelungsgrad, Biotopwert und Grünvolumen, im Rahmen des städtischen Umweltmonitorings in einem sechsjährigen Überwachungszyklus erfasst.

3.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des FNP im zentralen Teil des Entwicklungsbereichs Kaserne Krampnitz sollen die Voraussetzungen zur Schaffung eines integrierten Wohn- und Arbeitsstandortes auf dem ehemaligen Militärgelände geschaffen und dessen übergeordnete Erschließung geregelt werden.

Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen führt zu Einsparungen beim Verbrauch von bisher unbesiedelten Flächen für das weitere Wachstum der Stadt. Das geplante Straßennetz orientiert sich an bestehenden Verkehrsflächen. Die Neuversiegelung von Böden und der Flächenverbrauch wird dadurch insgesamt verringert und der Naturhaushalt im Vergleich zur Realisierung des geplanten Städtebaus an einem anderen Standort im Standgebiet entlastet.

Trotzdem ist bei Realisierung der Planung aufgrund der vorgesehenen hohen Dichte der Bauflächen von erheblichen Mehrversiegelungen vor Ort auszugehen. Bodenverunreinigungen auf dem Kasernengelände werden vor Inbetriebnahme als neuer Wohn- und Arbeitsstandort saniert und Kampfmittel beräumt. Das anfallende Regenwasser kann nach bisherigem Kenntnisstand weitgehend örtlich versickert werden.

Die Auswirkungen des geplanten Städtebaus auf das Klima und die Lufthygiene sind als gering einzustufen.

Bei Umsetzung der Planung nimmt der Grünanteil im Änderungsbereich insgesamt stark ab. Auf dem brachliegenden Kasernengelände haben sich vor allem waldartige Gehölzbestände entwickelt, die im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung gerodet oder zumindest stark ausgelichtet werden müssen. Als Ausgleich hierfür ist – neben Gehölznachpflanzungen vor Ort –

eine Erstaufforstung von Flächen außerhalb des Änderungsbereichs, jedoch innerhalb des betroffenen Naturraums, eingeplant. Für Tiere, die sich in den ungenutzten Gebäuden und auf den Freiflächen angesiedelt haben, sind bei der Umsetzung der Planung besondere Artenschutzmaßnahmen, auch zur Erhaltung der Artenvielfalt, erforderlich. Solche werden teilweise auch außerhalb des Änderungsbereichs umzusetzen sein. Die Eignung der Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung als Lebensraum für weitverbreitete, störungsunempfindliche und anpassungsfähige Tier- und Pflanzenarten bleibt zudem mit Hilfe von Maßnahmen wie der Begrünung von Dachflächen, der Pflanzung neuer Bäume sowie der Ausweisung von Grünflächen anteilig erhalten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Zusammenhang mit der angestrebten baulichen Nachnutzung neu gestaltet und die Freiflächen für Naherholungszwecke aufgewertet. Im Zentrum des Gebietes wird zudem eine neue großflächige wohnungsnaher Grünanlage geschaffen.

Zur Verminderung der von der Bundesstraße B 2 und der Landesstraße L 92 herrührenden Verkehrslärmbelastung sind Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durchgrünungsmaßnahmen helfen zudem Belastungen der Lufthygiene oder des Bioklimas und darüber auch der menschlichen Gesundheit zu vermeiden.

Zusätzlich entstehender Verkehr durch die Quartiersentwicklung kann die Lärmbelastung verstärken. Dem soll durch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept, welches u.a. eine Erschließung des Gebietes mit der Straßenbahn beinhaltet, entgegengewirkt wer-

den. Damit verbunden sind weitere erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Nachnutzung des Kasernenareals können die denkmalgeschützten Teile der ehemaligen Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz mit Offizierssiedlung vor dem weiteren Verfall geschützt und den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechend wiederhergestellt werden.

