



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Flächennutzungsplan

Teil 1: Begründung

Stand: 30.01.2013

**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung**

www.potsdam.de/stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam besteht aus drei Teilen:

Teil 1: Begründung

Teil 2: Umweltbericht

Teil 3: Pläne (Planzeichnung, Beipläne, Erläuterungspläne)

Teil 1 : Begründung

	Seite
1. Grundlagen	5
1.1. Gegenstand und Aufgaben des Flächennutzungsplanes	5
1.1.1. Der Flächennutzungsplan im System der räumlichen Planung	5
1.1.2. Rechtscharakter des Plans	7
1.1.3. Räumlicher Geltungsbereich	8
1.1.4. Zeitlicher Rahmen	9
1.2. Notwendigkeit der Planaufstellung	10
1.2.1. Ergebnisse der bisherigen Entwicklung	10
1.2.2. Neue Rahmenbedingungen	13
1.2.3. Aktuelle gesamtstädtische Planungen	14
1.3. Aufstellungsverfahren	15
1.4. Erläuterung der Plandarstellungen	22
1.4.1. Systematische Änderungen gegenüber den wirksamen FNP	22
1.4.2. Inhalte des Planes	22
1.4.3. Zeichnerische Darstellungen	24
1.5. Entwicklung aus dem FNP	33
2. Einbindung in die Raumordnung und Landesplanung	36
2.1. Landesplanung, Mitteilung der Ziele der Landesplanung	37
2.2. Regionalplanung	44
2.3. Planung der Nachbargemeinden Kreisentwicklungskonzeption	46
3. Rahmenbedingungen der Planung	49
3.1. Naturräumliche Rahmenbedingungen	49
3.2. Bevölkerung	52
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung	52
3.2.2. Bevölkerungsstruktur	55
3.2.3. Räumliche Verteilung der Bevölkerung	58
4. Ziele und Leitlinien der Planung	61
5. Sektorale Entwicklungen	64
5.1. Wohnen	64
5.1.1. Ausgangslage	64
5.1.2. Entwicklungsannahmen	65
5.1.3. Leitsätze	67
5.1.4. Planung	68
5.1.5. Bestandsentwicklung – Verdichtung und Abrundung	69
5.1.6. Größere Potenzialflächen	71
5.1.7. Zusammenfassung	75
5.2. Wirtschaft und Beschäftigung	77
5.2.1. Ausgangslage	77
5.2.2. Entwicklungsannahmen	80
5.2.3. Leitsätze	83
5.2.4. Planung	84
5.2.5. Entwicklungsschwerpunkte und Potenzialflächen	85
5.3. Soziale Infrastruktur	91
5.3.1. Schulen	91
5.3.2. Sportstätten	93
5.3.3. Kinder- u. Jugendhilfe	94
5.3.4. Soziale Einrichtungen	97
5.3.5. Kultur	98
5.4. Technische Infrastruktur (Beiplan Technische Infrastruktur)	99
5.4.1. Wasserver- und -entsorgung	99
5.4.2. Energieversorgung	102
5.4.3. Fernwärme	105
5.4.4. Fernmeldeanlagen	106
5.4.5. Abfall	106
5.5. Einzelhandel	107
5.5.1. Ausgangslage	107
5.5.2. Leitsätze	110
5.5.3. Planung	110
5.5.4. Flächenbilanz	116
5.6. Verkehr	117
5.6.1. Ausgangslage	117

5.6.2.	Entwicklungsannahmen.....	122
5.6.3.	Leitsätze.....	122
5.6.4.	Planung.....	123
5.7.	Grün- und Freiflächen.....	130
5.7.1.	Ausgangslage und Entwicklungsannahmen.....	130
5.7.2.	Leitsätze.....	133
5.7.3.	Planung.....	134
5.7.4.	Kleingarten- Entwicklungskonzept.....	138
6.	Berücksichtigung des Umwelt-, Natur- und Denkmalschutzes.....	140
6.1.	Integration des Landschaftsplanes.....	140
6.1.1.	Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren.....	140
6.1.2.	Übernahme von Inhalten des Landschaftsplanes.....	141
6.1.3.	Nicht übernommene Darstellungen des LP, Abwägung von Konflikten.....	142
6.1.4.	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	150
6.2.	Natur- und Landschaftsschutz (Beiplan Natur- und Landschaftsschutz).....	154
6.3.	Wasserschutz (Beiplan Wasserschutz und schadstoff- belastete Böden).....	155
6.4.	Schadstoffbelastete Böden.....	156
6.5.	Lärminderung.....	161
6.6.	Luftreinhaltung.....	165
6.7.	Denkmalschutz (Beiplan Denkmalschutz).....	166
	Datenübersicht: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam - 2012.....	169
	Anlage.....	170

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Potsdam und neue Ortsteile Fläche und Bevölkerungsdichte 2002.....	14
Tabelle 2: Sonderbauflächen.....	25
Tabelle 3: Vergleich Flächenbilanz für das alte Stadtgebiet.....	31
Tabelle 4: Flächenbilanz FNP 2010.....	32
Tabelle 5: Einwohnerentwicklung Potsdams 1950 bis 2009.....	52
Tabelle 6: Einwohnerentwicklung- u. Bevölkerungsdichte Potsdams mit neuen Ortsteilen.....	53
Tabelle 7: Mögliches Einwohnerpotenzial in Potsdam und ehem. Nachbargemeinden.....	54
Tabelle 8: Durchschnittsalter der Bevölkerung ab 1991.....	56
Tabelle 9: Entwicklung der Hauptaltersgruppen.....	57
Tabelle 10: Entwicklung der Einwohnerzahl in den Sozialräumen.....	59
Tabelle 11: Entwicklung der Einwohnerzahl - größte Veränderungen.....	60
Tabelle 12: Wohnungsbaupotenzial durch Verdichtung und Abrundung.....	71
Tabelle 13: Größere Potenzialflächen nach Sozialräumen und Teilräumen.....	75
Tabelle 14: Gegenüberstellung Flächendarstellung im FNP / Potenzialflächen.....	86
Tabelle 15: Konfliktliste Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	143

1. Grundlagen

1.1. Gegenstand und Aufgaben des Flächennutzungsplanes

1.1.1. Der Flächennutzungsplan im System der räumlichen Planung

Wie alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Land Brandenburg ist der Potsdamer Flächennutzungsplan an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Landesplanungsgesetze und die Förderpolitik des Wirtschaftsministeriums wurden in den letzten Jahren (Landesentwicklungsprogramm 2007, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009, Landesplanungsvertrag 2008 und Raumordnungsgesetz 2009) grundlegend geändert.

Der Regionalplan Havelland-Fläming aus dem Jahr 1998 war 2002 für nichtig erklärt worden und wird zur Zeit unter Berücksichtigung der neuen Prognosen der demografischen Entwicklung im Land Brandenburg neu aufgestellt.

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind an die Vorgaben der neuen Landesplanungsgesetze angepasst worden. Diese neuen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung werden im Abschnitt 2 im Einzelnen erläutert.

Schließlich ist der Potsdamer Flächennutzungsplan auch mit den Bauleitplänen der benachbarten Städte und Gemeinden abzustimmen.

Die demografische Entwicklung der gesamten Bundesrepublik ist von starkem Rückgang der Gesamtbevölkerung gekennzeichnet. Verglichen mit den anderen neuen Bundesländern hatte das Land Brandenburg in den letzten Jahren nur einen relativ geringen Rückgang seiner Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Im Jahr 2008 hatte das Land rund 13.200 Personen seiner Bevölkerung verloren und hatte somit nur noch 2,5 Millionen Einwohner.

Entsprechend der letzten Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl des Landes in den Jahren 2008 bis 2030 in einer Größenordnung von 295.000 Personen (entspricht – 12 Prozent) sinken, wobei sich der Rückgang im Prognosezeitraum beschleunigen wird. 2030 wird die Bevölkerungszahl einen Stand von 2,2 Millionen Einwohnern erreichen.

Obwohl die Geburtenrate im Land seit 1993 stetig steigt, ist die Bevölkerung insgesamt im Land seit der Wiedervereinigung stetig geschrumpft, bedingt durch den sogenannten Transformationsschock nach der Wende.

Künftig kommt es deshalb darauf an, die Tragfähigkeit von Investitionen noch stärker unter demografischen Gesichtspunkten zu beurteilen, Infrastruktur- wie auch Dienstleistungsangebote räumlich stärker zu konzentrieren.

Für Potsdam als Oberzentrum wird weiterhin Wachstum vorausgesagt.

Die Prognose des Landes (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und Landesamt für Bauen und Verkehr - LBV) aus dem Jahr 2012 geht von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf knapp 176.000 Einwohner bis 2020 aus

Einbindung in die Raumordnung und Landesplanung

Schwerpunkt Einwohnerentwicklung

und liegt damit noch geringfügig über der Prognose der Stadt¹, die von rund 170.400 Einwohnern ausgeht.

Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird durch die Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt. Inhalte und Aufstellungsverfahren sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er soll für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Bei der Flächennutzungsplanung sind die Ziele der Raumordnung des Bundes, der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin sowie der Regionalplanung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming zu beachten.

Gesetzliche Aufgaben der Flächennutzungsplanung

In diesem Planungssystem hat der Flächennutzungsplan die gesetzlich festgelegte Aufgabe, zusammen mit den Bebauungsplänen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB).

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Stadt. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB).

Die Erarbeitung des Gesamtplanes stützt sich deshalb auf sektorale Planungen zur Landschaftsentwicklung, Verkehrsentwicklung, Entwicklung der sozialen Infrastruktur usw..

Integration der Ergebnisse des Landschaftsplanes

Der Flächennutzungsplan wird ergänzt durch einen Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet, der die Aufgabe hat, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Der Landschaftsplan für die Stadt Potsdam wurde parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse wurden nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In der Begründung wird dargelegt, wie die Anforderungen des Landschaftsplanes zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung fanden und welche Darstellungen bzw. Festsetzungen unter dem Aspekt von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgten. Weiterhin wird begründet, in welchen Fällen den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden konnte.

Bebauungspläne

Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt, haben die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne die Aufgabe, daraus für einzelne Teilbereiche der Stadt rechtsverbindliche Festsetzungen für die Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln. Die zur Umsetzung der Ziele der Landschaftsplanung erforderlichen rechtsverbindlichen Regelungen werden nach § 7 (2) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in die Bebauungspläne aufgenommen.

¹ Quelle: Bereich Statistik und Wahlen (Basisjahr 2011)

Seit der Einführung der Richtlinie der Europäischen Union über die Umweltprüfung in deutsches Recht gilt nach dem Baugesetzbuch auch, dass schon die Planungen hinsichtlich ihrer möglichen Umweltauswirkungen geprüft werden sollen. Wesentliche Elemente dieser Prüfung waren im deutschen Recht bisher schon mit der Erarbeitung des Landschaftsplanes abgedeckt, dessen Darstellungen nach einer entsprechenden Abwägung in den Flächennutzungsplan einfließen. Neu ist, dass nicht nur die Auswirkungen auf die Naturgüter geprüft werden, sondern auch auf die Menschen und auf Kulturgüter. Zu ermitteln sind dabei die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die Vorgehensweise hierbei schreibt das Gesetz detailliert vor.

Umweltprüfung

Mit dem BauGB 2004 ist die Gemeinde nunmehr verpflichtet, die Umsetzung ihrer Bauleitpläne zu überwachen. Ziel ist die Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen, gleichzeitig soll die Gemeinde in die Lage versetzt werden, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei haben die Behörden die Pflicht zur Information und Unterstützung der Gemeinde.

Mit einem Flächennutzungsplan werden keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet, sondern der planerische städtebauliche Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung gesetzt. Eine Umsetzungsverpflichtung kann aus dem Flächennutzungsplan nicht abgeleitet werden. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan demnach zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch den nachgeordneten Bebauungsplan ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern können konkrete Monitoring-Maßnahmen auch erst im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Um jedoch der Überwachungspflicht im mehrstufigen Verfahren der Bauleitplanung auch im Flächennutzungsplan gerecht zu werden, werden Hinweise für die Bauleitplanung formuliert, die entsprechend zu berücksichtigen und mit Monitoring-Maßnahmen zu untersetzen sind.

Der Umweltbericht ist Teil 2 dieser Begründung.

1.1.2. Rechtscharakter des Plans

Der Flächennutzungsplan ist für die am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bindend. Sie haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Verbindlichkeit für Behörden

Gegenüber dem Bürger entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, z.B. aus einer Umwidmung von Bauflächen zu Gemeinbedarfsflächen, herzuleiten.

Keine unmittelbare Rechtswirkung für den Bürger

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich aber aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB. Bebauungspläne, die gegenüber jedem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden; sie

Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

detaillieren und konkretisieren die Aussagen des Flächennutzungsplanes, dürfen von diesen jedoch nicht grundsätzlich abweichen. Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, bedürfen nicht mehr der Genehmigung durch die Landesbehörden.

Wirksamkeit im Außenbereich

Außerdem ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei Genehmigungen von Vorhaben im "Außenbereich" gemäß § 35 BauGB, d.h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, weil hier Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, i.d.R. nicht genehmigungsfähig sind.

Unbeachtlichkeit im Innenbereich

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile darf die Feststellung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse getroffen werden.

1.1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Veränderungen des Gemeindegebietes

Ab 26.10.2003 wurden die Eingemeindungen von Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren in die Landeshauptstadt Potsdam auf Grundlage des 3. Gesetzes zur landesweiten Gebietsreform betreffend die Landeshauptstadt Potsdam und die Ämter Fahrland und Werder vom 24.03.2003 vollzogen.

Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes umfasst das neue Potsdamer Gebiet mit den sieben Ortsteilen Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren.

Aus dem FNP- Entwurf ausgenommene Flächen werden ergänzt

Nach § 5 (1) BauGB können aus dem Flächennutzungsplan Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit wurde im Entwurf des Flächennutzungsplans Potsdam in drei Fällen Gebrauch gemacht. Der aktuelle Planungsstand ermöglicht die Ergänzung der Darstellung im ergänzten und geänderten Entwurf des FNP.

Ergänzungsflächen

Ehemalige Kaserne Krampnitz

Das ca. 110 ha umfassende Areal der Kasernenanlage Krampnitz liegt direkt an der Bundesstraße 2 im südöstlichen Teil des Ortsteils Fahrland.

Die von der deutschen Wehrmacht errichtete Kasernenanlage wurde in der Nachkriegszeit bis zum Jahr 1991 von den GUS-Truppen genutzt. Durch diese wurden bis zu ihrem Abzug besonders im nördlichen Teil zahlreiche Lager- und Technikgebäude errichtet. Eine Nachfolgenutzung für das Kasernengelände und die aufstehenden Baulichkeiten ist nach Abzug der GUS-Streitkräfte bisher nur temporär in sehr untergeordneter Form erfolgt. Im Süden, zwischen der Bundesstraße 2 und der nach Fahrland führenden Landesstraße gelegen, befindet sich eine aus Zwei- und Vierfamilienhäusern bestehende Siedlung, die zeitgleich mit der Kaserne in den 30er Jahren entstanden ist und 1938 fertiggestellt wurde. Im südwestlichen und nordöstlichen Teil der Liegenschaft stehen verfallende mehrgeschossige Wohnblöcke in Plattenbauweise.

Das Gelände stellt sich als Brache dar, auf der kaum Vorkehrungen zum Schutz vor einem voranschreitenden Substanzverlust getroffen wurden. Im ergänzten und geänderten Entwurf des FNP wurde diese Fläche als Wohnbaufläche, gemischte- und gewerbliche Baufläche ergänzt, die Straßenführung wurde geändert.

Standort Kaserne Eiche II

Im Zuge der Bundeswehrreform wurde die Kaserne Eiche II in Potsdam geräumt.

Die ca. 6 ha große Fläche an der Kaiser-Friedrich-Straße am Eingang zum Ortsteil Eiche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Teil der Potsdamer Welterbestätte (Schloss und Garten Lindstedt).

Im ergänzten und geänderten Entwurf des FNP wurde diese Fläche als Wohnbaufläche und Grünfläche ergänzt. Damit werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Westliche Teilfläche der Wochenendhaussiedlung am Schlänitzsee

Die o.g. Fläche ist ca. 7 ha groß und liegt südlich des Sacrow-Paretzer Kanals im Nordwestraum Potsdams.

Im Zuge der Aktualisierung des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes von 1996 wurde der gesamte Bereich der Schlänitzsee-Anlage auf die reale Nutzung überprüft.

Es wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil der Anlage als Erholungsgärten genutzt wird.

Die Anlage ist neu zu ordnen, so dass diese den Sicherheits- und Erschließungsanforderungen entspricht. Der östliche Teil der Anlage wird als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt.

Im ergänzten und geänderten Entwurf des FNP wurde diese Fläche als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (Sondergebiet, das der Erholung dient- Wochenendhausgebiet) ergänzt. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt.

1.1.4. Zeitlicher Rahmen

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im übrigen gesetzlich nicht geregelt. Da die öffentliche Hand für längerfristige Planungssicherheit zu sorgen hat, wird eine Geltungsdauer von etwa 15 Jahren angestrebt.

Zeitraum der Planung: 2006 bis 2020

Der Flächennutzungsplan für das alte Stadtgebiet Potsdam ist seit 2001 wirksam. Die Flächennutzungspläne der neuen 6 Ortsteile sind noch älter: die Wirksamkeit besteht seit 1991 bis 2003. Der Ortsteil Golm hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser liegt im Entwurf vor.

Das zeigt, dass die Erforderlichkeit der Überprüfung von Planungen vorliegt. Der Entwicklungszeitraum für den Flächennutzungsplan Potsdam soll die Jahre bis 2020 umfassen; die Entwicklungsziele für diesen Zeitraum werden jetzt aufgezeigt.

Es ist regelmäßig zu überprüfen, ob und inwieweit sich durch Änderung wichtiger Rahmenbedingungen oder Planungsziele die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Plans ergibt, die dann durch Änderungsverfahren oder ggf. durch eine Neufassung erfolgt.

