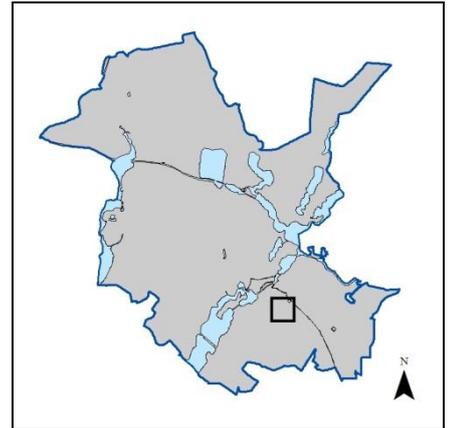
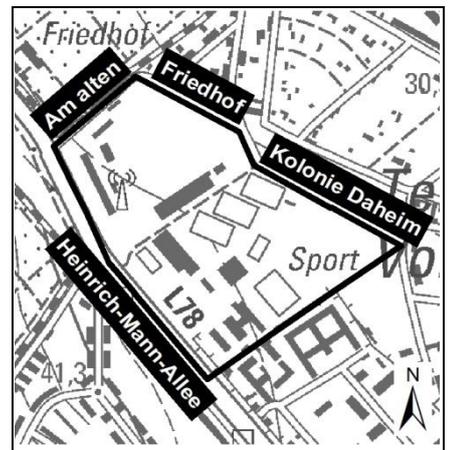


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

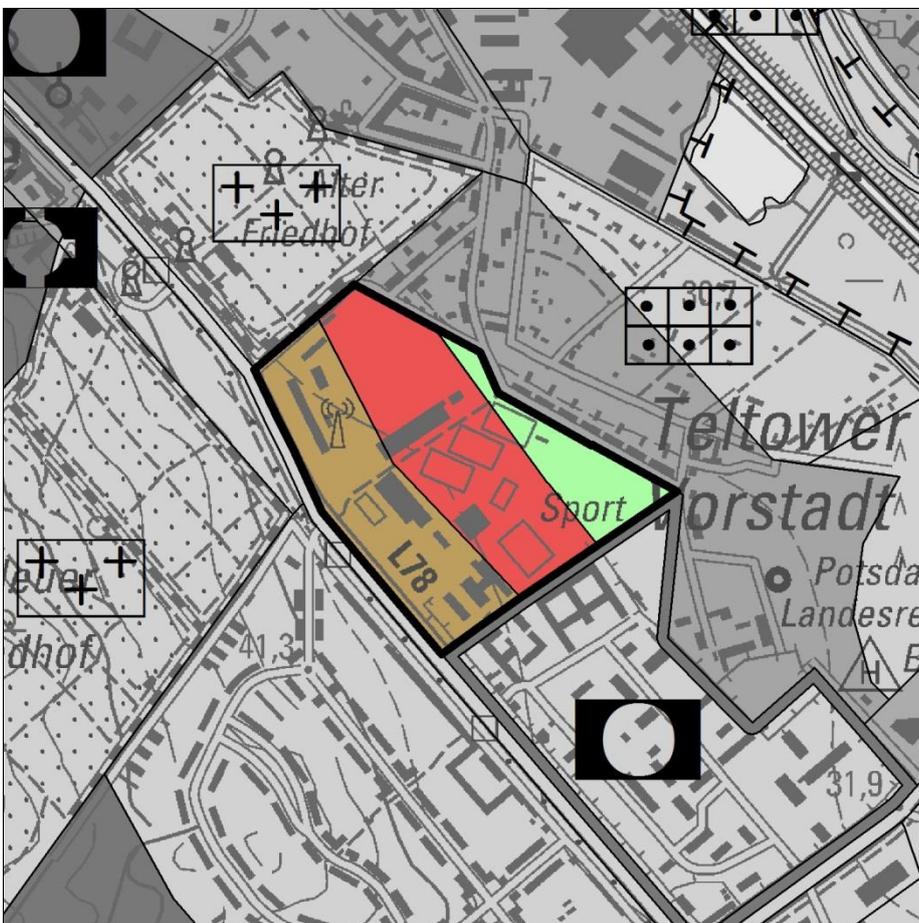
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

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)
 - Gewerliche Baufläche G
 - Sonderbaufläche S
 - Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Einrichtungen und Anlagen**
- Verwaltung
 - Kirche
- Freiflächen, Wasserflächen**
- Grünfläche
 - Dauerkleingarten
 - Friedhof
 - Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
 - Fläche für Wald
 - Wasserfläche
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Verkehr**
- Autobahn und autobahnähnliche Straße
 - Straßenhauptnetz
- Geltungsbereich
- Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Bei der geänderten Darstellung 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. 13,17 ha.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteilen zur Deckung des hohen Wohnbedarfs sowie zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Die Änderung des FNP ist städtebaulich erforderlich, um dem wachsenden Bedarf an Wohnungen und Gewerbeflächen gerecht werden zu können.