3.3.5 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg – Stand Dezember 2000
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung: Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam – Stand: 19.09.2012 sowie Landschaftsplan-Änderungsblatt (Kap. 5 Konfliktanalyse / Eingriffsregelung) zu Flächennutzungsplan-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) – Entwurf – (Stand: 08.12.2021)
- brenner BERNARD Ingenieure GmbH: Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam, Bericht vom 02.06.2020
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Lufthygienische Untersuchung zu den Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.02.2021
- Arbeitsgemeinschaft Stadtbahnerweiterung Krampnitz/Fahrland (ARGE SKF): Voruntersuchung zur Stadtbahnerweiterung Krampnitz/Fahrland von Campus Jungferensee bis Fahrland – Stand April 2020
- Umweltplanung Dr. Klimsa: „Kaserne Krampnitz - Altlastenuntersuchung lokaler Kontaminationen (Abstrombereich IV – Südwest-Abstrom), Ergebnisbericht mit Gefährdungsabschätzung (einschließlich Berichten zu Monitoringkampagnen 2013/ 2016), Potsdam, 08.08.2014/ 14.09.2016
- Machleidt Städtebau + Stadtplanung, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, SHP Ingenieure, winkelmüller.architekten, p.a. performative architektur: „Wohnen in Potsdam-Krampnitz“ – städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung zur Vorbereitung von Bebauungsplänen, Regenentwässerungskonzept, 01.06.2019
- Fugmann Janotta und Partner: Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRl) für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 17.2.2022
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ – 2. Überarbeitung, 02.03.2020

- KSZ Ingenieurbüro GmbH, Ergänzung zur Schalltechnische Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ – 2. Überarbeitung, 03.05.2021
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung Schießlärm Standortübungsplatz Berlin Schießbahn 2, Stand 23.04.2018 (Vorinformation)
- Fugmann Janotta und Partner: Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, 17.12.2021
- Fugmann Janotta Partner mit Dipl.-Ing (FH) Jens Scharon: Entwicklungsbereich Krampnitz – Ausgleichskonzept zum Artenschutz – Deponie Golm, Dezember 2018
- Fugmann Janotta Partner: Ausgleichskonzept zum Artenschutz – Deponie Golm, Ergänzung Heideleherche, Anlage zum Ausgleichskonzept – Deponie Golm, März 2021
- Fugmann Janotta Partner, Umweltverträglichkeitsprüfung Waldumwandlung im Entwicklungsbereich Krampnitz, Juni 2021,
- Fugmann Janotta Partner, Artenschutzrechtliche Eingriffsfolgenabschätzung Entwicklungsbereich Krampnitz – Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für besonders und streng geschützte Arten auf dem ehemaligen Kasernenstandort Krampnitz (Potsdam), Neufassung, Dezember 2021
- ANUVA Stadt- und Umweltplanung GmbH: Entwicklungsbereich Krampnitz – Artenschutzrechtliches Ersatzkonzept Fledermäuse für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz, 25.08.2020
- Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam: Stellungnahme zu Berücksichtigung der Belange und Lage der Bau- und Bodendenkmale vom 16.08.2017
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.10.2019

4. Alternativenprüfung

Das deutliche und auch zukünftig anhaltende Bevölkerungswachstum in Potsdam erzeugt einen hohen Bedarf an Wohnraum, der durch den vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden kann.

Mit dem Truppenabzug Ende 1991 wurde die Nutzung des Kasernengeländes Krampnitz aufgegeben. Aufgrund der baulichen Vorprägung, des Denkmalschutzes sowie der Flächengröße eignet sich das Gelände besonders, um einen neuen Stadtteil mit Wohngebäuden und Arbeitsplätzen zu entwickeln und zugleich erforderliche Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur zu integrieren, um den Bedarf vor Ort

zu decken. Dies ist an keinem anderen Standort in Potsdam vergleichbar möglich.

Angesichts dieser Voraussetzungen und des damit einhergehenden einmaligen Potenzials wurden im Vorfeld der Standortentscheidung keine anderen Flächen geprüft.

Die Wiedernutzung der großflächigen denkmalgeschützten Konversionsfläche wurde in die städtische Analyse „Wohnungsbaupotenziale Potsdam“ (Stand: Juni 2017) aufgenommen und durch die Fortschreibung der Analyse mit Stand Dezember 2020 bestätigt. Folglich ist das Plangebiet als potenzieller Wohnungsbaustandort dokumentiert.

5. Abwägung / Konfliktbewältigung und -transfer

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen und den förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.

Es wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass es durch die Planung bzw. die vorgesehene Einwohnerzahl in Krampnitz zu Problemen kommen könne / werde bei den Themenfeldern Verkehr; Immissionsschutz; Natur-, Umwelt-, Baum- und Artenschutz; Denkmalschutz; Orts- und Landschaftsbild. Durch diese Probleme würde auch die Lebensqualität der im näheren und weiteren Umfeld lebenden Einwohner beeinträchtigt. Viele der vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Bedenken betreffen jedoch nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die der Bauausführung. Die privaten Belange und die Themen Immissionsschutz, Natur-, Umwelt-,

Baum- und Artenschutz; Denkmalschutz; Orts- und Landschaftsbild werden dort zu einem gerechten Ausgleich gebracht. FNP-relevante Belange werden in die nachfolgenden Ausführungen abgewogen.