Fortschreibung des Plans

1.2. Notwendigkeit der Planaufstellung

Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Das Planungserfordernis ergibt sich laut Aufstellungsbeschluss aus der durchgeführten Gemeindegebietsreform. Landtag und Landesregierung hatten im Juli 2000 die „Leitlinien für die Entwicklung der Gemeindestruktur im Land Brandenburg“ aufgestellt mit dem Ziel, die bisherige extreme Kleingliedrigkeit und sich daraus ergebende Probleme aufzulösen. Im Februar 2001 wurde das Gesetz zur Reform der Gemeindestruktur beschlossen.

Anzahl der Gemeinden im Land Brandenburg

Der zur Zeit noch wirksame Flächennutzungsplan Potsdams, dessen Entwicklungshorizont auf 2015 ausgerichtet war, hatte die alte Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für 2010 zur Grundlage. Diese Prognose war vor der Gemeindegebietsreform aufgestellt worden und beinhaltete das alte Gemeindegebiet Potsdams. Die 2010 erstellte Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg bis 2030 beruht auf der neuen Gemeindegebietsfläche.

Veränderung der demografischen Entwicklung

Die demografische Entwicklung der gesamten Bundesrepublik ist von starkem Rückgang der Gesamtbevölkerung gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg wird (entsprechend der Prognose des Landes) in den Jahren 2008 bis 2030 voraussichtlich in einer Größenordnung von 295.000 Personen (entspricht - 12 Prozent) sinken, wobei sich der Rückgang im Prognosezeitraum beschleunigen wird.

Potsdam bildet allerdings durch seine Funktion als Oberzentrum und durch die Nachbarschaft zu Berlin eine Ausnahme und kann seit dem Jahr 2003 eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Dabei hat Potsdam zusätzlich noch Wanderungsgewinne, deren Anhalten vorausgesetzt wird.

Die Prognose des Landes (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und Landesamt für Bauen und Verkehr - LBV) aus dem Jahr 2011 sagt für Potsdam einen Anstieg der Bevölkerungszahl auf knapp 176.000 Einwohner bis 2020 voraus.

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen hat die Stadt Potsdam eine eigene, detaillierte Bevölkerungsprognose aufgestellt, die mit rund 170.400 Einwohnern bis 2020 unter der des Landes liegt. Diese Einwohnerzahl wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen zu Grunde gelegt.

1.2.1. Ergebnisse der bisherigen Entwicklung

Ergänzungen von FNP- Darstellungen

In den wirksamen Flächennutzungsplänen gibt es eine Reihe von „weißen Flächen“.

Im Potsdamer Flächennutzungsplan sind die gemäß § 5 (1) BauGB von der Darstellung ausgenommenen Flächen: Potsdam Center, Trebbiner Straße/ Drewitz-Süd. Inzwischen sind die entsprechenden Ergänzungsverfahren für die Bereiche Potsdam Center und Trebbiner Straße/ Am Silbergraben abgeschlossen sowie Nutzungsdarstellungen im vorliegenden FNP ergänzt.

In den neuen Ortsteilen sind dies meistens im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegende Flächen, zu deren Entwicklung die Genehmigungsbehörde

nicht zugestimmt hatte. Geltenden Schutzgebietsverordnungen zuwiderlaufende Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind generell nicht zulässig. Gemäß § 6 (3) BauGB wurden von der höheren Verwaltungsbehörde drei räumliche Teilbereiche von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

Für diese Flächen wurden die Darstellungen in Übereinstimmung mit den festgesetzten Landschaftsschutzgebieten ergänzt.

Der Flächennutzungsplan 2001 formulierte 15 Ziele und Leitlinien der Planung. Einige davon wurden bereits umgesetzt, einige Ziele werden bei der Neuaufstellung weiter verfolgt. Diese wurden überprüft und neu formuliert. Die Inhalte von 11 neu aufgestellten Zielen werden in Kapitel 4 dieser Begründung näher erläutert.

Umsetzung der bisherigen Ziele sowie Leitlinien der Planungen

Die wichtigsten, bereits umgesetzten Planungen der vorherigen Entwicklungsziele:

Bereits umgesetzte Planungen

- im „Entwicklungsbereich Bornstedter Feld“ wurden zahlreiche Planungen, auch in Zusammenhang mit den durchgeführten BUGA-Maßnahmen, realisiert. Dazu gehören Vorhaben von Wohnungsbau (Gartenstadt), Gewerbe, Sondereinrichtungen (Biosphäre, FHH), Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, KITA's) und Freiflächen (Volkspark). In diesem Zuge wurde die ehemals militärische Nutzung der Anlagen und Kasernen in zivile Nutzungen realisiert und dabei neu geordnet. Nur die Realisierung der Planung für die Nedlitzer Kaserne als Wissenschafts- bzw. Wohnstandort steht noch gänzlich aus;
- die Ziele in den Sanierungsgebieten „Innenstadt“ und „Babelsberg“ stehen kurz vor ihrem Abschluss;
- im „Entwicklungsbereich Babelsberg“ an der Großbeerenstraße wurden die Ziele Gewerbe- bzw. Wohn- und gemischte Nutzungen zu großen Teilen realisiert;
- im Bereich des Hauptbahnhofs wurde die verbindliche Planung abgeschlossen, eine weitere Bebauung noch nicht realisiert;
- der Bereich des Stern-Centers wurde als Einkaufscenter bzw. Gewerbeflächenareal entwickelt;
- die Entwicklung des Neubaugebietes „Am Kirchsteigfeld“ ist fast vollständig abgeschlossen, nur die Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil ist noch offen;
- die Modernisierung und Aufwertung in den Großsiedlungen sowie den Siedlungen aus den 30er und 50er Jahren sind überwiegend abgeschlossen;
- die „Medienstadt Babelsberg“ mit der Filmhochschule, den Filmstudios und dem Filmpark stabilisiert sich wirtschaftlich;
- der Kultur- und Gewerbe-Standort „Schiffbauergasse“ mit den Bauvorhaben wie Theater, Oracle, VW-Center und anderen Kultureinrichtungen hat bereits überregionale Bedeutung.

Mit der Gemeindegebietsreform hat Potsdam die Planungshoheit über die Bauflächen der Ortsteile übernommen. Die Planungsabsichten bzw. Ziele der Entwicklung der ehemals selbständigen Gemeinden sollten übernom-

men bzw. berücksichtigt werden. Diese Verpflichtungen wurden in einzelnen Eingliederungsverträgen festgehalten.

Übernahme von Zielen der neuen Ortsteile

Die Entwicklung des Ländlichen Raumes ist verbunden mit der Übernahme von Zielen der neuen Ortsteile:

- in Fahrland sind dies drei große erschlossene Baugebiete, von denen 2003 erst die Hälfte der Flächen bebaut war: „Am Königsweg“ und „Eisbergstücke“ teilweise bebaut, das Gebiet des Bebauungsplanes „Upstallgraben“ noch völlig frei;
- für den Konversionsstandort Krampnitz werden die Entwicklungsziele als Wohnungsbau bzw. nicht wesentlich störende Gewerbestandort geplant;
- die Umsetzung von Verdichtungspotenzialen in Groß Glienicke wird weiter verfolgt;
- die ehemaligen Gemeinden Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren hatten für das Gewerbegebiet „Friedrichspark“ ein B-Plan-Verfahren mit 65 ha Fläche aufgestellt, diese Entwicklung wird weiter verfolgt;
- in Golm sind die größten Arbeitgeber die wissenschaftlichen Institute und Forschungseinrichtungen sowie die Uni; der Wissenschaftspark hat sich zu einem überregional bedeutsamen Wissenschaftsstandort entwickelt und soll weiter ergänzt werden. Der Standort für den Wohnungsneubau wird als Ziel weiter verfolgt.

Weiter zu verfolgende Planungen

Es bleiben eine Reihe von weiter zu verfolgenden Planungen der Stadtentwicklung bei der Neuaufstellung des FNP:

- Ackerbrache zwischen der Roten Kaserne und dem Jungfernsee für den Wohnungsneubau;
- Vervollständigung der Entwicklung des Bornstedter Feldes;
- Wohnungsbauvorhaben in den Bereichen Bornim/ Bornstedt/ Katharinenholzstraße;
- Entwicklung des Quartiers am Hauptbahnhof ;
- Entwicklung des ehemaligen Straßenbahndepots Heinrich-Mann-Allee;
- Bebauung an der Zeppelinstraße/ Kastanienallee ;
- Verkehrsstrassen (ISES, Wetzlarer Straße, Havelspanne);
- Bahntrasse am Werderschen Damm/ Kuhfort.

Neu aufgestellte Planungsziele

Es werden neue Planungsziele bei der Neuaufstellung des FNP aufgestellt:

- der Bereich Trebbiner Straße, südliche Ortsumgehungsstraße, sollte für gewerbliche Nutzung entwickelt werden, als Ergänzung des vorhandenen Standortes;
- der Bereich am Sacrow-Paretzer Kanal als Wissenschaftsstandort;
- die vorgesehene Nutzung für das SAGO-Gelände wurde neu formuliert;

- die Ziele für die Speicherstadt an der Leipziger Straße wurden ebenfalls neu formuliert;
- die Ziele für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches des ehemaligen RAW-Geländes zu einem attraktiven Gewerbe-, Hotel- und Wohnstandort wurden neu formuliert;
- der Telegrafenberg soll als Erweiterung für vorhandene Wissenschaftsstandorten zusätzliches Entwicklungspotential erhalten;
- die Entwicklung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Uetz-Paaren und Marquardt soll, gemessen an dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, eingegrenzt werden.

1.2.2. Neue Rahmenbedingungen

Die Stadt Potsdam ist mit der Gemeindegebietsreform 2003 um 7.793 ha und um 11.831 Einwohner gewachsen. Die veränderten Rahmenbedingungen für die Landeshauptstadt mit den neuen Ortsteilen begründen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Veränderte Rahmenbedingungen

Für die neuen Ortsteile liegen abgesehen von Golm wirksame Flächennutzungspläne vor. Mit den auf ihr Zusammenwirken nicht geprüften Flächennutzungsplänen ist nicht gesichert, dass, wie im BauGB gefordert, die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sich ergebende Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Landeshauptstadt wiedergegeben werden.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Aktualisierung für folgende Ebenen durchgeführt:

Aktualisierung für folgende Ebenen

- Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)
- inhaltliche Überprüfung der Ziele der Planung in den neuen Ortsteilen und dem alten Stadtgebiet Potsdams;
- Anpassung an die aktuellen Entwicklungen der sozialen und technischen Infrastruktur, Verkehrsnetz im Verkehrsentwicklungsplan (VEP), bisherige FNP- Änderungen;
- Überprüfung einer möglichen Vereinfachung der Darstellung (Detailierungsgrad);
- die Umweltprüfung (UP) wird gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt und ist durch einen eigenen Umweltbericht selbständiger Bestandteil als Teil 2 der Begründung zum FNP.

Einige Flächennutzungspläne sind schon über zehn Jahre alt. Alle sind unter dem Gesichtspunkt der Eigenständigkeit gemeindlicher Entwicklung aufgestellt worden.

Auch der Potsdamer Flächennutzungsplan 2001 war unter diesen Bedingungen entstanden; er hatte darüber hinaus eine sehr detaillierte Darstellung der Flächennutzung, da Mitte der neunziger Jahre noch kaum Bebauungspläne vorhanden waren, die Entwicklungsziele für Teilbereiche hätten festschreiben können.

Die Wirkung der Baugebietsausweisungen der einzelnen Pläne für das Gesamtstadtgebiet ist hinsichtlich der Ausgewogenheit der gesamtstädtischen Entwicklung geprüft worden. Es wurde weiterhin geprüft, ob entsprechend der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl die Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbe, Wohnen und Erholen, der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der Verkehrsinfrastruktur flächenmäßig gesichert ist.

Die Änderungen der Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Kapitel 1.4.1 erläutert.

Aussagen zur Einwohnerentwicklung sind unter Kapitel 3.2.1. „Bevölkerungsentwicklung“ aufgeführt.

**Tabelle 1: Potsdam und neue Ortsteile (vor der Eingemeindung)
Fläche und Bevölkerungsdichte 2002**

Gemeinde/ Ortsteile	Fläche in km ²	Bevölkerungs- dichte in Einw. / km ²	Anteil ehem. Potsdamer an der Bevölkerung
Potsdam (mit Eiche u. Grube)	109,37	1.193	-
Golm	11,45	182	39 %
Marquardt	5,27	181	19 %
Satzkorn	6,63	83	54 %
Uetz-Paaren	13,42	30	-
Fahrland	27,57	107	34 %
Neu Fahrland	3,31	352	19 %
Groß Glienicke	10,25	314	-
Summe / Durchschnitt	187,27	758	-

1.2.3. Aktuelle gesamtstädtische Planungen

Zwei gesamtstädtische Konzepte: SEK und INSEK

Im Rahmen der Neuausrichtung der Förderpolitik der Europäischen Union, insbesondere der EFRE-Förderung² und der nachfolgend modifizierten Landesförderstrategie war die Landeshauptstadt aufgefordert, zwei gesamtstädtische Konzepte zu erstellen: Das „Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Potsdam“ (SEK) und das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK).

Das Standortentwicklungskonzept mit dem Themenschwerpunkt Wirtschaftsförderung wurde im September 2006 der Staatskanzlei übergeben, es enthält Schlüsselmaßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Ausgeweitet auf weitere Themen der Stadtentwicklung wurde bis Mitte 2007 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ erarbeitet, das im Juni 2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Es handelt sich bei beiden Konzepten um strategische Handlungsrahmen, die in weiteren Planungsschritten umgesetzt werden sollen. Aussagen aus SEK und INSEK mit Relevanz für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der Neuaufstellung eingeflossen.

² Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)

1.3. Aufstellungsverfahren

Am 02.03.2005 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dieser Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 für die Landeshauptstadt am 30.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

*Aufstellungs-
beschluss*

Am 18.08.2005 hat die Stadt Potsdam die Planungsabsichten (und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs.1 Landesplanungsvertrag) zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) mitgeteilt.

*Mitteilung der
Ziele der Lan-
desplanung*

Am 13.09.2005 wurde die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Landeshauptstadt Potsdam formuliert. Die Inhalte werden in Kapitel 2.1 dieser Begründung näher erläutert.

FNP-Vorentwurf, Stand: April 2006

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden, gemäß § 4 (1, 2) BauGB, am 23.05.06 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

*FNP- Vorentwurf
(Stand: April 2006)*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 26. 04. 2006 im Amtsblatt Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam angekündigt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: April 2006) wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.05.06 bis zum 09.06.2006 zur Diskussion vorgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf des FNP in einem Faltblatt der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Diskussion der beteiligten Öffentlichkeit bezog sich auf:

- Darstellungsänderungen einzelner Flächen (z.B. Änderung der Wohnbauflächen in Nedlitz und Nattwerder in Grünfläche, Dichtestufe der Wohnbebauung Bertinistraße, Kleingartenflächen),
- die Verkehrsproblematik (z.B. Verkehrsführungen Behlert-/ Hans-Thoma-Straße, „Havelspanne“/ Forststraße)
- die Belange des Landschaftsplanes und die Durchführung der Umweltprüfung.

*Frühzeitige Betei-
ligung der Öffent-
lichkeit*

Die Behörden und sonstigen TÖB diskutierten zu folgenden grundsätzlichen Themen:

- gegen eine Nutzungsausweitung am Sacrow-Paretzer Kanal
- die Netzverknüpfung der sog. „Havelspanne“
- Gewerbefläche südlich der Trebbiner Straße
- eine bauliche Nutzung des Standortes an der Michendorfer Chaussee („SAGO“)

*Beteiligung der
Behörden und
sonstigen TÖB*

*Ergebnis der
Auswertung*

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden die gesamtstädtischen Ziele der Entwicklung durch die Änderungen nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen, der zwischenzeitlich erreichten Planungsstände der unterschiedlichen Fachplanungen (z.B. Verkehrsentwicklungsplanung, Schulentwicklungsplanung, Sportstättenentwicklungsplanung, Jugendhilfeplan, Aktualisierung des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes) sowie neuer Informationen zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung und zum Flächenbedarf einzelner Nutzungen wurde der Vorentwurf zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes umgearbeitet.

*Vorentwurf des
Landschaftsplanes*

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes wurde zeitgleich überarbeitet. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes wurden in die Abwägung über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einbezogen und teilweise in den Plan übernommen.

FNP- Entwurf, Stand: 05.03.2008

Die Ergebnisse der Auswertung des Vorentwurfs wurden in den Entwurf des FNP (Stand: 05.03.2008) eingearbeitet.

*FNP- Entwurf
(Stand: März 2008)*

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden gemäß § 4 (1, 2) BauGB am 05.05.08 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

*Beteiligung der
Öffentlichkeit*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 30. April 2008 im Amtsblatt Nr. 7 der Landeshauptstadt Potsdam angekündigt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: März 2008) wurde der Öffentlichkeit vom 08.05.08 bis zum 13.06.2008 zur Diskussion vorgelegt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des FNP zusätzlich in einem Falblatt der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Diskussion der beteiligten Öffentlichkeit bezog sich auf Darstellungsänderungen einzelner Flächen z.B.:

- Bornim, südlich Schräger Weg: für Umwandlung von Kleingartenfläche in Wohnbaufläche
- östliche Teilfläche Schlänitzsee: gegen die Darstellung als Sondergebiet- Wochenendhausgebiet
- Vorfläche Babelsberger Park: für Umwandlung von Historische Parkanlage in Grünfläche für sportliche Nutzung
- Garagenstandort am Tiroler Damm: gegen Umwandlung in Wohnbaufläche
- Fahrland, nördlich vorh. Gewerbegebietes: für Gewerbeflächenerweiterung

sowie die Verkehrsproblematik z.B.:

- gegen die Fortführung der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES)
- gegen B 2n Ortsumfahrung Fahrland
- keine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Landschaftsplanes in der Umweltprüfung.