Für die innergebietliche städtebauliche Neuordnung und die Integration in den städtischen Kontext ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ aufgestellt. In diesem Verfahren werden die Belange der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung sowie die Umweltbelange und Altlastenproblematik tiefgehend berücksichtigt.

Aktuell ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5-0,8), gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5-0,8) und als Grünfläche dargestellt. Vorgesehen ist zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6), einer gemischten Baufläche M 1 (GFZ 0,8-1,6) und einer Grünfläche. Die veränderte An-

ordnung der Bau- und Freiflächen und die höheren Dichtestufen orientieren sich an dem Siegerentwurf eines städtebaulichen Gutachterverfahrens.

Das aktuell in der Grünfläche befindliche Symbol „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ wird zukünftig nicht mehr dargestellt. Die wesentlichen Sportanlagen sind in der gemischten Baufläche kürzlich neu errichtet worden. Sie werden wegen der Lage in einer Baufläche nicht dargestellt. Die für die Grünfläche vorgesehenen Sportanlagen der Grundschule, die auf einer Gemeinbedarfsfläche im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd" geplant ist, sind vergleichsweise kleiner. Sie werden nicht dargestellt, sind aber gleichwohl im Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Brachflächen in innenstadtnaher und hervorragend erschlossener Lage. Durch die Neunutzung der Flächen wird eine sinnvolle Ergänzung der Stadtstruktur geschaffen.

Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

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.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe hierzu Teil 1 der Begründung.

2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

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

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) ist für den Änderungsbereich eine grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen sowie die unter Definition von Nutzungsgrenzen anzustrebende Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung erholungsrelevanter Freiflächen vorgesehen.

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.

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (WSG III) des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße.

Laut § 15 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Vorhandene Bäume sind nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützt.

Für ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Bauflächen ist im Sinne von § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB ein ausreichender Schall-

schutz nach DIN 18005 als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Denkmale sind nach § 1 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

Bei einigen Flächen im Änderungsbereich handelt es sich gegenwärtig um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).

2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Änderungsbereich befinden sich Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit, die sich nutzungsbedingt als stofflich und strukturell stark überformt darstellen. Neben Versiegelungen durch Gebäude, Sportanlagen und Erschließungsflächen besteht für Teile der Flächen des ehemaligen Straßenbahndepots gemäß Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam ein Verdacht auf Kontamination.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität und Grundwasserneubildung sind infolge der bestehenden anthropogenen Überformungen wahrscheinlich; dies ist vor allem innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße von Bedeutung. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Flächen weisen keine besonderen Klimafunktionen auf.

Die Biotoptypenstruktur wird im Norden des Änderungsbereichs durch Brachen gewerblicher und sonstiger Art, welche mit Ruderalvegetation bewachsen sind, geprägt. Im Süden dominieren Siedlungs-, Grün- und Freiflächen, die der Sportnutzung dienen. Das Begleitgrün weist vielfältige, z.T. ältere Baumstrukturen auf. Im Osten befindet sich zudem ein größerer Gehölzbestand aus Laubbäumen mit

Waldeigenschaft. Die Biotopstrukturen sind insbesondere als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse geeignet.

Durch die verwilderten Brachflächen wird das Erscheinungsbild des Änderungsbereichs beeinträchtigt. Wertbestimmend sind hingegen die gliedernden, z.T. parkartigen Gehölzbestände.

Im Änderungsbereich bestehen erhebliche Lärmimmissionen durch die Nähe zur Heinrich-Mann-Allee. Die sportlichen Zwecken dienenden Grün- und Freiflächen sowie der waldartige Gehölzbestand haben wegen der eingeschränkten Zugänglichkeit nur mäßige Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung.

Nördlich des Änderungsbereichs grenzt die unter Denkmalschutz stehende Kolonie Daheim an.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Bauflächen steigt der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich stark an; dadurch sind weitere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Im Zusammenhang mit einer Wiedernutzbarmachung der Brachflächen würde aber auch eine Bodensanierung im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots erfolgen.

Infolge der Mehrversiegelung kann es zu einem erhöhten Regenwasserabfluss, verbunden mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung, kommen.