Außerdem kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung konkreter Rechnung getragen werden. Dort wird auch festgelegt, dass Krampnitz ein Wohnort für unterschiedliche Gruppen der Gesellschaft werden soll. Dazu werden unterschiedliche Typologien von Gebäuden und Wohnungen geplant, die unterschiedlichen Lebensentwürfen entsprechen und Rücksicht auf die finanziellen Möglichkeiten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen nehmen.

Abwägungsrelevant auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine privaten Belange unmittelbar. Mittelbar abwägungsrelevant sind jedoch die befürchtete Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Schutz vor Belästigungen. Dies steht jedoch im Zusammenhang mit den genannten öffentlichen Belangen (siehe dazu unten).

Zu betrachten sind folgende öffentliche Belangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB),
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ als informelles beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die genannten Belange werden wie folgt abgewogen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Im Zusammenhang mit den aufzustellenden Bebauungsplänen für den gesamten Entwicklungsbereich (siehe dazu 7.) wurde eine Verkehrswirkungsanalyse erarbeitet (brenner BERNARD Ingenieure GmbH: Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam, Bericht vom 02.06.2020), die u.a. das Ziel hatte, die Luftschadstoffsituation im Potsdamer Stadtgebiet zu ermitteln und zu bewerten. Es wurde diesbezüglich festgestellt, dass sich die Entwicklung von Krampnitz kaum auf die Luftschadstoffsituation in Potsdam auswirke. Wenn die Maßnahmen des Luftreinhalteplans für die Landeshauptstadt Potsdam, weiterhin konsequent verfolgt werden, sei darüber hinaus mit einer generellen Verbesserung der innerstädtischen Luftschadstoffsituation in

der Prognose zu rechnen. In dessen Folge seien Immissionskonzentrationen zu erwarten, die deutlich unterhalb der gesetzlich gültigen Grenzwerte liegen. Die zu erwartenden vorhabenbedingten Zunahmen der Luftschadstoffkonzentrationen seien relativ gering, so dass eine Überschreitung der Jahresmittelgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) in der Prognose für das Jahr 2020 weiter ausgeschlossen werden könne. Allerdings habe sich gezeigt, dass eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwerts von Partikeln (PM10) ab der dritten Entwicklungsstufe von Krampnitz auftreten könnte. Genauere Aussagen könnten in Abhängigkeit der dann vorliegenden Eingangsgrößen nur mittels einer detaillierten Ausbreitungsrechnung erfolgen. Dies wird in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen aufgegriffen.

Ergänzend wurde eine Lufthygienische Untersuchung durchgeführt (Hoffmann-leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Lufthygienische Untersuchung zu den Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen für den Entwicklungsbereich Krampnitz vom 25.02.2021). Diese kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass im Falle einer Umsetzung des Vorhabens nicht von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV auszugehen ist.

Im Zusammenhang mit den weiteren Entwicklungskonzepten wurde im Ergebnis gezeigt, dass eine wirksame Luftreinhalteplanung bzw. Luftschadstoffgrenzwerteinhalten sowie eine Lärm-minderungsplanung durch die Entwicklungsziele nicht verhindert werden.

Die Gutachten und Entwicklungskonzepte werden in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen aufgegriffen. Von einer wesentlichen Minderung der Wohn- und Lebensqualität ist nicht auszugehen. Ebenfalls auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind die Fragen des Schallschutzes abschließend zu klären.

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (siehe dazu 6.). Es handelt sich um den Standort „Abstrombereich – Südwest-Abstrom“. Er wird im Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“, der zur Planzeichnung des FNP gehört, ergänzt (siehe Blatt 2 oben). Der Grundwasserschaden befindet sich westlich des sogenannten Torhauses und reicht über die Grundstücksgrenze nach Süden bis ins Luch. Die Abgrenzung nach Norden und Westen erfolgte bisher nicht, die Untersuchungen dauern noch an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauantragsverfahren wird mit der Bodenschutzbehörde der konkrete Umgang mit der Fläche geklärt und u.a. festgelegt, auf welchen Flächen im Schadensbereich keine Bebauung erfolgen soll. So werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

- Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung:

Die Entwicklung von Krampnitz hat aufgrund des starken Bevölkerungswachstums einen hohen Stellenwert für die Landeshauptstadt Potsdam. Die Entwicklung soll einen wichtigen Beitrag dabei leisten, den Bedarf an Wohnraum zu decken und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben.