Die Behörden und sonstigen TÖB nahmen Stellung zu folgenden Themen:

- Gewerbeflächen: für und gegen südlich Trebbiner Straße, Friedrichspark, Kirchsteigfeld-Süd
- für Umwandlung Grünfläche südlich Friedrichspark
- gegen die bauliche Nutzung des Standortes an der Michendorfer Chaussee („SAGO“)
- gegen eine Nutzungsausweitung am Sacrow-Paretzer Kanal
- Groß Glienicke: gegen die Darstellung des Gewerbegebietes/ Motocross an der L 20 sowie gegen die Wohnbauflächenentwicklung der „Waldsiedlung“

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

sowie in der Verkehrsproblematik gegen die Trassen:

- die sog. „Havelspanne“ über den Templiner See
- Süd-Ost-Kurve der Bahn „Kuhfort-Schleife“
- nördlich Waldsiedlung in Groß Glienicke
- B 2n Ortsumfahrung Fahrland
- Verlängerung der Wetzlarer Straße
- Fortführung Innerstädtische Entlastungsstraße- ISES

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB wurden einige Änderungen des Entwurfes vorgenommen.

Der Entwurf des Landschaftsplanes wurde zeitgleich überarbeitet. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes wurden in die Abwägung über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einbezogen und teilweise in den Plan übernommen.

Entwurf des Landschaftsplanes

Für die vorgenommenen Flächenänderungen wurde der Umweltbericht erarbeitet.

Umweltbericht

Die Abwägungsergebnisse zum FNP-Entwurf vom März 2008 wurden den Einwendern am 25.05.2010 mitgeteilt.

Ergänzter und geänderter Entwurf des FNP, Stand: 05.05.2010

Die Ergebnisse der Abwägung des Entwurfs (Stand: März 2008) wurden in Änderung den ergänzten und geänderten Entwurf des FNP (Stand: 05.05.2010) eingearbeitet.

Wesentliche Darstellungsänderungen gegenüber dem Entwurf sind:

- die drei bisher von der Darstellung ausgenommenen Flächen, sog. „Weiße“ Flächen (Kaserne Krampnitz, Kaserne Eiche, Schlänitzsee), wurden ergänzt
- zentrale Versorgungsbereiche, gemäß Einzelhandelskonzept, auf dem ergänzten und geänderten Entwurf des FNP wurden gekennzeichnet.
- Darüber hinaus wurden darstellerische Änderungen auf Grund der Stellungnahmen zum ersten Entwurf des FNP, auf Grund des städtischen Planungsfortschrittes sowie auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2010 in 33 Fällen vorgenommen.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurf

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen, gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB, nur zu ergänzten oder geänderten Teilen der Darstellung abgegeben werden.

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden, gemäß § 4 (1, 2) BauGB, am 15.06.2010 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 27.05.2010 im Amtsblatt Nr. 6 der Landeshauptstadt Potsdam angekündigt. Der ergänzte und geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 05.05.2010) wurde der Öffentlichkeit vom 21.06. bis zum 30.07.2010 zur Diskussion vorgelegt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes wurde zeitgleich überarbeitet. Für die vorgenommenen Flächenänderungen wurde der Umweltbericht überarbeitet.

Die Diskussion der beteiligten Öffentlichkeit 2010 sowie der Behörden und sonstigen TÖB bezog sich auf Darstellungsänderungen einzelner Flächen z.B.:

- „Vorfläche Babelsberger Park“: für und gegen eine Entwicklung des Sportplatzes;
- „Kleingartenanlage Babelsberg 1912“: für die Darstellung als Grünfläche statt Wohnbaufläche;
- „Gewerbegebiet Kirchsteigfeld- Süd“: gegen eine Waldumwandlung in Gewerbefläche;
- „Campingplatz am Lerchensteig“: Benachbarung mit der Kläranlage kritisch angesehen;
- „Einzelhandel in OT Groß Glienicke“: gegen das neue Nahversorgungszentrum.

Änderung des FNP- Entwurfes, Stand: 09.02.2011

Drei Änderungen des Entwurfes (Stand: Februar 2011)

Nach der erneuten Auslegung dieses Entwurfes im Jahr 2010 wurden auf Grund der dafür eingegangenen Stellungnahmen und auf Grund des städtischen Planungsforschrittes noch drei Änderungen notwendig, für die eine nochmalige Auslegung erforderlich war.

Die Änderungen gegenüber dem FNP- Entwurf vom 05.05.2010 sind:

- Speicherstadt Leipziger Straße, nördlicher Bereich. Diese Änderung ist erforderlich geworden, weil die ursprünglich angedachte gewerbliche Baufläche im nördlichen Bereich der Speicherstadt nicht den aktuellen Anforderungen entspricht.
- Geoforschungszentrum Telegrafenberg, nördlicher Bereich. Durch diese Änderung des FNP-Entwurfes wird der Widerspruch zur geltenden LSG-Verordnung ausgeräumt.
- Campingplatz Lerchensteig. Mit der FNP- Änderung wird eine Harmonisierung der Nutzungen angestrebt, welche wegen der immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbeflächen und der Kläranlage Potsdam Nord gefährdet waren.

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden gemäß § 4 (1, 2) BauGB am 25.04.11 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 31. 03. 2011 im Amtsblatt Nr. 3 der Landeshauptstadt Potsdam angekündigt.

- Der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 09.02.2011) wurde der Öffentlichkeit vom 11.04. bis zum 29.04.2011 zur Diskussion vorgelegt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen, gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB, nur zu ergänzten oder geänderten Teilen der Darstellung abgegeben werden.

Die Diskussion der beteiligten Öffentlichkeit 2011 sowie der Behörden und sonstigen TÖB bezog sich auf Darstellungsänderungen einzelner Flächen z.B.:

- „Gewerbegebiet Kirchsteigfeld- Süd“: gegen eine Waldumwandlung in Gewerbefläche, obwohl dies kein Gegenstand der Auslegung war;
- „Geoforschungszentrum/ Telegrafenberg“: gegen eine Waldflächenreduzierung im nördlichen Teil;
- „Speicherstadt/ Leipzigerstraße“: für und gegen die Dichtestufe der Bebauung sowie die öffentliche Durchwegung des Bereiches .

Mit einer Zwischennachricht vom 30./31.05.2011 wurden die Einwender zum geänderten FNP-Entwurf vom Mai 2010 sowie vom Februar 2011 über der aktuellen Verfahrensstand informiert.

Im Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Jahre 2010/2011 werden die gesamtstädtischen Ziele der Entwicklung durch die Änderungen nicht berührt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes wurde zeitgleich überarbeitet. Für die vorgenommenen Flächenänderungen wurde der Umweltbericht überarbeitet.

Änderung des FNP- Entwurfes, 4. öffentliche Auslegung, Stand: 07.03.2012

Aus der Diskussion zum FNP-Entwurf vom Februar 2011 wurde die Änderung des Bereiches Kirchsteigfeld-Süd erforderlich.

Anlass für die vierte Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung für eine Fläche südlich des Kirchsteigfeldes zwischen der Autobahn, der Trebbiner Straße und der Straßenbahnwendestelle. Die Waldfläche, die bisher im FNP-Entwurf als Gewerbefläche dargestellt ist, wird nach den ausführlichen Diskussionen um den „Drewitz-Park“ jetzt als Waldfläche dargestellt.

Änderung des Entwurfes (Stand: März 2012) Kirchsteigfeld-Süd

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden gemäß § 4 (1, 2) BauGB am 10.04.12 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29. 03. 2012 im Amtsblatt Nr. 4 der Landeshauptstadt Potsdam angekündigt.

Der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 07.03.2012) wurde der Öffentlichkeit vom 16.04. bis zum 30.04.2012 zur Diskussion vorgelegt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen, gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB, nur zu der geänderten Darstellung im Bereich des Kirchsteigfeldes-Süd abgegeben werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden die gesamtstädtischen Ziele der Entwicklung durch die Änderungen nicht berührt.

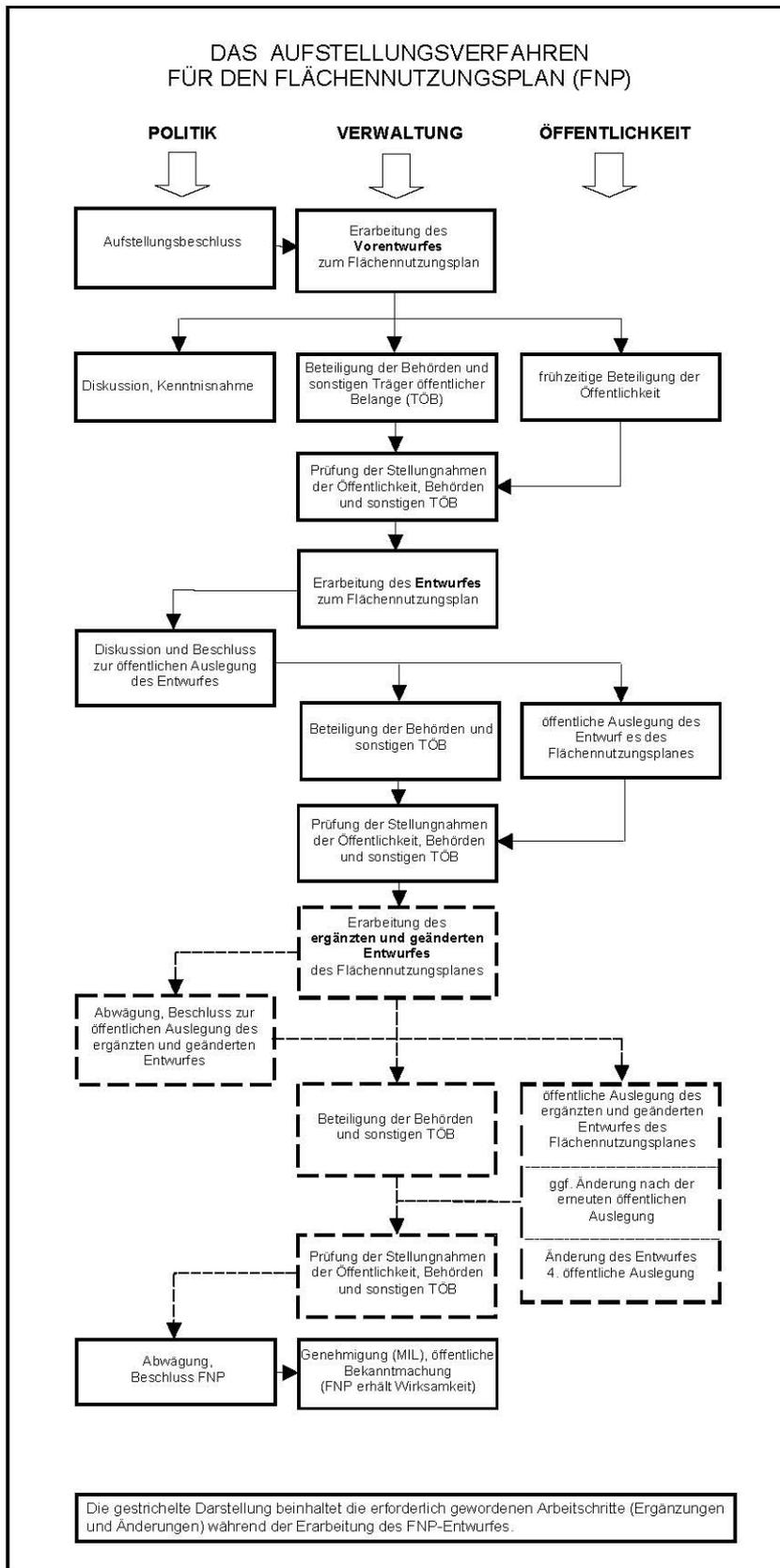
Der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellte Landschaftsplan wurde ebenfalls überarbeitet. Die Ergebnisse des vorliegenden Landschaftsplan wurden in die Abwägung über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Entsprechend der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans sind die fachplanerischen Inhalte des Landschaftsplans einer strategischen Umweltprüfung unterzogen worden (§ 19 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Flächennutzungsplan als Prozess

Der Flächennutzungsplan als langfristig angelegtes Konzept muss offen sein für Veränderungen. Der Plan wird auf neue Erkenntnisse, veränderte Rahmenbedingungen, weiterentwickelte stadtplanerische Konzepte und neue stadtentwicklungspolitische Ziele zu gegebener Zeit reagieren müssen. Dazu bedarf es einer regelmäßigen Überprüfung. Soweit sich solche Veränderungen nicht im Rahmen der im Flächennutzungsplan bereits angelegten Entwicklungsspielräume realisieren lassen, werden Änderungsverfahren notwendig. Das Baugesetzbuch sieht dafür entsprechende Möglichkeiten vor.

Abbildung 1: Das Aufstellungsverfahren



1.4. Erläuterung der Plandarstellungen

1.4.1. Systematische Änderungen gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen

Bis auf Golm brachten alle Gemeinden einen eigenen, wirksamen Flächennutzungsplan mit. Diese dienten als Grundlage für die Neukonzipierung des FNP. Auch Golm hat einen Flächennutzungsplan-Entwurf. Er wurde aber bis zur Eingemeindung nicht genehmigt .

Für den Flächennutzungsplan Potsdam wurden bislang 30 Änderungen notwendig. Eine große Anzahl der Änderungen resultiert aus der Kleinteiligkeit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und aus der Änderung von einzelnen Zielen in förmlichen Entwicklungsgebieten der Stadt.

Die inhaltlichen Schwerpunkte bei Änderungen des Flächennutzungsplanes waren der großflächige Einzelhandel, sonstige gewerbliche Entwicklungen sowie die Umnutzung von Kleingartenflächen. Thematische Probleme waren hauptsächlich Fragen der Benachbarung der einzelnen Nutzungsarten (Störgrad).

Wesentliche systematische Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP

Die wesentlichen systematische Änderungen bei der jetzigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beziehen sich auf:

- einen Wechsel im Detaillierungsgrad (keine Flächendarstellung unter 2 ha – vorher 0,5 ha);
- Bauflächen (allgemeine Art der baulichen Nutzung) statt Baugebiete (besondere Art der baulichen Nutzung);
- Flächen für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Einrichtungen). Diese werden in den entsprechenden Erläuterungsplänen der Begründung dargestellt;
- eine stärkere Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

1.4.2. Inhalte des Planes

Planzeichnung und Begründung

Planzeichnung und Begründung

- Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes stellt die geplante zukünftige Nutzung des Stadtgebietes im Maßstab 1 : 32.000 (Original) dar.
- Die vier **Beipläne** (Natur- und Landschaftsschutz; Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden; Denkmalschutz; Technische Infrastruktur), die formal Bestandteil der Planzeichnung sind, sind im Maßstab 1 : 70.000 (Original) dargestellt.
- Entsprechend § 5 (5) BauGB wird dem Flächennutzungsplan eine **Begründung** beigelegt.
- Der **Umweltbericht** ist ein selbstständiger Teil (Teil 2) der Begründung.

- Zur Erläuterung von sektoralen Planungen wurden sog. **Erläuterungspläne** gesondert im Maßstab 1 : 70.000 (Original) erarbeitet, sie sind in der Anlage der Begründung zu finden.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Grundlage der topographischen Karte 1:25.000. Sie wird in den Maßstäben 1 : 32.000 (in A1 Format) und 1 : 70.000 (inhaltsgleiche Verkleinerung, in A3 Format) herausgegeben. Die verkleinerte Darstellung ist gut leserlich und erkennbar.

Der FNP als vorbereitender Bauleitplan zeigt keine Eigentums Grenzen und ist grundsätzlich nicht parzellenscharf.

Die Inhalte der Planzeichnung sind:

- die allgemeine Art der Nutzung für alle Teile des Stadtgebietes (Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegenüber Freiflächen und Wasserflächen),
- das ausgewählte Maß der Nutzung für alle Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen,
- die Standorte von Gewerbeflächen, Sonderbauflächen, ausgewählten Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung,
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie die Zweckbestimmung der Grünflächen,
- die Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs,
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Inhalte der Planzeichnung

In vier Beiplänen, die formal Bestandteil der Planzeichnung sind, werden:

Beipläne

- die festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop,
- beschlossene Hochwassergebiete, Wasserschutzgebiete, Grundwasserbelastung sowie Standorte gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
- nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sowie
- bauliche Anlagen und Trassen der technischen Infrastruktur

gemäß § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen, wenn sie mindestens 2 ha umfassen. Gebiete, für die ein entsprechendes Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet wurde, werden vermerkt.

Die neun Erläuterungspläne gehören nicht zum verbindlichen Teil des FNP. Die Erläuterungspläne werden auf der Grundlage entsprechender Fachplanungen erstellt. Ihre detaillierte Darstellung dient der Konkretisierung der Planzeichnung (FNP). Ihre Darstellungen werden mit den jeweiligen Fachplanungen (z.B. Schulentwicklungsplan, Sportstätten-Entwicklungsplan) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Erläuterungspläne

1.4.3. Zeichnerische Darstellungen

Darstellung in Anlehnung an die Planzeichenverordnung

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen), des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung und durch Symbole für Standorte des Gemeinbedarfs (nur für die Standorte mit gesamtstädtischer Bedeutung und wenn diese größer als 2 ha sind) und der Ver- und Entsorgung sowie für die Zweckbestimmung von Sonderbauflächen und von Grünflächen lehnt sich an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 an.

Die Symbole für Standorte der sozialen und kulturellen Einrichtungen werden in entsprechenden Erläuterungsplänen dargestellt. Darüber hinaus werden die Zweckbestimmungen von Grünflächen „Dauerkleingärten“ durch Symbol dargestellt, wenn sie durch die Bauleitplanung gesichert werden sollen. Die übrigen Zweckbestimmungen von Grünflächen werden ebenfalls im Erläuterungsplan dargestellt.

Bezug auf die Baunutzungsverordnung

In den Definitionen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bezieht sich der Flächennutzungsplan auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert am 22.04.1993.