Durch bauliche Verdichtung und Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsflächen wird eine für die menschliche Gesundheit belastende Aufheizung des Stadtraums begünstigt.

Bei der intendierten baulichen Entwicklung geht die vorhandene Ruderalvegetation auf den geplanten Bauflächen vollständig

verloren. Auch der Baumbestand wird deutlich reduziert, eine Waldumwandlung ist unumgänglich. Wertbestimmende Gehölze und Gehölzflächenanteile lassen sich aber voraussichtlich weitgehend integrieren; außerdem werden im Rahmen grünordnerischer Maßnahmen Neuanpflanzungen erfolgen. Trotzdem ist mit dem Verlust von Habitatstrukturen, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse, zu rechnen.

Die städtebauliche Neuordnung wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Beeinträchtigungen können durch den Verlust strukturierender Gehölzbestände und Vegetationsflächen hervorgerufen werden; diese können vor Ort aber voraussichtlich durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden.

Neue Bauflächen werden dem Verkehrslärm der Heinrich-Mann-Allee ausgesetzt sein. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität ist dadurch eingeschränkt. Die Schaffung der Zugänglichkeit und Qualifizierung der Grünflächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung kann diese für Erholungszwecke in Wert setzen.

Kultur- und Sachgüter werden voraussichtlich nicht betroffen sein. Ein hinreichender Grünflächenpuffer zwischen den neuen Bauflächen und der denkmalgeschützten Kolonie Daheim bleibt erhalten.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung würde eine weniger dichte bauliche Nachnutzung der Brachflächen erfolgen. Die Versiegelung wäre geringer, die Naturhaushaltsfunktionen wären insofern weniger stark eingeschränkt. Eine Bodensanierung im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots würde bei Wiedernutzbarmachung der Brachflächen ebenfalls realisiert.

Die vorhandene Ruderalvegetation würde bei einer Reaktivierung mit einem geringeren Nutzungsmaß ebenfalls vollständig verloren gehen; auch würden Eingriffe in den Baumbestand erfolgen; eine zumindest teilweise Waldumwandlung wäre erforderlich. Der Verlust von Habitatstrukturen für geschützte Arten dürfte jedoch insgesamt geringer ausfallen als bei einer größeren baulichen Dichte im Änderungsbereich.

Das Orts- und Landschaftsbild würde sich mit Innutzungnahme der Brachflächen verbessern. Bei den geringeren baulichen Dichtestufen der Bauflächen ließen sich umfangreiche ortsbildverbessernde Begrünungsmaßnahmen realisieren. Ohne die Planänderung könnten deutlich weniger Wohneinheiten und Gewerbeflächen errichtet werden.

Die Möglichkeiten für die Errichtung lärmrobuster Stadtquartiere sind wegen der geringeren baulichen Dichte der gemischten Bauflächen entlang der Heinrich-Mann-Allee begrenzt. Die in Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung absehbar einhergehende Erschließung und Gestaltung der Grünflächen verbessert die Erholungsmöglichkeiten für die angrenzende Wohnbevölkerung.

Mögliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind gegenwärtig nicht erkennbar.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden voraussichtlich vor allem für die Umweltgüter Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen sowie Mensch/ Menschliche Erholung und das Sachgut Wald erforderlich. Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Verringerung

und Kompensation der Bodenversiegelung.

Damit eng verbunden sind Maßnahmen zur Vermeidung von Regenwasserableitungen bzw. zur Schaffung von Möglichkeiten der Wasserrückhaltung und örtlichen Versickerung.

Ebenso sind Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation von Vegetations- und Habitatverlusten vorzusehen.

Weiterhin sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sowie Maßnahmen zur Freiraumqualifizierung für Erholungszwecke.

Verluste von Waldflächen sind im betroffenen Naturraum auszugleichen.

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplans können Art und Umfang der Maßnahmen konkret erst auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt werden.

2.7 Darstellung von Alternativen

Grundsätzlich wäre eine umweltentlastende Reduzierung der baulichen Dichte im Änderungsbereich vorstellbar. Es wird vorliegend jedoch die Ausschöpfung des hervorragend erschlossenen, innerstädtischen Verdichtungspotenzials angestrebt, um den wachstumsbedingten Siedlungsdruck auf den Außenbereich, der aus Umweltgesichtspunkten grundsätzlich als ungleich problematischer eingestuft wird, zu verringern.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen erfolgte durch die Auswertung der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen, der Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung 2010, des Landschaftsplans, des Lärmaktionsplans, des Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkatasters sowie der Informationen aus vorliegenden ortsspezifischen Fach-

gutachten. Der Umweltprüfung liegen weiterhin die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der bisherigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugrunde.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser Flächennutzungsplan-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der entsprechenden konkreten Bebauungsplanung festgelegt.



