

## **Flächennutzungsplan-Änderung „Kramnitz“ (14/17 B-1) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

Dem Flächennutzungsplan (FNP) und seinen Änderungen ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP bzw. seinen Änderungen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Ziele der FNP-Änderung**

Ziel der Änderung ist es, die Entwicklungsziele für Teilflächen des Entwicklungsbereiches Kramnitz zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Kramnitz im Geltungsbereich zu schaffen.

Ziel der Entwicklungsmaßnahme insgesamt ist, die ehemalige Kaserne Kramnitz 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 „Kramnitz\_5.000“ – nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 5.000 Einwohner geschaffen werden.

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

Die inhaltlichen 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. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auch wenn der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan zunächst nur den städtebaulichen Rahmen für nachgeordnete Planungen setzt und noch keine unmittelbare Umweltauswirkung hervorruft, kann jedoch im Zuge seiner Darstellungen Vorsorge für den Schutz der Umwelt und ihrer Schutzgüter getroffen werden. Deshalb ist bei der Aufstellung

oder Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchzuführen; Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und im Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zur FNP-Änderung) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht war somit Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der abschließenden gerechten Abwägung.

Zusammenfassend wurde festgestellt: 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 beseitigt. 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 werden. 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.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planungsprozess**

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.

Es wurden Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert, die sich im Wesentlichen darauf bezogen, 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 betrafen 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 wurden in die Abwägung eingestellt und sachgerecht abgewogen.

Außerdem wurde festgestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beispielsweise den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung konkreter Rechnung getragen werden kann. 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 öffentlichen Belangen.

Konkret bezogen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ausgeführt: Im Zusammenhang mit den aufzustellenden Bebauungsplänen für den gesamten Entwicklungsbereich wurde eine Verkehrswirkungsanalyse erarbeitet, 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. 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 Lärminderungsplanung 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 ist 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. 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.

Im Ergebnis war eine aus- und abgewogene Planung entstanden, die nicht mehr geändert werden musste. Die bauliche und sonstige Entwicklung des Standortes konnte mit anderen Belangen sachgerecht in Einklang gebracht werden. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung sowie die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Schaffung von Arbeitsplätzen wurden im Ergebnis höher gewichtet als die übrig gebliebenen bzw. weiterhin bestehenden widerstreitenden 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.

#### **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. Beschluss, Genehmigung und Wirksamwerden der FNP-Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat die FNP-Änderung in ihrer Sitzung am 06.03.2024 beschlossen. Im Rahmen der Abwägung wurde zuvor über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB entschieden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Oberbürgermeister reichte die beschlossene FNP-Änderung am 22.05.2024 zur Genehmigung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) ein.

Das MIL hat die FNP-Änderung mit Schreiben vom 22.08.2024 genehmigt. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt ist am 30.10.2024 erfolgt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP-Änderung wirksam geworden.

Gez. Anderka

.....  
Leiter des Bereichs  
Gesamtstädtische Planung