Generalisierung der Darstellung

Der wirksame Potsdamer FNP 2001 hat eine sehr detaillierte Darstellung der Flächennutzung (Flächen kleiner als 0.5 ha wurden nicht dargestellt), da Mitte der neunziger Jahre kaum Bebauungspläne vorhanden waren. Diese Herangehensweise ist nicht mehr erforderlich und wurde bei der Neuaufstellung geändert.

Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung stellt der Flächennutzungsplan nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Charakteristisch für den Potsdamer Flächennutzungsplan ist die Generalisierung (vereinfachte Form) seiner Darstellungen. Der Plan ist nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha werden i.d.R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und unterscheidet deshalb nicht zwischen Bestand und Neuplanung.

Art der Nutzung

Art der Nutzung

Bei den Bauflächen unterscheidet der Plan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zwischen:

- Wohnbauflächen (3 Typen),
- gemischten Bauflächen (2 Typen),
- gewerblichen Bauflächen
- Sonderbauflächen (2 Typen).

Die Art der Nutzung wird in der Planzeichnung des FNP durch eine Flächenfarbe dargestellt. Bei Standorten des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung sowie Sonderbauflächen wird zusätzlich die Flächenfarbe durch ein Lagesymbol gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet die folgenden, in der Baunutzungsverordnung definierten Bauflächen:

Allgemein gilt, dass die im FNP dargestellten Wohnbauflächen (W) überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Sie können daneben auch Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, kleinere Grünflächen sowie im geringen Umfang Gewerbe und Büros mit umfassen, soweit diese in die umgebende Wohnnutzung integrierbar sind.

Die drei Typen von Wohnbauflächen (W1, W2, W3) sind jeweils einer Dichtestufe zugeordnet, die durch die Geschossflächenzahl (GFZ) näher bestimmt wird.

Aus einer im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Fläche kann auf der Ebene der Bebauungsplanung ein Kleinsiedlungsgebiet, ein reines Wohngebiet, ein allgemeines Wohngebiet sowie ein besonderes Wohngebiet entwickelt werden.

Wohnbauflächen

Gemischte Bauflächen (M) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aus einer gemischten Baufläche kann ein Dorfgebiet, ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet entwickelt werden.

Gemischte Bauflächen

Als gewerbliche Baufläche werden im FNP sowohl vorhandene als auch geplante Produktionsstandorte ausgewiesen. Gewerbliche Bauflächen sollen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Zulässigkeit anderer Nutzungen, z.B. von Einzelhandel, soll auf begründete Einzelfälle beschränkt werden.

Aus einer gewerblichen Baufläche kann auch ein Industriegebiet entwickelt werden, wenn die Rahmenbedingungen dies zulassen.

Gewerbliche Bauflächen

Als Sonderbauflächen stellt der Flächennutzungsplan spezielle Nutzungen dar, die sich von anderen Bauflächenkategorien wesentlich unterscheiden. Die jeweilige Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird mit Symbol oder Schriftzug kenntlich gemacht.

Die verfügbaren Symbole entsprechen den Kategorien „Einrichtungen und Anlagen“ der Legende.

Wenn für bestimmte Nutzungen von Sonderbauflächen kein zutreffendes Symbol verfügbar war, wurden diese mit einer Zweckbestimmung gekennzeichnet, und in Gruppen wie folgt zusammengefasst:

Sonderbauflächen

Tabelle 2: Sonderbauflächen

Kategorie	Beispiele
1. Symbol „Verwaltung“	Landesverwaltungen, Verwaltungen privater Einrichtungen
2. Symbol „Hochschule und Forschung“	Universität Potsdam, Wissenschaftseinrichtungen, wissenschaftsnahes Gewerbe, Deutscher Wetterdienst
3. Symbol „Soziales“	Soziale Einrichtungen wie: Oberlinhaus, Obdachlosenheim Lerchensteig, Jugendfreizeit-Einrichtung, Hoffbauerstift
4. Symbol „Sport“	Luftschiffhafen, Golfplatz
5. Zweckbestimmung „Hotel“	Kongresshotel, Seminaris
6. Zweckbestimmung „Militär“	Bundeswehr
7. Zweckbestimmung „SO Woch“	Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete
8. Zweckbestimmung „Camping“	Sondergebiete, die der Erholung dienen z.B. Campingpark Gaisberg

Der FNP stellt Sonderbauflächen und Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dar, die sich in Charakter und Nutzungsintensität deutlich unterscheiden.

Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil

Als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil stellt der Flächennutzungsplan solche Bereiche dar, die gleichermaßen durch ihren ausgeprägten Vegetationsbestand wie durch die Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung geprägt werden. Die Bebauung oder sonstige Nutzung muss sich nach Höhe und Maßstäblichkeit in den Grüncharakter einfügen.

Bei den Flächen handelt es sich vorwiegend um exponierte Standorte in Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung und/ oder Empfindlichkeit hinsichtlich der Umweltschutzgüter; die Begrenzung des baulichen Nutzungsmaßes dient insofern der vorausschauenden Konfliktvermeidung (Vorsorgeprinzip).

So etwa wurde die Sonderbaufläche „Soziales“ am Lerchensteig, die sich in der erholungsrelevanten Bornimer Feldflur befindet, im ergänzten und geänderten Entwurf des FNP in die Kategorie Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil zurückgestuft, um eine landschaftsverträgliche Entwicklung der Bauflächen zu gewährleisten.

SO Wochenendhausgebiete

In den dargestellten SO „Woch“- Flächen befinden sich in untergeordneter Zahl Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Wochenendgärten und Grünflächen. Diese Nutzungen sind eng miteinander vermischt, so dass die Struktur der eines Erholungsgebietes ähnelt.

Da die meisten dieser Gebiete durch ungeordnete Bestände an unterschiedlichsten Bebauungen gekennzeichnet sind, muss durch die verbindliche Bauleitplanung eine Regelung getroffen werden, welche die Größe und Höhenentwicklung der in diesen Gebieten zulässigen Wochenendhäuser regelt.

Die Darstellung o.g. Fläche ist erforderlich geworden, um eine geordnete planungsrechtliche Situation in diesen Gebieten zu schaffen. Die Errichtung von Wochenendhäusern bzw. Lauben ist in der Darstellung weiterhin möglich.

SO Camping

Im Flächennutzungsplan wird ein Bereich als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Camping“ dargestellt. Dabei handelt es sich um das Areal des bestehenden Campingparkes Gaisberg am Templiner See.

Mit Darstellung der Sonderbaufläche „Camping“ soll im Stadtgebiet eine Verbesserung der Angebotsstruktur in diesem Tourismussegment ermöglicht werden. Dazu können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung an dem benannten Standort bestimmte bauliche Entwicklungen, z.B. die Errichtung von Ferienbungalows, zugelassen werden. Gleichzeitig wird eine Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit der Seeufer angestrebt und durch Darstellung von gewässerbegleitenden Grünflächen planerisch gesichert. Die exponierte Lage des Standorte erfordert eine behutsame Gestaltung und Einbindung der Sonderbauflächen in den Landschaftsraum.

Keine Darstellung SO „Handel“

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ wird, im Gegensatz zum FNP Potsdam 2001, nicht mehr dargestellt. Zu dieser Kategorie gehören Flächen für Handel, Handel und Dienstleistung sowie Dienstleistung. Diese wurden in die Gewerbeflächen (Baumärkte im Friedrichspark und im Entwicklungsgebiet Babelsberg) bzw. in Gemischte Bauflächen (Stern-Center in Drewitz) einbezogen.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit einem Symbol, entsprechend des Einzelhandelskonzeptes, im FNP dargestellt.

Zentraler Versorgungsbereich

Maß der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtestufen geben eine Spannbreite für das in Bebauungsplänen festzusetzende Maß der Nutzung an. Sie können in einem Bebauungsplan unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur eines Baugebietes dies erfordern, und sie können für Teile eines Baugebietes mit einer Größe unter 2 ha - wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für größere Flächen - überschritten werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt.

Drei Dichtestufen

Der Flächennutzungsplan stellt für die dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen das allgemeine Maß der baulichen Nutzung in Form von Dichtestufen dar. Die Darstellung erfolgt als Indexzahl, die an die Kurzbezeichnung der Baufläche angehängt wird (z.B. W1 = Wohnbaufläche der Dichtestufe 1). Es werden die folgenden Dichtestufen dargestellt:

- Dichtestufe 1: GFZ 0,8 - 1,6
(geschlossene Bauweise, Blockstrukturen oder Großformen, 3 oder mehr Geschosse, Reihenhäuser, Zeilenbauten, offene Blockstrukturen, 2- 3 Geschosse);
- Dichtestufe 2: GFZ 0,5 - 0,8
(Zeilenbauten, offene Blockstrukturen, Reihenhäuser, 2-3 Geschosse);
- Dichtestufe 3: GFZ 0,2 - 0,5
(offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser, 1 bis (ausnahmsweise) 2 Geschosse; für Baugebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründen eine meist am Bestand orientierte sehr niedrige Bebauungsdichte maßgeblich sein soll (z.B. ufernahe Bereiche, durch Einzeldenkmale geprägte Villengebiete).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (soweit Bauland) zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die GFZ- Angaben des FNP sind als Obergrenzen für den jeweiligen Strukturtyp zu verstehen; sie kennzeichnen die prägende (vorhandene oder geplante) Dichte der jeweiligen Baufläche.

Durch die Überlappung der Dichtestufen soll ein angemessener Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung gewährleistet werden, das Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von örtlichen Rahmenbedingungen und Planungszielen festzusetzen.

Die für die einzelnen Dichtestufen angegebenen Geschosshöhen sollen den jeweiligen Gebietstyp verdeutlichen und damit eine Orientierung für die verbindliche Bauleitplanung geben; sie stellen jedoch keine Bindung dar.

Gemeinbedarfsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung

Gemeinbedarfsflächen

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf unterscheidet der Flächennutzungsplan die folgenden Zweckbestimmungen, die jeweils durch Symbol kenntlich gemacht sind: Verwaltung, Schule, Kirche, Sozialeinrichtung (dazu gehören u.a. Kinderheime, Kindertagesstätten, Alters- und Pflegeheime, Jugendfreizeiteinrichtungen), Sport, Gesundheit, Kultur, Feuerwehr. Die Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme von 4 Standorten (Stadtverwaltung LH Potsdam sowie drei Krankenhausstandorte) werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Der häufig notwendige Wechsel bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur lässt es sinnvoll erscheinen, diese Gemeinbedarfseinrichtungen komplett in einem Erläuterungsplan darzustellen. Siehe Erläuterungsplan „Soziale Infrastruktur“ zum ergänzten und geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes. Die inhaltlichen Aussagen des Planes beziehen sich auf die Planungen des entsprechenden Fachbereiches: Schulentwicklungsplan, Jugendhilfeplan, Kultur. Eine Beschreibung dieser Planungen erfolgt unter Kapitel 5.3.

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Bei den Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung unterscheidet der Flächennutzungsplan die folgenden Zweckbestimmungen, die jeweils durch Symbol kenntlich gemacht sind: Wasser, Abwasser, Abfall, Elektrizität, Gas und Wärme. Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung kleiner 2 ha werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese werden in einem Beiplan „Technische Infrastruktur“ zum ergänzten und geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes abgebildet. Die inhaltlichen Aussagen des Planes beziehen sich auf die Planungen der Stadtwerke Potsdam. Eine Beschreibung dieser Planungen erfolgt in Kapitel 5.4.

Verkehrsflächen

Schiennetz

Der Flächennutzungsplan zeigt die Bahnflächen und Bahnhöfe der Fern-, Regional- und S-Bahn sowie den Betriebshof der Straßenbahn. Betriebsgleise und Wendeschleifen der Straßenbahn sowie Anschlussgleise des Güterverkehrs werden im Sinne einer Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nicht dargestellt.

Bundeswasserstraßen

Die Bundeswasserstraßen als Teilflächen der im Plan dargestellten Wasserflächen werden nicht gesondert hervorgehoben.

Straßenhauptnetz

Im Straßennetz stellt der Flächennutzungsplan die Kategoriengruppen Autobahnen, Landstraßen und anbaufreie sowie angebaute Hauptverkehrsstraßen als Teile des Straßenhauptnetzes dar. Straßen und Anschlussknoten sind in symbolischer Breite und Ausformung dargestellt, die Festlegung des Straßenprofils und der Trassierung erfolgt im Rahmen der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Planungsverfahren. Bei Abweichungen der Darstellung vom Bestand handelt es sich um bereits abgestimmte Planungen, die als Planungen in der Hoheit des Bundes oder Landes im Plan vermerkt werden, oder um Planungsvorstellungen, die seitens der Stadt Potsdam in die jeweils vorgeschriebenen Planungsverfahren eingebracht werden sollen. Eine Beschreibung dieser Planungen erfolgt in Kapitel 5.6.2.

Freiflächen

Der Flächennutzungsplan unterscheidet die Freiflächen in Grünflächen, Landwirtschaftsflächen, Wald- und Wasserflächen. Bei den Grünflächen werden historische Parkanlagen, die zur Welterbestätte gehören, gesondert gekennzeichnet.

Die einzelnen Nutzungen in den dargestellten Grünflächen werden, im Gegensatz zum FNP Potsdam 2001, nicht mehr voneinander abgegrenzt. Die genaue Nutzungsabgrenzung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Darstellung entspricht der gesamtstädtischen Darstellungs-Systematik: alle Flächen (in Grünflächen befindliche Dauerkleingärten und kleinere Wohnbereiche), die kleiner als 2 ha sind, werden nicht gesondert dargestellt.

Die innerhalb von Grünflächen befindlichen Dauerkleingärten werden mit dem Symbol „Dauerkleingärten“ gekennzeichnet.

Bei den Grünflächen werden die Zweckbestimmungen (Dauerkleingärten, Friedhof, Sportplatz, Zeltplatz, Freibad/ Badestelle) durch Lagesymbol dargestellt, wenn sie sich auf eine Fläche von mindestens 2 ha Größe beziehen oder ihre Sicherung als Bestand oder abgestimmte Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung beabsichtigt ist. Die Sicherung sonstiger Grünstandorte sowie die Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung soll, soweit sie nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Grünordnungsplanung erfolgen. Insbesondere bleiben Festlegungen zur Ausgestaltung der dargestellten Ufergrünzüge als Uferschutzstreifen oder Parkanlagen sowie Festlegungen zu Art und Umfang ihrer öffentlichen Zugänglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Spielplätze und Wassersport-Standorte werden in der Planzeichnung nicht dargestellt. Diese Darstellungen erscheinen in den entsprechenden Erläuterungsplänen und werden in Kapitel 5.7 beschrieben.

Die Dauerkleingärten sind entsprechend des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes 2007 dargestellt und werden in Kapitel 5.7.4 beschrieben.

Gliedernde Grünzüge in Baugebieten und Ufergrünzüge werden in symbolischer Breite dargestellt, wenn die tatsächliche Breite erst im Rahmen der nachgeordneten Planungen festgelegt werden soll. Grünzüge von besonderer Bedeutung für die Vernetzung von übergeordneten Freiflächen sind auch dann in symbolischer Breite dargestellt, wenn sie über keine eigene Fläche verfügen, jedoch durch besondere Maßnahmen in Bauflächen oder auf Verkehrsflächen (z.B. Sicherung einer begrünter Vorgartenzone, Verkehrsberuhigung und Begrünung eines Straßenraumes) in ihrer Funktion als Grün- und Wegeverbindung aufgewertet werden sollen.

Im Vorentwurf des FNP wurden bedeutende Potsdamer Parks als „Historische Parkanlage“ dargestellt. Für die eindeutige Zugehörigkeit der Potsdamer historischen Parks zum Welterbe wird die Bezeichnung in Bezug zum Welterbe erweitert und als „Historische Parkanlage der Welterbestätte“ benannt. Damit soll die Bestandssicherung der historischen Parkanlagen deutlich werden.

Grünflächen

Zweckbestimmung von Grünflächen

Historische Parkanlage der Welterbestätte

Flächen für Maßnahmen zum Schutz...

Innerhalb der dargestellten Freiflächen werden auf der Grundlage des Landschaftsplanes Flächen gesondert dargestellt, in denen in Bebauungsplänen, in Grünordnungsplänen oder im Rahmen anderer Instrumente und Verfahren Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt werden sollen.

Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen

Schutzgebiete

Festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, geschützte Biotop, Trinkwasserschutzzonen, beschlossene Hochwassergebiete und nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen, wenn sie mindestens 2 ha umfassen. Gebiete, für die ein entsprechendes Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet wurde, werden vermerkt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit erfolgt die Darstellung der Schutzgebiete in drei Beiplänen: Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz (zusammen mit Bodenbelastungen, s.u.), Denkmalschutz. Die Inhalte der Beipläne werden in den Kapitel 6.2 für Natur- und Landschaftsschutz, 6.3 und 6.4 für Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden und 6.7 für Denkmalschutz näher erläutert.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Darstellungen der Trassenführung von Ver- und Entsorgungsleitungen und technischen Anlagen wird im Beiplan „Technische Infrastruktur“ nachrichtlich, auf der Grundlage der Stadtwerke Potsdam, übernommen. Die Inhalte des o.g. Planes werden im Abschnitt 5.4 näher erläutert.

Aus Bundes- und Landesplanungen werden die Trassen- und Flächendarstellungen entsprechend der Prioritätensetzung in die städtische Planung teilweise übernommen. Die Inhalte werden im Kapitel 5.6 näher erläutert.

Kennzeichnungen

Bodenbelastungen gemäß § 5 (3) BauGB sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, für Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden und Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt in einem Beiplan (zusammen mit Wasserschutz), dessen Inhalte im Kapitel 6.4 näher erläutert werden.

Flächenbilanz

Flächenbilanz für das neue Stadtgebiet

Durch die notwendige Anpassung der Flächennutzungspläne der neuen Ortsteile an eine gemeinsame Darstellung waren mehrschichtige Veränderungen in der Darstellungssystematik nötig (siehe hierzu Kapitel 1.4).