Mit der Nachnutzung des Krampnitzer Kasernengeländes soll denkmalgeschützte Bausubstanz bestandsorientiert gesichert und umgenutzt werden. Ergänzend sollen durch Neubauten unterschiedlichen Bebauungstypologien entstehen.

Die unterschiedlichen Typologien von Gebäuden und Wohnungen werden Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht werden.

Durch die Erhöhung der Dichtestufe der gemischten Baufläche werden die Voraussetzungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich vorbereitet. Diese werden ein wesentlicher Bestandteil des im Südwesten von Krampnitz zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs sein.

– Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege:

Im Umweltbericht wurden die betroffenen Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden (siehe genauer 3.).

Wegen der Nähe zu dem nördlich angrenzenden FFH- und SPA-Gebiet werden zudem entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt, die in den nachgeordneten Plan- und Genehmigungsverfahren einbezogen werden (siehe auch dazu genauer 3.)

Die Verträglichkeit des geplanten Städtebaus im Änderungsbereich

mit den Bewirtschaftungszielen des Wasserhaushaltsgesetzes für Oberflächenwasser- und Grundwasserkörper wurde im Rahmen einer wasserrechtlichen Prüfung festgestellt. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Für den besonderen Artenschutz wurde darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Eingriffsfolgenabschätzung durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Ersatzkonzept für Fledermäuse erstellt. Die Umsetzung der hieraus resultierenden Maßnahmen zum Artenschutz werden durch die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet und planungsrechtlich gesichert.

Außerdem wurde festgestellt, dass die beabsichtigte FNP-Änderung im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans steht. Es erfolgte daher eine parallele Änderung des Landschaftsplans mit einer an die Darstellungen der FNP-Änderung angepassten Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es durch die beabsichtigte FNP-Änderung zu einer erhöhten Versiegelung und Biotopwertverlusten kommen werde. Aus Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde eine deutliche Rücknahme von Bauflächen und Dichtestufen, insbesondere in den Randbereichen zum Großen Graben, verbunden mit einer Renaturierung oder landschaftsverträglichen alternativen Nutzung von Teilflächen, angelegt.

Eine Reduzierung der Dichtestufe der FNP-Bauflächen wäre teilweise möglich und würde örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund geringerer Flächenver-

siegelungen, führen. Damit verbunden wäre absehbar jedoch eine Verlagerung von Beeinträchtigungen auf andere Flächen im Stadtgebiet, welche stattdessen baulich entwickelt oder nachverdichtet werden müssten. Aus diesem Grund wird auf FNP-Ebene auf eine Reduzierung der Dichtestufe und eine Rücknahme von Bauflächen verzichtet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u.a. auch in Verbindung mit der Abhandlung der Eingriffsregelung) konkretisiert und festgelegt.

Die genannte Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung greift auf Daten aus dem städtischen Umweltmonitoring, konkret auf die Ergebnisse einer Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung aus dem Jahr 2016 zu.

Nach der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die Ergebnisse einer aktuellen Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung aus dem Jahr 2022 fertiggestellt und bekannt geworden. Die Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung wurde daraufhin mit den aktuellen Daten durchgeführt und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde mit den bisherigen Erkenntnissen abgeglichen. Im Ergebnis kam es sowohl bezogen auf die zusätzliche Versiegelung, als auch auf die Biotopwertentwicklung zu keiner naturschutzfachlich relevanten Veränderung. Die Aussagen der Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung sind nach wie vor zutreffend. Es kam ebenfalls zu keiner abwägungsrelevanten Veränderung, so dass auch keine Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der FNP-Änderung erforderlich war (siehe dazu auch 7.).

– Schaffung von Arbeitsplätzen: Krampnitz soll zu einem neuen und integrierten Stadtteil mit u.a. lebendigen Wohnquartieren sowie Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen entwickelt werden. Das bedeutet, dass neben der Schaffung von Wohnraum auch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine große Bedeutung hat.