Ausschnitt Luftbild



Realnutzung / Biotoptypen

Legende:

- Offener Rohbodenstandort
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
- Wohnfläche
- Industrie-, Gewerbefläche
- Technische Infrastruktur
- Bundes-, Hauptstraße
- Nebenstraße, Weg
- Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
- Geltungsbereich

3. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ geändert.

Ziel des Bebauungsplans ist ebenfalls die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes mit sozialer Infrastruktur und bedarfsorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten sowie der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen.

4. Abwägung und Konfliktbewältigung/Konflikttransfer

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen und förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden geprüft. Eine Planänderung war aufgrund dessen nicht erforderlich. Die Begründung wurde punktuell präzisiert, ergänzt und redaktionell geändert.

In den Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen Anregungen und Hinweise geäußert, die nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind. Diese betrafen insbesondere die Belange der Verkehrsanbindung, der Stellplatzsituation und der inneren Erschließung sowie Umweltbelange. Diese Belange sind, wie bereits ausgeführt, Gegenstand nachgeordneter Planungen und Verfahren.

Teilweise kritisch wurde die Dichte des Quartiers bewertet. So wurde vorgetragen, dass die Wohnqualität verringert werden würde und die Umwelt höher belastet werde. Dem kann entgegen-

gehalten werden, dass eine erhöhte Verdichtung nicht per se nachteilig sein muss. Es ist jedoch richtig, dass sie grundsätzlich teilweise nachteilig für einige der benannten Aspekte sein kann.

Im konkreten Fall entspricht die geplante Entwicklung des neuen Wohnquartiers in einem baulich vorgeprägten Bereich jedoch dem wichtigen planerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die FNP-Änderung trägt damit auch zur Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das innerstädtische Wohnraumangebot wird erweitert und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt. Damit wird insgesamt wichtigen Vorgaben des BauGB durch die Planung Rechnung getragen.

Es besteht ein Konflikt mit den Zielen des Landschaftsplans. Dieser ist bereits bei der Aufstellung des wirksamen FNP deutlich geworden (siehe dazu Lfd. Nr. 14 der Konfliktliste im Landschaftsplan, Seite 143 – Stand: 19.09.2012). Der Konflikt ist bereits grundsätzlich abgewogen und wegen des besonderen Potenzials des Gebietes für die bauliche Entwicklung zugunsten dessen entschieden worden (vgl. FNP-Begründung, Seite 146). Bei der aktuellen Änderung sind lediglich der Zuschnitt der Bauflächen und der Nutzungsartenzuweisung geändert worden. An der Bedarfssituation und der

Standortgunst hat sich nichts geändert.

Der Belang des Landschaftsplans wird insoweit berücksichtigt, als dass eine Grünfläche für die wohnungsnaher Erholung der Bewohner dargestellt wird.

Im Ergebnis sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Belange, die für die Planung sprechen – insbesondere die Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – höher zu gewichten als die Belange, die dagegen sprechen.

Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2008

geänderte Darstellung:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Lage des Änderungsbereiches:
Geodaten: © GeoBasis-DE/
LGB 2013

Darstellung des Geltungsbereiches:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Ausschnitt Luftbild:
Luftbild 2015 © GeoBasis-De/
LGB

Realnutzung / Biotoptypen:
DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung aus WorldView2-Satellitendaten gemäß Kartieranleitung des Landes Brandenburg (Stand : Mai 2010)

VERFAHRENSVERMERKE**I Änderung des FNP**

Aufstellungsbeschluss	06.12.2017
Bekanntmachung	28.12.2017

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	08.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.09.-14.10.2016 19.09.-14.10.2016

III Förmliche Beteiligung

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	06.12.2017
Bekanntmachung	28.12.2017
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.01.2018-12.02.2018 19.12.2017-31.01.2018

Potsdam, den 18.01.19

gez. Goetzmann
Andreas Goetzmann
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: 21.06.2018)**

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	10.09.2018
---	------------

Potsdam, den 28.1.19

Siegel der
Stadt Potsdamgez. Mike Schubert
Mike Schubert
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für
Infrastruktur und Landesplanung

Potsdam, den 18.02.2019

Siegel des MIL

gez. i.A. Kassin

Bekanntmachung der Genehmigung
gemäß § 6 BauGB
Amtsblatt Nr. 04/2019

Potsdam, den 10.4.19

Siegel der
Stadt Potsdamgez. M. Schubert
Mike Schubert
Oberbürgermeister