Ein direkter Vergleich der bestehenden FNP aller Ortsteile mit dem heute vorliegenden Entwurf für das gesamte Stadtgebiet ist daher nicht zweckmäßig. Auf umfangreiche Analysen der bestehenden Flächennutzungspläne der neuen Ortsteile, um daraus eine vollständige Bilanz entwickeln zu können, wurde verzichtet, da diese keine akkuraten Aussagen zur Entwicklung der Gewerbeflächen oder Wohnflächen ergeben hätte, weil durch die genannten Änderungen völlig falsche Rückschlüsse gezogen würden.

Eine Flächenbilanz wurde daher nur für das alte Stadtgebiet erstellt, da der Geltungsbereich des FNP (Stand 2001) nur das alte Stadtgebiet (vor der Gemeindegebietsreform Oktober 2003) zur Grundlage hatte. Auch hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass Veränderungen in der Bilanz in großem Maß durch die Änderung der Darstellungs-Systematik bedingt sind. Der deutliche Flächenzuwachs bei Sonderbauflächen ist auf eine Einrechnung der „Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil“ zurückzuführen.

*Flächenbilanz
für das alte
Stadtgebiet*

Tabelle 3: Vergleich Flächenbilanz für das alte Stadtgebiet
(vor der Gemeindegebietsreform Oktober 2003)

Flächen-Nutzungsart	FNP 2001	FNP 2007	Veränderung	
	Fläche in ha	Fläche in ha	in ha	in %
Wohnbauflächen einschließlich Gemeinbedarf	1.758	1.811	53	3,0
Gemischte Bauflächen	305	505	200	65,6
Gewerbliche Bauflächen einschließlich Flächen für Ver- und Entsorgung	287	362	75	26,1
Sonderbauflächen	326	287	-39	-12,0
Verkehrsflächen*	330 *	290 *	-40	-12,1
Historische Parkanlagen	571	583	12	2,1
Grünflächen	1.219	1.008	-211	-17,3
Flächen für die Landwirtschaft	1.632	1.504	-128	-7,8
Flächen für Wald	3.356	3.429	73	2,2
Wasserflächen**	1.152 **	1.188	36	3,1
Summe der dargestellten Flächen	10.936	10.967	31	0,3
ausgenommene Flächen:	45	14	-31	-68,9
Gesamtfläche des FNP	10.981	10.981		
davon:				
Siedlungsflächen (einschl. Verkehrsstrassen)	3.006	3.255	249	8,3
Freiflächen	7.930	7.712	-218	-2,7

* nur die in der Planzeichnung dargestellten Straßenflächen (Hauptnetz) und Bahnanlagen

** Die digitalisierte Gesamtfläche 2001 wurde an die genauere aktuelle Fläche angeglichen, indem die Flächenabweichung bei der Wasserfläche ausgeglichen wurde.

Die vorgenommene Ausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen für die Wohnnutzung ist für den prognostizierten Einwohnerzuwachs mengenmäßig und in der Varianz unterschiedlicher Standortqualitäten ausreichend, insbesondere wenn man die nicht bilanzierten Potenziale von Lückenschließung und Nachverdichtung im Bestand berücksichtigt. Sollte sich im Laufe der Entwicklung das Angebot dennoch als in einzelnen Beziehungen nicht ausreichend erweisen, muss eine Nachjustierung vorgenommen werden.

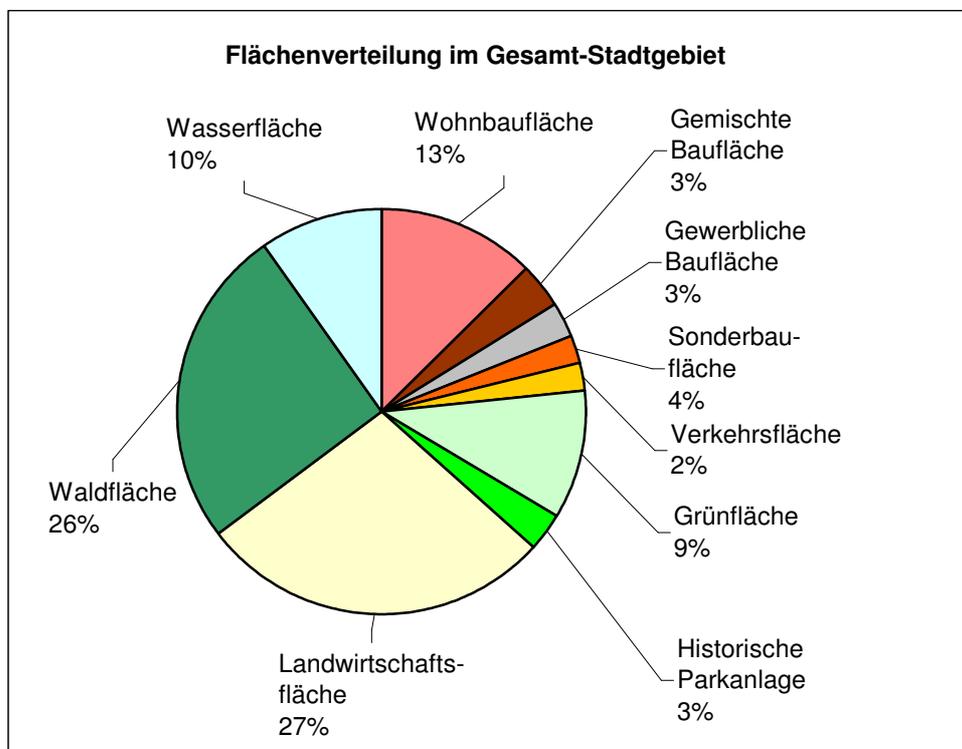
*Wohnbauflächen-
entwicklung*

Tabelle 4: Flächenbilanz FNP 2012

Flächenverteilung im Gesamt-Stadtgebiet	
Flächennutzungsart	Fläche in ha
Siedlungsraum	6.859
- Wohnbaufläche	2.346
- Fläche für Gemeinbedarf	21
- Gemischte Baufläche	656
- Gewerbliche Baufläche	489
- Fläche für Ver- und Entsorgung	25
- Sonderbaufläche	686
- Verkehrsfläche	449
- Grünfläche	1.620
- Historische Parkanlage	567
Freiraum	11.878
- Landwirtschaftsfläche	5.260
- Waldfläche	4.811
- Wasserfläche	1.807
* Gesamtfläche der Stadt	* 18.737

* Die Flächensumme entspricht der amtlichen Stadtfläche laut Bereich Statistik und Wahlen (31.12.2009) und weicht von der digitalisierten Flächensumme des FNP geringfügig ab!

Abbildung 2: Flächenanteile FNP 2012*



* Flächen für Gemeinbedarf und Ver- und Entsorgung mit jeweils <1% sind hier nicht dargestellt

1.5. Entwicklung aus dem FNP

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne, welche die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet. Der Flächennutzungsplan lässt in seiner Beschränkung auf grundsätzliche, gesamtstädtische Planungsziele Entwicklungsspielräume für die Bebauungspläne, die eine Differenzierung und Präzisierung und eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation erlauben. Daher sind vom FNP abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen.

Entwicklungsspielräume

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die einschlägige Rechtsprechung präzisiert. Er ist u.a. abhängig von der Darstellungsschärfe und der Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes. Andererseits sollen jedoch Korrekturen und Anpassungen bei der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung möglich bleiben, soweit das im Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegte städtebauliche Gefüge nach Art und Maß der Nutzung gewahrt bleibt.

Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen

Für den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam sollen deshalb entsprechend der hier gewählten Darstellungssystematik die folgenden Entwicklungsgrundsätze gelten:

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha kann in einem Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

Darstellungsschwelle: 2 bis 5 ha

Wenn die genannten Voraussetzungen gegeben sind, sind folgende Entwicklungen mit einem Bebauungsplan möglich:

Mögliche Entwicklungen

Aus „Wohnbauflächen“ (W) können neben den verschiedenen Wohngebietskategorien (WR, WA, etc.) in der verbindlichen Bauleitplanung auch Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) entwickelt werden.

*W → neben WR (...)
auch MI, MK,
MD*

„Gemischte Bauflächen“ (M) ermöglichen neben der Entwicklung von Kern-, Misch- und Dorfgebieten auch Wohngebiete (WR, WA etc.) oder Gewerbegebiete (GE).

*M → neben MK, MI,
MD auch WS,
WR, WA, WB,
GE*

*G → neben GI und
GE auch MK,
MI*

Aus „Gewerblichen Bauflächen“ (G) können neben Industrie- und Gewerbegebieten (GI, GE) auch Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) entwickelt werden.

In allen dargestellten Bauflächen können Teilflächen mit dienender Funktion für das jeweilige Baugebiet als Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder als Grünflächen entwickelt werden.

*Keine Entwicklung
von Baugebieten
innerhalb der Freiflächen*

Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen können in Bebauungsplänen grundsätzlich keine Baugebiete festgesetzt werden. Dies betrifft nicht die den baulichen Bestand sichernden Festsetzungen in Bebauungsplänen und auch nicht die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung und untergeordnete Grenzkorrekturen.

SO Einzelhandel

Die genannten Prämissen gelten auch für die Entwicklung von Sondergebieten. Sondergebiete „Einzelhandel“ sind durch die verbindliche Bauleitplanung innerhalb der gemischten Bauflächen mit hoher Dichte (M1) auf der Grundlage des jeweils aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu entwickeln.

*Gesetzliche
Aufgaben der
Flächennutzungsplanung*

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurde eine neue Herangehensweise durch eine generalisierte Darstellung von allen Nutzungen eingeführt. Wegen der Begrenzung der Darstellungsgröße (Flächen kleiner als 2 ha werden nicht gesondert dargestellt) ergab sich zum Teil eine Flächenzusammenlegung. Zum Beispiel wurden einzelne, kleine Bauflächen in Randbereichen der Stadt und in Splittersiedlungen in die benachbarte Nutzungsart (in diesem Fall in die Grünfläche) einbezogen. Dabei handelt es sich um Bestände in Nattwerder, Nedlitz, Sacrow und an der Amundsenstraße/Verlängerte Amtsstraße.

Mit der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan sollen diese Gebiete gegenüber dem Flächennutzungsplan von 2001 planungsrechtlich nicht schlechter gestellt werden. Damals wie heute bedeutet die Darstellung, dass eine flächenmäßige Ausdehnung der Randlagen und Siedlungssplitter kein Entwicklungsziel ist.

Auch im Teilflächennutzungsplan von 1997 und dem Flächennutzungsplan von 2001 ist mit den dort gewählten Darstellungen, die zum Teil einzelne Grundstücke als Siedlungsfläche darstellten, das Ziel zum Ausdruck gebracht worden, die vorhandene bauliche Nutzung auf ihren Bestand zu beschränken und keine weitere Zersiedlung des Naturraumes zuzulassen.

In den als Grünflächen dargestellten Randbereichen richten sich alle baulichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Damit ist auf dieser Basis eine Bestandssicherung gegeben.

In den als Wohnbauflächen dargestellten Gebieten der Splittersiedlungen ist eine innere bauliche Entwicklung möglich (Schließung von Baulücken).

*Wochenendhausgebiete und
Erholungsgärten*

Einzelne bestehende Wochenendhausgebiete müssen wegen bestehender Mängel und Missstände in bauordnungsrechtlicher Hinsicht neu geordnet werden. Die Organisation dieser Neuordnung ist sehr schwierig. Für die einzelnen Gebiete müssen spezifische Lösungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet werden.

Erholungsgärten in den Gebieten Golm/ Karl-Liebknecht-Str. und Pomonatempel, sind als „Grünfläche“ ohne Symbol „Dauerkleingarten“ dargestellt. Für die Flächen besteht nicht das Ziel der Rückentwicklung bzw. Renaturierung. Der Bestandsschutz, ohne flächenmäßige Erweiterung

ung, bleibt erhalten. Eine Erneuerung des baulichen Bestandes würde den Zielen des Flächennutzungsplan hier nicht widersprechen.

Die Darstellung im FNP widerspricht nicht der Entwicklung von Freiflächen als Standorte der öffentlichen Infrastruktur, z.B. von Spiel- und Bolzplätzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Vorhaben durch die öffentliche Hand sorgfältig geplant werden und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Flächen sind in der Regel zu klein für die Darstellungssystematik des FNP (nur Flächen >2ha).

Es ist planerisches Ziel der Kommune, die Entwicklung von Spiel- und Bolzplätzen sowohl in den Siedlungsflächen als auch in Freiflächen in Siedlungsnähe zu ermöglichen, dies können Grün- und Waldflächen oder Flächen für die Landwirtschaft sein.

*Entwicklung von
Freiflächen*

2. Einbindung in die Raumordnung und Landesplanung

Die Entwicklung Potsdams hat sich an den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu orientieren. Wie alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Land Brandenburg ist der Potsdamer Flächennutzungsplan an die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verknüpfung zwischen Landesplanung und Bauleitplanung (Anpassungspflicht) ist durch die Artikel 12 und 13 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag (LPV) sowie § 1 Abs. 4 BauGB vorgegeben.

Entsprechend des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008 (verkündet am 03.07.2009) haben die Länder Rechtsgrundlagen für eine Raumordnung zu schaffen (Landesplanung).

Die Länder Berlin und Brandenburg haben sich darauf verständigt, die bestehenden raumordnerischen Rahmenseetzungen zu überarbeiten. Dabei führen Veränderungen der Raumstruktur, insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels zu veränderten Schwerpunktsetzungen. Dies drückt sich zum einen in der Ablösung des bisherigen, auf Ausgleich zwischen den Teilräumen orientierten Leitbildes der „Dezentralen Konzentration“ durch den Grundsatz, systematisch Stärken zu stärken, aus.

Die Landesplanerischen Festsetzungen sollen räumliche Rahmenbedingungen fördern, die für eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion und für die Schaffung dauerhafter und wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze erforderlich sind.

Nachfolgende Gesetze sind die Planungsgrundlagen für den FNP Potsdam:

- Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 01.02.2008, zuletzt geändert durch den Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10.10.2007
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 12.12.2002, geändert durch Artikel 3, am 28.06.2006
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in der Fassung von 2007, und der § 19, Abs.11 des LEPro von 2003, der weiterhin Gültigkeit behält
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009, der die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP eV, LEP GR und LEP 1 ablöst
- Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEP FS) in der Fassung vom 16.06.2006
- Regionalplan Havelland-Fläming - Integrierter Regionalplan – vom 23.02.1998 (mit dem OVG-Urteil vom 09.10.2002 für nichtig erklärt)
- Regionalplan Havelland-Fläming - Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005,

erneut bekannt gemacht am 30.04.2008, (mit dem OVG-Urteil vom 14.09.2010 für nichtig erklärt)

- Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) und dem
- Landschaftsrahmenplan.

2.1. Landesplanung, Mitteilung der Ziele der Landesplanung

Am 30.06.2009 ist das neue Raumordnungsgesetz (ROG) in Kraft getreten. Die Leitvorstellung dieses ROG ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

*Raumordnungsgesetz
(ROG)*

Die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung sind:

- Ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse im Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen anzustreben, die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation zu unterstützen, Entwicklungspotenziale zu sichern und Ressourcen nachhaltig zu schützen
- Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf die noch fortwirkenden Folgen der deutschen Teilung;
- Auf einen Ausgleich räumlicher und struktureller Ungleichgewichte zwischen den Regionen ist hinzuwirken
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamttraums und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen und von Regionen miteinander hinzuwirken
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.
- Der Freiraum ist zu schützen; ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem ist zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.
- Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten.
- Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.
- Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen.

- Vor allem in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren sind die Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße zu verbessern.
- Den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen ist Rechnung zu tragen.
- Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen.
- Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen.
- Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen.
- Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.
- Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.
- Die nachfolgenden Raumordnungspläne – Landesentwicklungspläne und Regionalpläne – konkretisieren diese Grundsätze entsprechend den im Bundesland vorhandenen wirtschaftlichen, demografischen und natürlichen Voraussetzungen.

Landesentwicklungsprogramm - LEPro

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) der Länder Berlin und Brandenburg (1998 als Gesetz erlassen, geändert durch den Staatsvertrag vom 18.12.2007) konkretisiert die Ziele der Bundes-Raumordnung für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Die Hauptstadtregion soll als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. Die Voraussetzungen für grenzübergreifende Kooperationen sollen verbessert werden.

Die zentrale Lage in Europa soll durch leistungsfähige Einbindungen in die internationalen Verkehrskorridore und transeuropäischen Netze besser genutzt werden.

Leitbild der polyzentralen Entwicklung

Das im LEPro verankerte gemeinsame Leitbild der polyzentralen nachhaltigen Entwicklung löst das alte Leitbild der dezentralen Konzentration – vom LEPro 2003 ab und setzt die raumstrukturellen Rahmenbedingungen für die Sicherung einer tragfähigen sektoralen Entwicklung des Landes. Mit dem neuen Leitbild soll das Wachstum in räumlichen und sektoralen Schwerpunkten gefördert werden, nicht aber Förderung als Ausgleichsinstrument eingesetzt werden.

Die Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

*Zentralörtliche
Gliederung*

Nach § 3 (2) sollen solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Neuorientierung der Landesplanung – der neue Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung wird durch den Landesentwicklungsplan konkretisiert. In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden als Zentrale Orte die Metropole, Oberzentren und Mittelzentren, einschließlich der Mittelzentren in Funktionsteilung, abschließend festgelegt. Mit dem System Zentraler Orte soll ein tragfähiges Netz technischer und sozialer Infrastruktureinrichtungen des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfes gesichert und entwickelt werden.

Zentralörtliche Gliederung im LEP B-B

Auf die Oberzentren sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies sind insbesondere:

Potsdam als Oberzentrum

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- großräumige Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, im Einzelfall qualifiziert werden.