– Verkehr und Mobilität:

Im Zusammenhang mit den aufzustellenden Bebauungsplänen für den Entwicklungsbereich (siehe dazu 7.) wurde eine Verkehrswirkungsanalyse erarbeitet (brenner BERNARD Ingenieure GmbH: Verkehrswirkungsanalyse für den Entwicklungsbereich Krampnitz in Potsdam, Bericht vom 02.06.2020), die u.a. das Ziel hatte, die verkehrlichen Auswirkungen verschiedener Prognose-Planfälle auf das vorhandene Verkehrsnetz zu ermitteln und zu bewerten. Neben der Darstellung der künftigen werktäglichen Verkehrsbelastungen im Motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde dazu ein Nachweis zur ausreichenden Kapazität (Leistungsfähigkeit) und zur akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs in der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde an acht ausgewählten Knotenpunkten geführt, um mögliche Handlungsbedarf bei einer stufenweisen Entwicklung von Krampnitz zu identifizieren. Dabei habe sich gezeigt, dass die Kfz-Verkehrsentwicklung im Stadtgebiet bereits im Bestand hoch belastet sei und teilweise Leistungsfähigkeitsdefizite aufweise. Mit einer zunehmenden Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes Krampnitz steige die Herausforderung der leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs. Generell konnten dazu für alle betrachteten Knotenpunkte innerhalb des Untersuchungsbereichs mögliche Maßnahmen zur Erhöhung der einzelnen Leistungsfähigkeiten nachgewiesen

werden. Diese Betrachtung einzelner Knotenpunkte könne jedoch nur eingeschränkt für die weitere Verkehrsentwicklung in Potsdam dienen, da insbesondere für den innerstädtischen Verkehrsablauf die gegenseitigen Abhängigkeiten einzelner Verkehrsanlagen zu beachten seien. Folglich könne es nur in Bezug auf einzelne Knotenpunkte im ländlichen Raum zielführend sein, diese durch einen Umbau in ihrer Leistungsfähigkeit zu steigern. Dagegen sei eine Kfz-Verkehrszunahme im Stadtzentrum grundsätzlich zu vermeiden. Hier könne nur eine Verlagerung des Verkehrs vom MIV zum Umweltverbund helfen, ein generelles Wachstum der Stadt bei gleichbleibender Qualität im Verkehrsablauf zu ermöglichen. Somit sei parallel zur Entwicklung von Krampnitz auch der Ausbau von alternativen Verkehrsangeboten umzusetzen. Im Hinblick auf die Verkehrsbeziehungen zwischen dem Entwicklungsbereich und der Potsdamer Innenstadt sowie Berlin-Spandau würden hierbei vor allem der Ausbau der Radverkehrsanlagen und des ÖPNV-Angebots in Betracht kommen.

Die Verkehrswirkungsanalyse bestätigt damit die Grundsätze des Mobilitätskonzeptes für Krampnitz, durch den Ausbau der ÖPNV-Verbindung und des Radverkehrsnetzes grundsätzlich Kfz-Verkehr zu vermeiden. Die Grundsätze des Mobilitätskonzeptes und das Verkehrskonzept zur Erschließung von Krampnitz sind wesentliche Bestandteile der städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ (siehe unten). Die Entwicklungsmaßnahme Krampnitz bietet die Chance, durch die Etablierung entsprechender Angebote an Arbeitsplätzen, Einzelhandelseinrichtungen und sozialer Infrastruktur für den Potsdamer Norden derzeit belastete Korridore in die

Potsdamer Innenstadt zu entlasten und Verkehre im Potsdamer Norden zu bündeln.

Mit der oben genannten Verkehrswirkungsanalyse ergänzt durch erarbeitete Entwicklungskonzepte zum Busvorlauf und Radverkehr wurde die störungsfreie Erschließung des Entwicklungsbereichs insbesondere durch den Umweltverbund aus ÖPNV und Radverkehr bis zu einem max. Ausbau für 5.000 Einwohner (Entwicklungsstufe II) nachgewiesen. Die Verkehrsinfrastruktur wird leistungsfähig bleiben und der Verkehr kann in akzeptabler Qualität abgewickelt werden kann.

Ab einer Schwelle von 5.000 Einwohnern bedarf es eines zusätzlichen Verkehrsträgers (Straßenbahn), um eine leistungsfähige ÖPNV-Verkehrerschließung zu gewährleisten.

Der Entwurf der FNP-Änderung wurde dementsprechend geändert und an das sogenannte Szenario „Krampnitz_5000“ angepasst (siehe dazu auch 2.).

– Masterplanung als informelles beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept:

Aufbauend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wurde die städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“ erarbeitet. Sie stellt die Konkretisierung der Entwicklungsziele für die weitere Entwicklung in Krampnitz dar und ist für die Bauleitplanverfahren als sonstige städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 03.04.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (DS 19/SVV/0205). Die FNP-Änderung hat die Ergebnisse der Masterplanung aufgegriffen.