Von den weiteren Grundsätzen und Zielen der Landesplanung sind die folgenden für den Potsdamer Flächennutzungsplan von besonderer Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Siedlungsentwicklung

Für Potsdam ist lediglich der Haupt-Siedlungskörper als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Im Gestaltungsraum Siedlung ist die Siedlungsent-

wicklung uneingeschränkt zugelassen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (im nördlichen Teil Potsdams) ist die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan LEP B-B heißt es dazu:

„Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von 10 Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.“³

Eine Analyse der prinzipiell für Wohnungsbau geeigneten Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ergab 25 Potenzialflächen ab einer Größe von 0,5 ha. Diese haben insgesamt eine Größe von 72 ha. Eine Übersicht der Flächen findet sich in der Anlage 2.1 und 2.2 am Ende der Begründung.

Nicht in diesen 72 ha enthalten ist die Fläche der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Die für dieses Gelände dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplanes haben eine Größe von ca. 118 ha. Aktuell finden vorbereitende Untersuchungen statt, deren Ergebnis die Empfehlung zur Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB sein kann. Die Entwicklung von Krampnitz ist für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen für die prognostizierte Einwohnerentwicklung notwendig. Die Fläche befindet sich aber außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung und lässt sich durch die erhebliche Flächengröße weder als Nachverdichtungspotenzial noch aus der zusätzlichen Entwicklungsoption (s.u.) entwickeln. Deshalb ist ein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Innenentwicklungspotenziale

Die Analyse ergab 22 Flächen, die als „Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des LEP B-B eingestuft werden können. Den größten Anteil daran haben Flächen, für die bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan gilt, dieses sind sieben Flächen (41 ha). Schwerpunkte sind die Waldsiedlung Groß Glienicke und Fahrland. Für weitere 15 Flächen besteht bisher kein Baurecht, zur Entwicklung kommen verschiedene Instrumente in Betracht. So kann z.B. für einen

³ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, Begründung zu Ziel 4.5, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 13 vom 14. Mai 2009, S. 212.

„Außenbereich im Innenbereich“ unter bestimmten Voraussetzungen sowohl über die Bauleitplanung als auch durch eine Satzung nach §34 BauGB Baurecht geschaffen werden. Für zehn Flächen (15 ha) kommt die Aufstellung einer Satzung nach §34 BauGB in Frage, für vier Flächen (8 ha) eher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Für eine Fläche (2 ha) liegt die Einschätzung als Außenbereich im Innenbereich nah.

Zusätzliche Entwicklungsoption

Die zusätzliche Entwicklungsoption wird im LEP B-B mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Über den Gestaltungsraum Siedlung hinaus wird den Gemeinden eine zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B eröffnet. Diese bezieht sich allerdings nur auf die Einwohner bzw. Siedlungsbereiche außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Einwohner Potsdams mit Stand 31.12.2008⁴ verteilen sich wie folgt: Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung lebten zum Stichtag 134.610 Einwohner (88%), außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung 18.356 Einwohner (12%), insgesamt waren es 152.966 Einwohner.⁵

Damit ergibt sich eine zusätzliche Entwicklungsoption von 9,2 Hektar für den gesamten Potsdamer Raum außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung für die Zeit bis 2018⁶.

Drei Potenzialflächen mit einer Größe von knapp 6 ha in Marquardt und Satzkorn sind nach Einschätzung der Landeshauptstadt nicht als Innenentwicklungspotenzial zu entwickeln. Für diese kommt die Nutzung der „zusätzlichen Entwicklungsoption“ in Frage.

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.

Über die zusätzliche Entwicklungsoption hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert.

⁴ Der Stand 31.12.2008 ist in Ziel 4.5 Abs. 2 festgelegt.

⁵ Ermittlung Einwohner und Lage innerhalb/außerhalb Gestaltungsraum Siedlung mit städtischen Einwohnerwerten mittels GIS, Umrechnung der Anteile auf die Bevölkerungszahl des Landes (152.966 Einwohner zum Stichtag 31.12.2008.)

⁶ Entwicklungsoption Ziel 4.5 Abs. 2: 0,5 ha / 1.000 Einwohner außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung in 10 Jahren.

Stadtentwicklung und Wohnen

Zur bestmöglichen Nutzung der Chancen und Stärkung der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln räumlich und sektoral konzentriert werden.

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Zusammen mit einer engen Vernetzung zwischen Wirtschaft und der Wissenschaft mit ihrer dichten Forschungslandschaft ist die sektorale und räumliche Fokussierung vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum zu richten.

Die Hauptstadtregion soll verstärkt als Standort für Zentralen internationaler Unternehmen, innovative Industriebetriebe und Firmensitze für überregional gehandelte, wissensbasierte Dienstleistungen profiliert werden.

Verkehrsentwicklung

In Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur soll der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig entwickelt werden.

Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung soll durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden.

Kulturlandschaft

Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.

Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf sollen durch eine kooperative Regionalentwicklung auch länderübergreifend gestärkt und weiterentwickelt werden.

Freiraumentwicklung

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Die Entwicklungspotenziale der Hauptstadtregion und ihrer Teilräume sollen durch interkommunale, regionale und länderübergreifende Zusammenarbeit auf Grundlage abgestimmter Strategien und integrierter Konzepte aktiviert werden. Kooperationen zwischen Städten und Umlandgemeinden sollen zum Interessenausgleich beitragen. Dieser Vorgabe wird durch das Kommunale Nachbarschaftsforum entsprechen, in dem die Berliner Bezirke mit den Umlandgemeinden auf freiwilliger Basis seit 1996 regelmäßig zusammenarbeiten.

*Interkommunale
und regionale
Kooperation*

Die Entwicklung von Regionalparks ist eines der erfolgreichen Kooperationsvorhaben der Länder Brandenburg und Berlin, mit dem Mitte der 90er Jahre begonnen wurde. Mit Inkrafttreten des LEPeV verpflichteten sich beide Länder gemeinsam die Regionalparks zu entwickeln. Das angestrebte Ziel ist eine sich selbst tragende Entwicklung von Naherholung und Tourismus. Das Potsdamer Stadtgebiet liegt im Regionalpark „Potsdamer Havelseen“, und reicht mit seinen nördlichen Ortsteilen in den Regionalpark „Döberitzer Heide“.

Regionalparks

Auf Anfrage wurde der Landeshauptstadt Potsdam mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 13.09.2005 die folgende landesplanerische Einschätzung mitgeteilt (Zusammenfassung):

*Mitteilung der Ziele
der Landesplanung*

Die Stadt Potsdam wird als Oberzentrum eingestuft und ist in ihrer Funktion als Landeshauptstadt zu entwickeln und zu stärken. Die siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Besonderheiten der Potsdamer Kulturlandschaft sind dabei zu wahren und zu entwickeln.

Bei der Siedlungsflächenentwicklung ist folgendes zu beachten:

- einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken,
- bei der Bauflächendarstellung ist eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen Freiraum und Siedlungsraum zu beachten,
- die Zentren im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes sollen unter Berücksichtigung ihrer Verflechtungsbeziehungen zu Berlin qualitativ entwickelt, verdichtet, arrondiert und städtebaulich geordnet werden.

Grundsätzlich soll die weitere Siedlungsentwicklung im einwohnerstärksten und entsprechend strukturierten Ortsteil Potsdams konzentriert werden. Dieser ist im LEP B-B als „Gestaltungsraum Siedlung“ dargestellt (s. Anlage 1 am Ende der Begründung).

Siedlungsentwicklungen in den äußeren Ortsteilen sind entsprechend LEP B-B nur begrenzt möglich.

Diese Beschränkung ist lediglich für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, nicht aber für Gewerbeflächenentwicklung.

Bei der Erarbeitung der Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden die im LEPro 2003 formulierten Ziele und Grundsätze berücksichtigt.

Mit den neuen Festlegungen des LEPro 2007 ist der Potsdamer FNP weitgehend konform, laufende Planungen werden den neuen landesplanerischen Vorgaben angepasst.

Die aktuellen und künftigen demografischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf Infrastruktur und Bauflächenbedarf müssen in die Planungsüberlegungen einfließen, und bisherige Planungsvorstellungen und Größenordnungen von Bauflächen sind zu überprüfen.

Die veränderten demografischen Entwicklungen werden unter dem Thema „Bevölkerung“ gesondert behandelt.

2.2. Regionalplanung

Die Regionalplanung ist ein wesentliches Element zur Umsetzung der hochstufigen landesplanerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen. Sie transportiert die inhaltlichen Aussagen der Landesplanung auf die Ebene der Region und bildet damit eine Zwischenebene im Spannungsfeld von Landesplanung, Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung. Träger der Regionalplanung sind die Regionalen Planungsgemeinschaften.

Potsdam ist als kreisfreie Stadt Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, die am 07.10.1993 als eine von fünf Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg gegründet wurde.

Weiter gehören zu dieser Planungsgemeinschaft die Kreise Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark und Havelland sowie die kreisfreie Stadt Brandenburg.

Regionalplan Havelland-Fläming - Integrierter Regionalplan

Der Regionalplan vom 23.02.1998 (mit dem OVG-Urteil vom 09.10.2002 für nichtig erklärt) vertieft Festlegungen der Raumordnung und die Grundsätze und Ziele der Landesplanung für das Gebiet der Region. Innerhalb dieser Vorgaben entscheiden die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit über ihre Angelegenheiten selbst.

Wesentliche Elemente werden wie bisher der Vorrang einer ökologisch orientierten Innenentwicklung vor der Siedlungserweiterung sowie die Konzentration der Entwicklung an den Haltepunkten des Schienenverkehrs sein.

Der Entwurf des Regionalplanes sah für alle Gemeinden der Region Orientierungswerte für das Bevölkerungswachstum im Planungszeitraum bis 2010 vor. Diese Vorgaben waren für die meisten Ortsteile der Stadt Potsdam noch nicht Grundlage für deren Flächennutzungspläne bzw. FNP-Entwürfe. Bis auf Golm hatten fast alle ehemaligen Gemeinden bis 1998 bereits einen wirksamen FNP (Neu Fahrland ab 1999, Groß Glienicke ab 2003). Besonders im heutigen Ortsteil Fahrland ist durch übermäßige Flächenausweisung ein unangemessenes Wachstum entstanden.

Überarbeitung der Regionalplanung

2002 wurde der Integrierte Regionalplan Havelland-Fläming für nichtig erklärt. Bis zur Aufstellung eines neuen Regionalplanes bestehen im Rahmen der Flächennutzungsplanung keine verbindlichen Vorgaben durch die Regionalplanung. Auf eine detaillierte Darstellung der Inhalte des Regionalplanes an dieser Stelle wird deshalb verzichtet.

Für den Perspektivzeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2020 besteht vor diesem Hintergrund (fehlender rechtswirksamer Regionalplan) keine

eindeutige, quantifizierbare Vorgabe von Seiten der Landes- bzw. Regionalplanung.

2004 beschloss die Regionalversammlung die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit dem Zeithorizont 2020. Dieser wird die veränderten Rahmenbedingungen in Folge der demografischen Entwicklung berücksichtigen. Mit der neuen Förderpolitik des Landes und den zwischenzeitlich neu beschlossenen Gesetzen zur Landesplanung wurden grundlegende Änderungen geschaffen, die bei der Neuaufstellung des Regionalplans Berücksichtigung finden werden.

Für den Regionalplan werden folgende Themen von der Landesplanung (Richtlinien-Entwurf von 11/2007) vorgegeben:

- Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe
- Windenergienutzung
- weitere regenerative Energienutzung
- Schutz vor Fluglärm

Weiteren regionalen Steuerungsbedarf sieht die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in folgenden Themenbereichen:

- Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge
- Konzentration der Wohnflächenentwicklung
- Sicherung und Entwicklung gewerblicher Siedlungsbereiche
- Sicherung eines regionalen Freiraumverbundes
- Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel

Die Stadt Potsdam stimmt ihre Planungsabsichten mit den Vorgaben dieses Regionalplanes ab.

Die demografische Entwicklung der gesamten Bundesrepublik ist von starkem Rückgang der Gesamtbevölkerung gekennzeichnet. In der Konsequenz wird die Einwohnerzahl des Landes Brandenburg in den Jahren 2008 bis 2030 in einer Größenordnung von 295.000 Personen (entspricht - 12 Prozent) sinken, wobei sich der Rückgang im Prognosezeitraum beschleunigt. Verglichen mit den anderen neuen Bundesländern hatte das Land Brandenburg nur einen relativ geringen Rückgang seiner Einwohnerzahl zu verzeichnen. Die negative natürliche Entwicklung beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung im Land maßgeblich. Wanderungsgewinne können das Geburtendefizit nur teilweise kompensieren.

Künftig kommt es deshalb darauf an, die Tragfähigkeit von Investitionen noch stärker unter demografischen Gesichtspunkten zu beurteilen, Infrastruktur- wie auch Dienstleistungsangebote räumlich stärker zu konzentrieren.

Für Potsdam als Oberzentrum wird weiterhin Wachstum vorausgesagt. Die Landesprognose⁷ geht von einer Einwohnerzahl von knapp 176.000 Einwohnern in 2020 aus. Die aktuelle städtische Prognose liegt mit einer Bevölkerungszahl von rund 170.400 Einwohnern im Jahr 2020 etwas niedri-

⁷ 187.300 Einwohner im Jahr 2030: Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2011 bis 2030, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und Landesamt für Bauen und Verkehr, Potsdam 2012.

Der neue Regionalplan 2020

*Schwerpunkt
Einwohnerent-
wicklung im neuen
Regionalplan*

ger. Diese Prognose ist Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanes.

Windenergie

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat am 14.09.2010 den im September 2004 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossenen und im Mai 2008 - nach Behebung gerichtlich festgestellter formaler Mängel - erneut bekannt gemachten Regionalplan Havelland-Fläming - Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" für unwirksam erklärt.

Ohne die Existenz eines Regionalplanes „Windenergie“ sind Windenergieanlagen privilegiert und damit grundsätzlich zulässig, wenn ihrer Errichtung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan 2020 wird frühestens 2013 neue Eignungsgebiete festsetzen und so wieder eine Konzentrationswirkung entfalten. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt es an den Städten und Gemeinden, eigene Regelungen für die Standorte von Windenergieanlagen zu bestimmen.

Im Entwurf des Regionalplanes (Arbeitsstand April 2012) sind im Stadtgebiet Potsdam keine Eignungsgebiete für die Windkraftnutzung dargestellt. Weitere Ausführungen hierzu befinden im Kapitel 5.4 – Technische Infrastruktur.

2.3. Planung der Nachbargemeinden Kreisentwicklungskonzeption

Nachbargemeinden und deren Planungen sind auf vielfältige Art miteinander verwoben. Unterhalb der Ebene der Regionalplanung existierten seit Mitte der 90er Jahre als Folge einer Verpflichtung aus dem Brandenburgischen Landesplanungsgesetz die Kreisentwicklungskonzeptionen (KEK). Ihr erklärtes Ziel war eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des jeweiligen Kreisgebietes.

Potsdams benachbarte Kreisgebiete sind die Landkreise: Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming. Wegen der engen Verflechtungen Potsdams zum Kreisgebiet Potsdam-Mittelmark (PM) ist deren zukünftige Entwicklung von besonderer Bedeutung für die weitere Planung der Stadt.

Siedlungsschwerpunkte

Die KEK PM ordnete den prognostizierten Einwohnerzuwachs in 10 Jahren (1997-2007) von 160.000 auf maximal 234.000 (je nach These) bestimmten Siedlungsschwerpunkten zu. Diese orientierten sich an dem Grundmuster der Bahn-Achsen und zentralen Orte.

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Achsen Berlin-Potsdam-Brandenburg, Potsdam-Belzig-Dessau und Brandenburg-Jüterbog konzentriert werden. Innerhalb dieser Achsen sollen vorrangig solche Standorte entwickelt werden, die über einen Haltepunkt der Bahn verfügen.

Gemeinde-neugliederung

Seit der Gemeindegebietsreform 2003 gehören die ehemaligen Nachbargemeinden Golm, Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren, Fahrland, Neu Fahrland und Groß Glienicke zum Gemeindegebiet Potsdams und unterliegen damit der Potsdamer Planungshoheit.

Durch die Gemeindeneugliederung hat Potsdam im Norden 3 neue Nachbargemeinden dazubekommen: Wustermark, Dallgow-Döberitz und Ketzin.

Entsprechend § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Stadt Potsdam wird daher an den Planungsverfahren der Nachbargemeinden beteiligt und beteiligt diese ihrerseits an der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes.

Abstimmungspflicht

Von besonderer Bedeutung für Potsdam sind die historisch gewachsenen und seit der Wende neu belebten Beziehungen mit der Nachbarstadt Berlin. Angesichts der vielfältigen Verflechtungen, der historischen Verbindungen zwischen Berlin als erster und Potsdam als zweiter Residenz Brandenburg-Preußens und der besonderen Beziehungen zwischen Potsdam als Landeshauptstadt und Oberzentrum und Berlin als Metropole und Bundeshauptstadt werden in einem 1993 gegründeten Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) bedeutende Planungsvorhaben regelmäßig abgestimmt und gemeinsame Konzepte erarbeitet.

Nachbarstadt Berlin

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Erhaltung und Nutzung der Parklandschaft beiderseits der gemeinsamen Grenze, der wechselseitigen Nutzung verschiedener oberzentraler Einrichtungen (u.a. Kultur, Freizeit und Erholung), der möglichen "Arbeitsteilung" bei kulturellen und Regierungsfunktionen, der Sicherung übergreifender Trinkwasserressourcen, der Verbesserung der durch Berliner Einleitungen beeinträchtigten Wasserqualität Potsdamer Gewässer, und nicht zuletzt bei der Verkehrsplanung.

Im Umkreis von Berlin haben sich seit Mitte der 90er Jahre aus einer gemeinsamen Verpflichtung der Länder Brandenburg und Berlin 5 Regionalparks etabliert, die den Anstoß für eine sich selbst tragende Entwicklung von Naherholung und Tourismus geben sollten. Diese Entwicklung wird durch das Kommunale Nachbarschaftsforum weiter betreut.

Regionalparks

Das Potsdamer Stadtgebiet liegt im Regionalpark „Potsdamer Havelseen“, und reicht mit seinen nördlichen Ortsteilen in den Regionalpark „Döberitzer Heide“ hinein.

Der 1994 von Berlin aufgestellte Flächennutzungsplan traf entsprechend den Vorgaben des gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Vorsorge für ein Bevölkerungswachstum von maximal 300.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020. 2004 wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen eine Revidierung der Planungsansätze vorgenommen und ein neuer FNP aufgestellt, der die Änderungen der vergangenen 10 Jahre zusammenfasst.

FNP Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieser Änderungen waren die Konzentration auf die Innenentwicklung, die Bereitstellung von Flächen für attraktiven eigenumsfähigen Wohnungsbau und die Nachnutzung nicht mehr erforderlicher Infrastrukturstandorte. Geplante Bauflächenerweiterungen wurden zur Sicherung wertvoller Grünflächen zurückgenommen (200 ha), und nicht mehr finanzierbare Straßenplanungen aufgegeben.

Grundsätzliche Konflikte zum Entwurf des Potsdamer Flächennutzungsplanes bestehen nicht.

Abbildung 3: Die Umlandgemeinden der Landeshauptstadt



3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Der Potsdamer Stadt- und Landschaftsraum wird geprägt durch die Havel und ihre Seen, die mit einem ausgedehnten Netz von Wasserflächen weite Niederungen bilden. Wesentliche Elemente dieses Netzes sind der Jungefernsee, der Griebnitzsee, der Tiefe See und der Templiner See. Diese Wasserflächen machen zusammen mit dem Großen Zernsee, der Wublitz und dem Sacrow-Paretzer-Kanal die nördliche Hälfte des Stadtgebietes zu einer Insel, dem „Potsdamer Werder“. Damit sind die Uferlandschaften, die auch im besiedelten Bereich noch auf einem mehr oder weniger breiten Streifen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bestanden sind, ein Charakteristikum der Potsdamer Stadtgestalt.

Begrenzt werden diese Wasserflächen von Höhenrücken verschiedener Grundmoränenplatten, die im Potsdamer Raum zusammenstoßen. Im Süden ist es der Höhenzug Ravensberge, Telegrafenberg, Brauhausberg; im Osten sind es die Höhen des Glienicker Parkes und der Babelsberg; im Norden sind es der Pfingstberg, der Ruinenberg und die Heineberge.

Vor allem auf den Höhenrücken greifen ausgedehnte Waldgebiete teilweise tief in das Stadtgebiet hinein. Dazu gehören der Königswald, das Nedlitzer Holz und die Bereiche um den Pfingstberg im Norden, das Katharinenholz, der Wildpark und die Pirschheide im Westen, das große Waldgebiet der Ravensberge im Süden und die Ausläufer der Parforceheide im Osten.

Der Nordwesten der Stadt erhält durch die sich an den ehemaligen militärischen Übungsplatz des Bornstedter Feldes anschließenden Landwirtschaftsflächen, die von Lenné durch Alleen und Hecken als Landschaft gestaltet wurden, ihr charakteristisches Gepräge. Im Süden bildet die Außenlandschaft der Nutheniederung von der Stadtgrenze bis zur Havel eine ausgeprägte Grünzäsur zwischen den städtischen Siedlungsgebieten. Weite Niederungsbereiche mit verzweigten Entwässerungsgräben und landwirtschaftlicher Nutzung prägen auch den äußersten Nordwesten des Stadtgebietes.

Durch die ehemalige Funktion als Residenzstadt entstanden große königliche Gärten im Stadtgebiet: der Park Sanssouci mit dem Ruinenberg, der Neue Garten mit dem Pfingstberg, der Park Babelsberg und der Sacrower Park. Sie lassen die naturräumlichen Elemente der Seen mit ihren Uferbereichen, der Niederungen mit Wiesen und Auwäldern sowie der bewaldeten Moränenhänge und -kuppen in gartenkünstlerisch gestalteter Form wirksam werden. Durch ihre Ausdehnung und ihre Lage, aber auch durch vielfältige Blickbeziehungen tragen sie das landschaftliche Element bis unmittelbar an die dichter bebauten Stadtgebiete heran.

Mehr als in anderen Städten durchdringen Stadt und Landschaft einander in Potsdam. Wälder, Niederungen, Parks oder Wasserflächen gliedern den Stadtraum in ablesbare Sektoren eigener Identität. Die Stadtkontur wird in weiten Bereichen durch grüne Hangkanten begrenzt, die als Hintergrund für die Bebauung wirken.

Von den begrenzenden Höhen oder über die Wasserflächen hinweg machen weite Fernsichten die Einbettung der Stadt in die Landschaft erlebbar.

Höhenrücken und Niederungen

Großflächige Landschaftselemente

Durchdringung von Stadt und Landschaft

Von fast allen Teilen des Stadtgebietes aus sind noch landschaftlich geprägte Räume in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar.

Chancen für die Stadtentwicklung

Die starke Durchdringung des besiedelten Raumes von Wasserflächen, Wäldern, Parkanlagen und landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet große Chancen für die Stadtentwicklung, die auch im Rahmen der Möglichkeiten der Flächennutzungsplanung wahrgenommen werden. Das Gesamtkunstwerk des Landschaftsraumes soll durch behutsame Siedlungsentwicklung verstärkt erlebbar gemacht werden und dadurch weiter zur besonderen Anziehungskraft Potsdams beitragen. Die Überschaubarkeit der durch Grünzüge gegeneinander abgegrenzten Stadtteile fördert die Identität der einzelnen Siedlungsbereiche und steigert deren Wohnqualität.

Die Grünräume stellen darüber hinaus wichtige Potentiale für die Entwicklung eines ausgeglichenen Natur- und Wasserhaushaltes und für die Erholung der wachsenden Bevölkerung dar, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Innenstadt und Vorstädte bis 1900

Ausgangspunkt der städtischen Entwicklung Potsdams war die Überquerungsmöglichkeit der Havel im Zuge der Langen Brücke. Um die Burg, die zum Schutz der Brücke errichtet und später ausgebaut wurde, entwickelte sich eine kleine städtische Siedlung.

1660 wurde die bis dahin unbedeutende Ansiedlung neben Berlin zur zweiten Residenz des Kurfürstenstums Brandenburg und zur Garnison. Auf den Ausbau des Schlosses und die Modernisierung der Altstadt folgten mehrere Stadterweiterungen.

Im 19. Jahrhundert entwickelten sich entlang der Ausfallstraßen nach Brandenburg, Nauen und Berlin vor den Toren der Residenz Vorstädte und die selbständige Siedlung Babelsberg.

Für die Stadt prägend war neben der Wohnnutzung und den Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die große Zahl von Kasernen im Stadtgebiet und in Randlage, die im 20. Jh. noch erhöht wurde. Industrielle Ansiedlung gab es nur in Babelsberg.

Die Innenstadt hatte die höchste bauliche Dichte. Zusammen mit den gründerzeitlich veränderten Teilen der Vorstädte war sie auch am dichtesten bewohnt. Andere Vorstädte oder Vorstadtteile haben ihre lockere Baustruktur mit villenartiger Bebauung bewahrt.

Neubausiedlungen der Nachkriegszeit

Die Neubautätigkeit der Nachkriegsjahre konzentrierte sich neben der Innenstadt auf die bis dahin un bebauten Flächen im Südosten der Stadt. Hier entstanden in den 60er Jahren der erste Teil der Waldstadt sowie seit etwa 1970 die in Großplattenbauweise errichteten Neubaukomplexe Zentrum-Ost, Am Stern, Am Schlaatz, Waldstadt II und Drewitz, mit zusammen 16.000 Wohnungen für über 40.000 Menschen und das Industriegebiet Potsdam-Süd. Die neu erbaute Nuthestraße mit dem zweiten Havelübergang diente nicht zuletzt der Erschließung dieser neuen Wohngebiete und ihrer Verbindung mit den Arbeitsstätten im Raum Teltow, zu denen sich starke Pendlerbeziehungen entwickelten, nachdem die traditionellen Pendlerverflechtungen mit Berlin durch die Grenze unterbunden waren.

Entwicklung seit 1990

Wesentliche Impulse für Veränderungen und Ergänzungen der Siedlungsstruktur waren die Aufgabe der militärischen Nutzung auf annähernd allen Kasernenstandorten im Stadtgebiet, die Möglichkeiten des ungehinderten Einfamilienhausbaus und des privaten Geschosswohnungsbaus zur Deckung der Wohnungsnachfrage und die Entwicklung der Bildungsland-

schaft auf Landesebene mit der Schaffung neuer Hochschulen auch in Potsdam.

Die ehemals militärischen Liegenschaften wurden und werden überwiegend, zum großen Teil in Bestandsgebäuden, für das Wohnen, für gewerbliche Nutzungen und für Bildungseinrichtungen entwickelt. Mit der Ausweisung neuer Wohnungsbaustandorte im Südosten (Kirchsteigfeld) und im Nordwesten (Bornim, Bornstedt) ist die Siedlungsfläche des Stadtgebietes sowohl für den Geschosswohnungsbau, wie für den Einfamilienhausbau erweitert worden.

Die Universität Potsdam ist dezentral an drei verschiedenen Standorten ehemaliger Bildungseinrichtungen etabliert worden, die dabei baulich z.T. wesentlich erweitert wurden. Die Fachhochschule Potsdam erhält einen zentralen Standort auf dem Bornstedter Feld und die Hochschule für Film und Fernsehen ist in die neu strukturierte Medienstadt integriert worden.

Mit der Gebietsneustrukturierung 2003 ist das Stadtgebiet um einen großen zusammenhängenden Landschaftsraum mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und mehreren kleinen Siedlungen erweitert worden.

3.2. Bevölkerung

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Einfluss gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ereignisse

Am Lebensbaum der Potsdamer Bevölkerung lassen sich die Einflüsse gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ereignisse ablesen. Insbesondere die Einschnitte der Geburtenausfälle aus dem I. und II. Weltkrieg sind heute an den Altersgruppen der fast 90-Jährigen und rund 60-Jährigen erkennbar. Ein weiterer Einschnitt bei den 75-Jährigen ist auf die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise 1929 zurückzuführen.

Etwa um 1970 ist durch die Einführung der Pille ein stetiger Rückgang der Anzahl der Geburten zu verzeichnen – der sog. Pillenknick, der bei den heute 30-40-Jährigen auffällt; und 1991 hat der sog. „Wendeknick“ den stärksten Einschnitt durch starke Geburtenrückgänge aber auch Abwanderung verursacht, der bei den unter 20-Jährigen erkennbar ist.

Abbildung 4: Einwohnerstruktur Potsdams 2011 nach Alter

Datenquelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

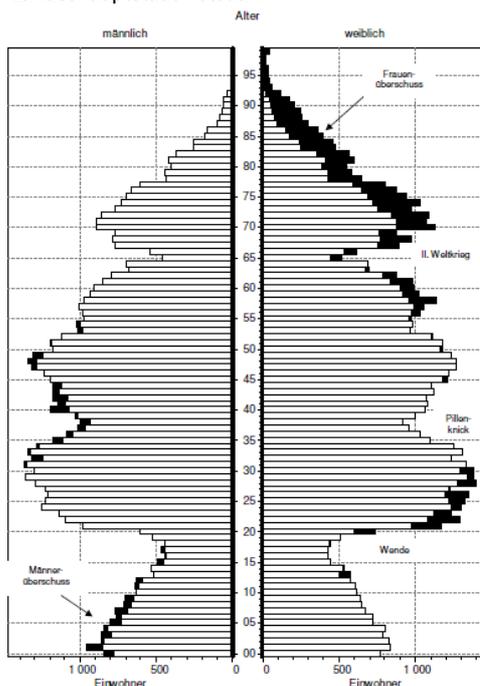


Tabelle 5: Einwohnerentwicklung Potsdams 1950 bis 2011

Datenquelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Jahr	Einwohner in Hauptwohnung am 31.12.
1950	118.180
1960	115.064
1970	111.336
1980	130.900
1990	139.794
1995	135.600
2000	128.315
2005	146.430
2011	157.361

Entwicklung seit der Wiedervereinigung

Die Bevölkerungszahl Potsdams nahm seit 1989 auffallend ab, ein Prozess, der durch die Eingliederung von Eiche und Grube Ende 1993 kurzzeitig unterbrochen wurde. Ende 1995 hatte Potsdam 135.600 und Ende 1999 127.653 Einwohner. Nach den starken Bevölkerungsverlusten zwischen 1995 und 1998 ist seit dem Jahr 2000 ein anhaltender Bevölkerungszuwachs erzielt worden.

Potsdam ist wie die meisten Landeshauptstädte eine wachsende Stadt, wobei der Bevölkerungszuwachs 2009 in Potsdam mit 18,2 % (bei Berücksichtigung der Eingemeindungen von 2003) am größten ist. Es folgen München und Mainz mit 9 und 8%.

Zum einen hat Potsdam mit einem Wanderungsgewinn von 11,5 Personen je 1000 Einwohner den größten Gewinn. Zum anderen wird die positive

Bevölkerungsentwicklung durch Geburtenüberschüsse noch verstärkt. Im Jahr 2008 erreichte Potsdam mit einer Geburtenrate von 10,3 auf 1000 EW nach Dresden mit 10,9 und vor München und Wiesbaden den zweithöchsten Wert und infolge der zweitniedrigsten Sterberate von 8,6 je 1000 EW den zweitgrößten natürlichen Bevölkerungsgewinn aller Landeshauptstädte.

Die ehemaligen Nachbargemeinden, die seit 2003 zu Potsdam eingemeindet wurden, hatten teilweise erhebliche Bevölkerungszuwächse erzielt. 2011 hatte Potsdam einschließlich seiner neuen Ortsteile eine Einwohnerzahl von 157.361 erreicht. Die folgende Tabelle zeigt die Einwohnerentwicklung der bisherigen Gemeinden.

Einfluss der Gemeindegebietsreform 2003

Tabelle 6: Einwohnerentwicklung- und Bevölkerungsdichte Potsdams mit neuen Ortsteilen

EW-Zahl in den Gemeinden / Ortsteilen				Fläche und Bevölkerungsdichte		
Gemeinde/ Ortsteil	Jahr	1992	2001	2011	Fläche in km ²	EW-Dichte 2011 in EW / km ²
Potsdam *ohne Eiche, Grube ** ohne neue OT		139.809 *	130.435	143.499 **	109,8	1.307
Golm		1.197	2.081	2.605	11,4	228
Marquardt		913	942	1.188	5,2	228
Satzkorn		261	552	450	6,6	68
Uetz-Paaren		374	404	419	13,4	31
Fahrland		1.146	3.046	3.640	27,5	133
Neu Fahrland		901	1.163	1.469	3,4	433
Groß Glienicke		1.537	3.284	4.091	10,2	400
Summe		<u>146.138</u>	<u>141.907</u>	<u>157.361</u>	<u>187,5</u>	<u>839</u>

Mit der Gemeindegebietsreform sind ehemalige Nachbargemeinden zu Potsdamer Ortsteilen geworden: Golm, Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren, Fahrland, Neu Fahrland und Groß Glienicke.

Der Flächennutzungsplan Potsdams von 2001, dessen Entwicklungshorizont auf 2015 ausgerichtet war, hatte die alte Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für 2010 zur Grundlage. Diese Prognose war vor der Gemeindegebietsreform aufgestellt worden und beinhaltete das alte Gemeindegebiet Potsdams. Darin war für Potsdam eine Einwohnerzahl von 156.400 vorausgesagt worden, die durch eigene Prognosen auf 155.000 relativiert worden ist. Die in der Bauleitplanung vorgesehenen Wohnbauflächen waren auf diese Prognose ausgerichtet worden.

Auch die eingemeindeten neuen Ortsteile (damalige Nachbargemeinden) hatten Annahmen zur Einwohner-Entwicklung als Grundlage für ihre Flächennutzungspläne aufgestellt.

In der folgenden Tabelle sind die für die Berechnung der Wohnbauflächen berücksichtigten Entwicklungspotenziale der bisherigen Gemeinden gegenübergestellt.

Vergleich der Entwicklungsannahmen vor und nach der Gemeindegebietsreform

Tabelle 7: Mögliches Einwohnerpotenzial in Potsdam und ehemaligen Nachbargemeinden nach Wohnflächenausweisung im FNP (Stand 2001)

Gemeinde/ Ortsteil	Einwohner	
	Bestand 1999	prognostizierter Zuwachs bis 2015
Potsdam	128.983	25.000
Golm	1.928	3.500
Marquardt	956	1.000
Satzkorn	560	700
Uetz-Paaren	423	400
Fahrland	2.625	2.000
Neu Fahrland	2.000	1.100
Groß Glienicke	3.172	2.800

Prognose der Einwohnerentwicklung

Für den Flächennutzungsplan von 2001 wurde die Prognose des Landesumweltamtes mit Zeithorizont 2010 zu Grunde gelegt. Diese hielt einen Wanderungsgewinn von 28.000 Einwohnern zwischen 1992 und 2010 für denkbar, so dass die Einwohnerzahl bis dahin auf 156.400 hätte ansteigen können.

Nach einem starken Einwohnerverlust zwischen 1992 und 1999, insbesondere durch Abwanderung an das unmittelbare Umland der Stadt, ist dieser Wert durch die positive Entwicklung nach 1999 für die nächsten Jahre tatsächlich möglich – allerdings innerhalb der neuen Stadtgrenzen.

Steuerung der Inanspruchnahme von Bauflächen

Die gemeinsame Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen und Verkehr für den Zeitraum 2011 bis 2030 prognostiziert für Potsdam eine Einwohnerzahl von 176.000 im Jahr 2020. Bis 2030 soll die Einwohnerzahl noch weiter steigen – auf 187.300 Einwohner.

Anhand der aktuellen Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Potsdam eine eigene, detaillierte Bevölkerungsprognose aufgestellt, deren Ergebnisse unter denen des Landes liegen. Sie geht allerdings auch von unterschiedlichen Basiszahlen aus. Die städtische Einwohnerzahl (aus der Meldestatistik) liegt um etwa 1.500 Einwohner niedriger als die vom Land verwendete Zahl.