– Bodenschutzklausel:
Außerdem ist die Bodenschutzklausel als ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB einzubeziehen:

Die Planung entspricht § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Sie trägt dazu bei, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, indem das ehemalige Kasernengelände wiedernutzbar gemacht wird. Es handelt sich damit um eine Maßnahme zur Innenentwicklung.

Zudem abzuwägen sind:

- die Belange der Nachbargemeinde (kommunales Abstimmungsgebot i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB) und
- die Belange der planenden Gemeinde

Die Nachbargemeinden haben im wesentlichen Bedenken zu etwaigen verkehrlichen Auswirkungen, teilweise verbunden mit der Befürchtung, die geordnete städtebauliche Entwicklung sei nicht gewährleistet, vorgetragen.

Dem gegenüber stehen das Planungsziel der Bauleitplanung für den Entwicklungsbereich Krampnitz sowie die oben genannten Belange.

Um die genannten Auswirkungen zu verhindern, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet und mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung abgestimmt, das dazu beitragen soll, dass die Verkehrsinfrastruktur leistungsfähig bleibt und der Verkehr in akzeptabler Qualität abgewickelt werden kann (siehe genauer zum Mobilitätskonzept oben und zur Abstimmung 7.). Insofern bleiben die Belange der Nachbargemeinde gewahrt. Die vorgesehene Entwicklung in Krampnitz beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Nachbargemeinden.

Die Belange der Landeshauptstadt Potsdam an der Realisierung der Planung werden aus den in der Begründung genannten Gründen höher gewichtet.

Im **Ergebnis** ist eine aus- und abgewogene Planung entstanden, die nicht mehr geändert werden muss. Die bauliche und sonstige Entwicklung des Standortes kann mit anderen Belangen sachgerecht in Einklang gebracht werden. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Schaffung von Arbeitsplätzen werden im Ergebnis höher gewichtet als die übrig gebliebenen bzw. weiterhin bestehenden widerstrebenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die zukünftigen Darstellungen stellen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung einen gerechten Ausgleich der privaten und öffentlichen Belange dar. Der Ausgleich der Belange wird auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung weiter konkretisiert.

6. Hinweise für nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren

Kennzeichnungen

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Es handelt sich um den Standort „Abstrombereich – Südwest-Abstrom“. Er wird im Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“, der zur Planzeichnung des FNP gehört, ergänzt (siehe Blatt 2 oben).

Der Grundwasserschaden befindet sich westlich des sogenannten Torhauses und reicht über die Grundstücksgrenze nach Süden bis ins Luch. Die Abgrenzung nach Norden und Westen erfolgte bisher nicht, die Untersuchungen dauern noch an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauantragsverfahren ist mit der Bodenschutzbehörde zu klären, auf welchen Flächen im Schadensbereich keine Bebauung erfolgen sollte.

Auflagen zum Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit fünf Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert. Es bestehe aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen seien. Als Auflage wird gegeben, dass die bauausführenden Firmen über die Auflage und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten seien.

Es geht dabei insbesondere darum, wie mit Funden grundsätzlich umzugehen sei, bei welchen Behörden die Funde anzuzeigen sind und welche Folgen ein Verstoß hätte (vgl. § 11 BbgDSchG).

Gasversorgung

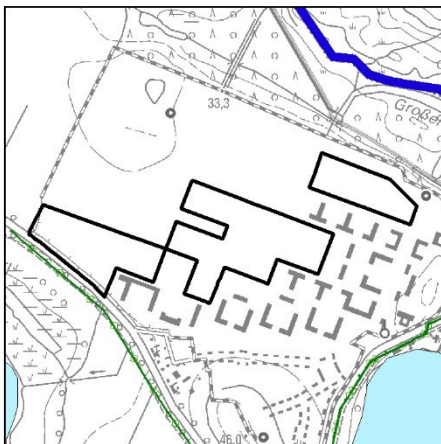
Im Umfeld des Plangebietes verläuft eine unterirdische Hochdruckgashauptleitung. Diese ist im Beiplan Technische Infrastruktur dargestellt.

Der Betreiber der Gashauptleitung, die ONTRAS Gastransport GmbH hat den aktuellen Verlauf der Hochdruckgashauptleitungen mitgeteilt. Er weicht nur unwesentlich von der bisherigen Darstellung ab. Der Verlauf wird hier, auch wenn er nicht mehr im Geltungsbereich der Änderung liegt, nach-

richtlich abgebildet, eine Änderung des Beiplanes ist nicht erforderlich.

Das gleiche gilt für die geplante Anschlussleitung, die nicht dargestellt wird.

Es wird im Zusammenhang mit der Ferngasleitung vom Betreiber darauf hingewiesen, dass im Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen / gefährden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauantragsverfahren ist damit umzugehen.



Verlauf der Gashauptleitung

Legende:

	Gasversorgung
	Hochdruckgashauptleitung - unterirdisch
	Wasserfläche
	Stadtgrenze
	Geltungsbereich

Weitere Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine örtliche Einweisung notwendig und eine Abstimmung erforderlich; Hinweise zum Schutz der Verteilungsanlagen sind zu beachten.

7. Verfahren

Die FNP-Änderung wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Inhaltliche Grundlage der Änderung ist der Masterplan für die „Entwicklungsmaßnahme Krampnitz“, den die Stadtverordnetenversammlung am 03.04.2019 beschlossen hat.

Aus organisatorischen Gründen wurde die FNP-Änderung für die Umsetzung der Entwicklungsziele der gesamten Entwicklungsmaßnahme bzw. des gesamten Entwicklungsbereichs in zwei Teilbereiche und zwei Planverfahren untergliedert:

Der südliche Bereich des Entwicklungsbereiches Krampnitz wurde im Rahmen der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) geändert. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.01.2019 den Feststellungsbeschluss dafür gefasst. Der Oberbürgermeister reichte die beschlossene FNP-Änderung am 11.03.2019 zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde ein, die die FNP-Änderung mit Schreiben vom 05.06.2019 genehmigte. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt ist am 08.08.2019 erfolgt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP-Änderung wirksam geworden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung (14/17 B) wurde bereits nach dem Aufstellungsbeschluss im ausgearbeiteten Vorentwurf um den nordwestlichen Bereich (ca. 3,89 ha) der südlichen FNP-Änderung erweitert. Erforderlich wurde dies durch das geänderte Planungsziel in diesem Bereich. Im konkretisierenden Bebauungsplan sollte kein Wohngebiet mehr, sondern ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. In der Weiterentwicklung zum Plan-Entwurf wurde der Geltungsbereich erneut geringfügig erweitert.

Nach den erfolgten förmlichen und erneuten förmlichen Beteiligungsverfahren wird der Geltungsbereich der FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB geteilt und die Planverfahren als FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) und FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-2) weitergeführt werden.

Zunächst wird lediglich das Verfahren für die vorliegende FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-1) fortgeführt. Der Geltungsbereich der wirksamen FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A) ist davon nicht mehr erfasst.

Die Fortführung des Verfahrens für die FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B-2) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen (siehe dazu auch 2.).

Für den gesamten Entwicklungsbereich Krampnitz sollen darüber hinaus flächendeckend und teilweise gleichzeitig mit der FNP-Änderung Bebauungspläne aufgestellt werden. Zunächst werden nur die Bebauungspläne aufgestellt, die zur Realisierung der Zielzahl von 5.000 Einwohnern gemäß dem Szenario „Krampnitz_5.000“ erforderlich sind. Die Bebauungspläne enthalten – im Gegensatz zum FNP – rechtsverbindliche Festsetzungen für die Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke.

Der Bebauungsplan, der im Südwesten eine weiterführende Schule nördlich der Grünfläche mit Symbolen für Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen vorsieht, kann und soll aus der geänderten FNP-Darstellung entwickelt werden. Die Schule wird lediglich aus Gründen der Darstellungssystematik weiterhin als Baufläche und nicht etwa als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe 3.).

Der Landschaftsplan beschreibt die im wirksamen FNP enthaltene Nord- und Westausdehnung der Bauflächen im Bereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz bereits als Konflikt. Die beabsichtigte Änderung des FNP steht ebenfalls im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans. Es erfolgte daher eine parallele Änderung des Landschaftsplans mit einer an die Darstellungen der FNP-Änderung angepassten Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung.

Die Konfliktanalyse und die Eingriffsbewertung griffen auf Daten aus dem städtischen Umweltmonitoring zu, konkret auf die Biotoptypen- und Landnutzungs-Kartierung aus dem Jahr 2016. Nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB sind die Ergebnisse einer aktuelleren Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2022 fertiggestellt und bekannt geworden. Die Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung wurde daraufhin mit den aktuellen Daten durchgeführt. Dabei wurde auch ein Fehler in der bisherigen festgestellt. Dieser wurde ebenfalls geprüft. Beide Berechnungen wurden dann in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde mit den bisherigen Erkenntnissen abgeglichen. Im Ergebnis wurde beim Abgleich der korrigierten Betrachtung der 2016er-Biotoptypen mit der Betrachtung der 2022er-Biotoptypen deutlich, dass es zu einem niedrigerem Biotopwertverlust und zu weniger zusätzlicher Versiegelung kommt. Beim Abgleich mit der fehlerhaften Betrachtung mit den 2016er-Biotoptypen stellt sich der Biotop-

penverlust günstiger dar; die zusätzliche Versiegelung ist leicht erhöht (0,63 ha bzw. 6,4 %).

Im Ergebnis kam es in keiner Betrachtung der zusätzlichen Versiegelung und der Biotopwertentwicklung zu einer naturschutzfachlich relevanten Veränderung. Die Aussagen der Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung sind nach wie vor zutreffend. Es kam ebenfalls zu keiner abwägungsrelevanten Veränderung. Eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der FNP-Änderung war insofern nicht erforderlich.

Ebenfalls aktualisiert wurden die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Entwicklungsbereich Krampnitz, der Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Entwicklungsbereich Krampnitz, die Umweltverträglichkeitsprüfung Waldumwandlung im Entwicklungsbereich Krampnitz sowie die Schalltechnischen Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“. Die Aktualisierungen betreffen jedoch nicht die FNP-Ebene. Sie haben damit keine Auswirkungen auf die FNP-Umweltprüfung und sind somit nicht abwägungsrelevant.

8. Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2008, dl-de/by-2-0

geänderte Darstellung:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0

Lage des Änderungsbereiches:

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Darstellung des Geltungsbereiches:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0

Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden (Stand 30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2008, dl-de/by-2-0

Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden mit ergänzter Kennzeichnung:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0;

Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitsgruppe Untere Bodenschutzbehörde

Geänderter Geltungsbereich:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0

Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet:

Luftbild 2019 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Luftbild mit Naturschutzgebiet:

Luftbild 2019 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Luftbild mit FFH- und SPA-Gebieten:

Luftbild 2019 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Biotoptypen- und Landnutzungs-kartierung:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0;

Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungs-kartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0

Verlauf der Gashauptleitung:

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0;

GDMcom GmbH

Verfahrensvermerke*Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.***I Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP***

Aufstellungsbeschluss	03.05.2017
Bekanntmachung	29.06.2017

II Frühzeitige Beteiligung*

Bekanntmachung	24.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.06. - 17.07.2019 17.06. - 17.07.2019

III Förmliche Beteiligung*

Bekanntmachung	10.09.2020
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.10. - 20.11.2020 19.10. - 23.11.2020

Potsdam, den 15.03.2024

Siegel der
Stadt Potsdam

gez. Wolfram
.....
Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung

IV erneute Förmliche Beteiligung*

Bekanntmachung	26.11.2020
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.12.2020 - 15.01.2021 07.12.2020 - 15.01.2021

Potsdam, den 15.03.2024

Siegel der
Stadt Potsdam

gez. Wolfram
.....
Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung

V Förmliche Beteiligung

Bekanntmachung	28.04.2022
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.05. - 17.06.2022 16.05. - 17.06.2022

Potsdam, den 15.03.2024

Siegel der
Stadt Potsdam

gez. Wolfram
.....
Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung

VI Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: 09.10.2023)

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	06.03.2024
---	------------

Potsdam, den 25.03.2024

Siegel der
Stadt Potsdam

gez. Schubert
.....
Mike Schubert
Oberbürgermeister

* Der Aufstellungsbeschluss wurde für das FNP-Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/17 B) gefasst, aus dem das vorliegende FNP-Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/ 17 B-1) hervorging. Die gekennzeichneten Beteiligungsverfahren fanden ebenfalls für das bisherige FNP-Änderungsverfahren „Krampnitz“ (14/17 B) statt.



Genehmigung des FNP durch das Ministerium für
Infrastruktur und Landesplanung (MIL)

22.08.2024

Potsdam, den 22.08.2024

Siegel des MIL

gez. Höhne

.....

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB: Amtsblatt Nr. 20/2024 vom 30.10.2024

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung und die Darstellungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2024 übereinstimmen.

Ausgefertigt, Potsdam, den 26.11.2024

Siegel der
Stadt Potsdam

gez. Schubert.

.....

Mike Schubert
Oberbürgermeister