Im Ergebnis wird von einem Anstieg der Bevölkerung bis 2020 auf rund 170.400 Einwohner ausgegangen, für das Jahr 2030 werden 178.700 Einwohner prognostiziert.

Der Flächennutzungsplan wird auf diese eigene Prognose ausgelegt und hält Wohnbaufläche für rund 170.400 Einwohner bereit. Die dargestellten Wohnbauflächen sind ein Angebot für eine mögliche Inanspruchnahme. Die tatsächliche Inanspruchnahme im Wege der verbindlichen Bauleitplanung kann und soll unter Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung gezielt gesteuert werden.

Die konkreten Berechnungen zur Ermittlung der nötigen Wohnungszahl sind im Kapitel 5.1 „Wohnen“ abgehandelt.

Im übrigen muss die Bevölkerungsentwicklung über den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes hinweg kontinuierlich beobachtet werden. Die Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan, und damit die Schaffung von Planungsrecht für die im Plan dargestellten neuen Nutzungen soll sich an der zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich absehbaren und stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Bevölkerungsentwicklung orientieren, damit bei geringeren Wachstumsraten nicht unnötig Flächen in Anspruch genommen werden.

*Ständige
Überprüfung der
Entwicklung
notwendig*

3.2.2. Bevölkerungsstruktur

Der Ausländeranteil in Potsdam lag 2005 mit 4,6 % und 2009 mit 4,5% deutlich höher als 1991 mit nur 0,8 %.

*Niedriger
Ausländeranteil*

Von den ostdeutschen Hauptstädten hat Potsdam die höchste Ausländerquote, die aber weit unter den Quoten der westdeutschen Städte liegt. Sie bewegt sich hier zwischen 23 % (München) und 8,6 % (Kiel). Während der Ausländeranteil seit 1997 in der Mehrzahl der Hauptstädte zunahm, blieb er in Potsdam konstant.

(Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Potsdam)

Potsdam ist im Vergleich der Landeshauptstädte eine relativ junge Stadt. 2011 lag Potsdam mit einem Durchschnitt von nur 41,8 Jahren an vierter Stelle hinter Mainz, Kiel und München. Die Bevölkerung ist in den ostdeutschen Städten älter als in den westdeutschen. Hier ist der Alterungsprozess vor allem durch die sehr niedrigen Geburtenzahlen nach der Wende und durch Abwanderung der jüngeren Bevölkerung deutlich schneller vorangeschritten. Das Durchschnittsalter der Potsdamer Bevölkerung lag 1991 bei 36,5 Jahren und ist seit dem wie in allen deutschen Landeshauptstädten kontinuierlich angestiegen. In Potsdam entspricht der Alterungsprozess einer Erhöhung von 5 Jahren in einem Zeitraum von 15 Jahren. Diese rapide Alterung wird sich bis 2020 relativieren.

*Veränderung der
Altersstruktur*

In den nächsten 10 Jahren wird sich das Durchschnittsalter voraussichtlich nur noch um ein Jahr erhöhen.

Tabelle 8: Durchschnittsalter der Bevölkerung ab 1991

Datenquelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Jahr	Durchschnittsalter
1991	36,5
1994	38,1
1997	39,8
2000	40,7
2005	41,4
2011	42,2
2020	42,9

Abbildung 5: Entwicklung des Durchschnittsalters ab 1991



Der Stadtteil mit der ältesten Bevölkerung ist seit 1991 die Waldstadt I. Dort betrug im Jahr 2011 das Durchschnittsalter 52,7 Jahre. Die Templiner- und Teltower Vorstadt folgten mit 48,3 und 46,4. Die jüngsten Stadtteile waren 2011 Klein Glienicke mit 37,4, Golm mit 38,1, gefolgt von den Stadtteilen Kirchsteigfeld und Babelsberg Nord mit 38,7.

Für die ostdeutschen Städte ist die deutliche Zunahme des Anteils der 0 bis 6-Jährigen an der Gesamtbevölkerung eine allgemeine Tendenz, während in allen westdeutschen Städten eine Abnahme festzustellen ist.

Der rapide Rückgang der Geburtenzahl in den ostdeutschen Städten nach der Wende spiegelt sich in den sinkenden Anteilen der 6 bis 18-Jährigen wider.

Allen deutschen Hauptstädten ist gemeinsam, dass der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen deutlich steigt, jedoch in den ostdeutschen Städten in den letzten 10 Jahren mehr als doppelt so schnell wie in den westdeutschen Städten.

Im Jahr 2001 gab es das erste Mal mehr Rentner als Kinder und Jugendliche in der Landeshauptstadt. Die Schere zwischen beiden Hauptaltersgruppen hat sich in den vergangenen Jahren weiter vergrößert. Dieser Trend bleibt trotz des prognostizierten leichten Anstiegs des Anteils der Kinder und Jugendlichen bis 2020 erhalten. Er ist im überproportionalen Anstieg des Rentneranteils begründet.

Innerhalb der Altersgruppe der „über 65-Jährigen“ wird besonders der Anteil der „über 85-Jährigen“ drastisch ansteigen. Von 2005 bis 2020 wird sich deren Anteil verdoppelt haben.

Der Anteil der Erwerbsfähigen unterlag keiner großen Schwankung und wird auch voraussichtlich bis 2020 stabil bleiben.

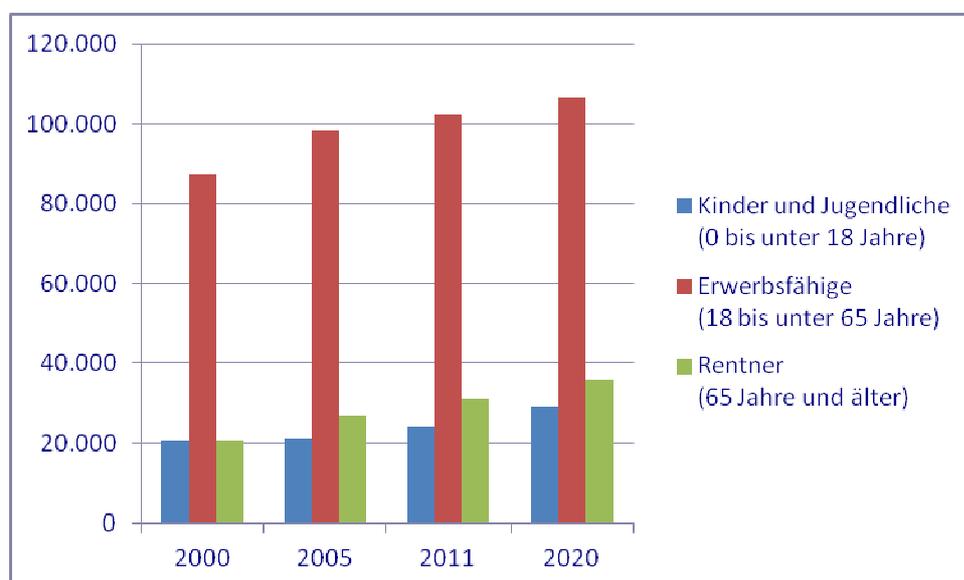
Entwicklung der Hauptaltersgruppen

Tabelle 9: Entwicklung der Hauptaltersgruppen

Datenquelle: Bereich Bürgerservice / Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Hauptaltersgruppe \ Jahr	2000	2005	2011	2020
Kinder und Jugendliche (0 bis unter 18 Jahre)	20.524	21.229	24.109	29.207
Erwerbsfähige (18 bis unter 65 Jahre)	87.508	98.333	102.399	106.546
Rentner (65 Jahre und älter)	20.283	26.868	30.853	35.875

Abbildung 6: Entwicklung der Hauptaltersgruppen



Die neuen Wohngebiete, insbesondere Waldstadt II, Drewitz, Kirchsteigfeld und Eiche sind gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. In den innenstadtnahen Stadtteilen liegt dagegen der Anteil der Einwohner im Rentenalter deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

3.2.3. Räumliche Verteilung der Bevölkerung

Bisherige Bevölkerungsverteilung

Der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung, ursprünglich im Bereich der Innenstadt und in den nördlichen und westlichen Vorstädten gelegen, verschob sich mit der Eingemeindung von Babelsberg und mehr noch mit den großen Wohnungsbaukomplexen der Nachkriegszeit auf die Südseite der Havel. Ende 1999 lebten zwei Drittel der Stadtbevölkerung (66 %) auf der Südseite des Flusses, mit stadträumlich deutlich voneinander abgesetzten Schwerpunkten im Altstadtbereich von Babelsberg und in den Neubaugebieten Zentrum-Ost, Waldstadt, Am Stern, Am Schlaatz und Drewitz/ Kirchsteigfeld. Nördlich der Havel wohnte nur ein Drittel der Potsdamer Bevölkerung. Während seit 1991 die Einwohnerzahl der Stadtteile südlich der Havel, und hier insbesondere der Großsiedlungen deutlich zurückging, sind im Norden Potsdams durch die Erschließung neuer Wohngebiete in Bornstedt (Bornstedter Feld), Eiche und Grube die größten Bevölkerungszuwächse erzielt worden. Die Ortsteile Eiche und Bornstedt haben ihre Einwohnerzahl verdreifacht.

In den neuen Ortsteilen, die sich überwiegend im Norden Potsdams befinden, wurden ebenfalls große Bauflächen erschlossen, wodurch seit 1991 die Einwohnerzahl zum Teil erheblich angestiegen ist.

Die meisten Stadtbezirke innerhalb des alten Stadtgebietes, so auch die Innenstadt und Babelsberg, hatten nach 1991 Verluste zu verzeichnen. Aber durch fortschreitende Sanierungen konnten hier ab 2000 wieder Einwohner gewonnen werden. Im jüngsten Stadtteil – Kirchsteigfeld –, der erst Mitte der 90er Jahre entstanden ist, stieg bis 2002 die Einwohnerzahl stetig an.

Für das Stadtgebiet wurden in einem Abstimmungsprozess zwischen den Fachplanungen (Stadtentwicklung und Soziales) die sog. „Sozialräume“ entwickelt. Sie dienen der Optimierung des Stadtgefüges unter Kosten- und Versorgungsgesichtspunkten und haben die Aufgabe, die Ausstattungswerte mit der Angemessenheit der Versorgungssicherheit abzugleichen.

Abbildung 7: Sozialräume

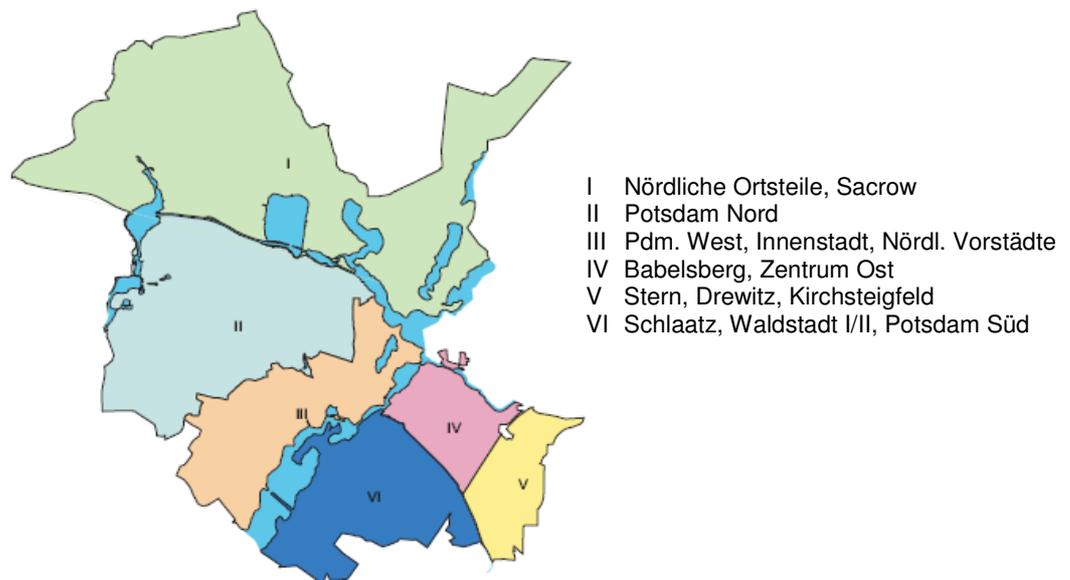


Abbildung 8: Einwohnerverteilung im Stadtgebiet

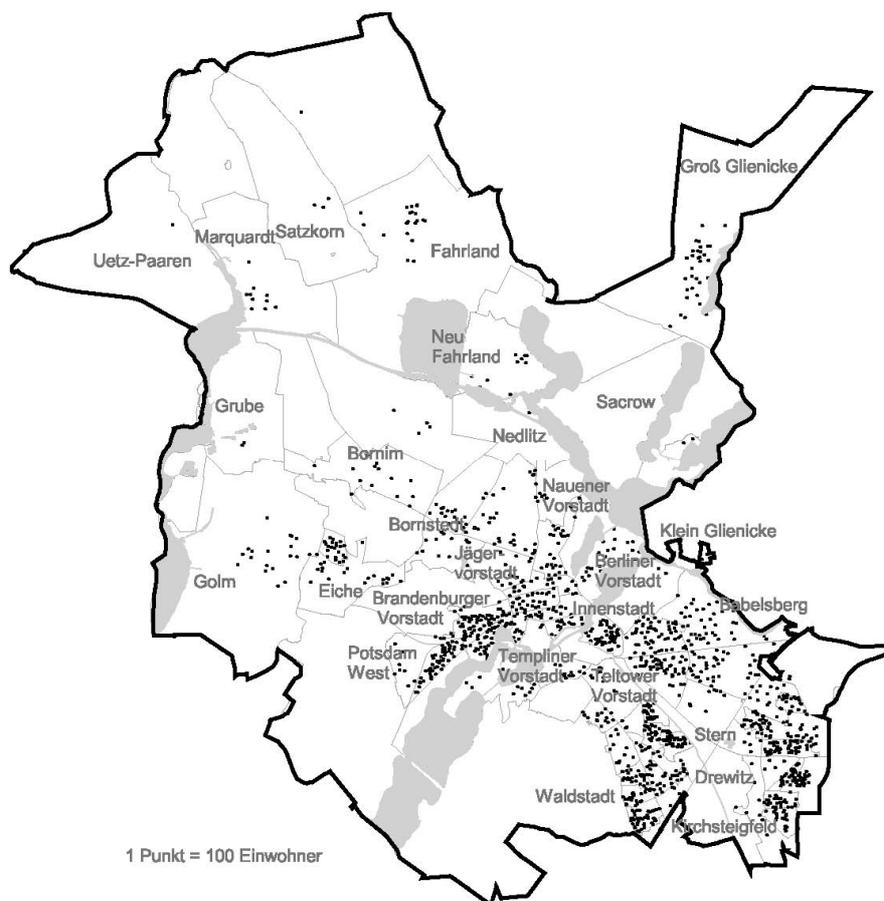


Tabelle 10: Entwicklung der Einwohnerzahl in den Sozialräumen

Sozial- raum	Bevölkerungsentwicklung			Zuwachs seit 2004	
	2000	2004	2011	absolut	in %
1	174*	10.254	11.411	1.157	11,28 %
2	11.720*	15.846	21.566	5.720	36,10 %
3	32.974	34.226	36.691	2.465	7,20 %
4	23.104	24.929	27.572	2.643	10,60 %
5	29.513	28.892	28.629	-263	-0,91 %
6	30.830	30.397	31.492	1.095	3,60 %
EW nordwestl. der Havel	44.868	60.326	69.668	9.342	15,49 %
EW südöstlich der Havel	83.447	84.218	87.693	3.475	4,13 %
EW gesamt	128.315	144.544	157.361	12.817	8,87 %

* Werte ohne die seit 2003 eingemeindeten neuen Ortsteile

Tabelle 11: Entwicklung der Einwohnerzahl - größte Veränderungen

Stadtteile mit den größten Zuwächsen

Stadtteil	1992	2002	Zuwachs in Prozent	2003	2009	Zuwachs in Prozent
11 Bornim	1.588	2.233	41	2.240	2.549	14
13 Bornstedt	2.083	5.845	181	6.276	7.954	27
21 Nauener Vorstadt	2.974	3.154	6	3.184	3.768	18
22 Jägervorstadt	1.110	1.217	10	1.192	2.156	81

Stadtteile mit den größten Verlusten

Stadtteil	1992	2002	Verlust in Prozent	2003	2009	Verlust in Prozent
14 Sacrow	260	155	-40	159	157	-1
63 Schlaatz	13.147	8.775	-33	8.924	8.877	-1
65 Waldstadt II	13.512	9.749	-28	9.636	9.344	-3
67 Forst Potsdam Süd	163	45	-72	41	42	2
71 Stern	20.231	16.662	-18	16.614	16.088	-3
72 Drewitz	8.819	7.716	-13	7.643	7.390	-3
83 Satzkorn	-	-	x	532	464	-13

Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Verteilung der Wohnbevölkerung über das Stadtgebiet ist abhängig von den gegebenen Möglichkeiten der Verdichtung und Abrundung der bereits besiedelten Stadtgebiete sowie von der Realisierung größerer Wohnungsbauvorhaben auf neu ausgewiesenen Flächen. Eine Analyse der im Rahmen des Flächennutzungsplanes möglichen Verdichtungs- und Neubaupotentiale (s. Kapitel 5.1) zeigt, dass sich der erwartete Bevölkerungszuwachs vor allem im Norden der Stadt konzentriert. Im engeren Innenstadtbereich, im Zentrum von Babelsberg und in den Großwohnsiedlungen ist dagegen ein gewisser Bevölkerungsrückgang durch Abrisse, Zusammenlegung und Zweckentfremdung von Wohnungen auch bei einer behutsamen Wohnraumerhaltungspolitik wahrscheinlich.

4. Ziele und Leitlinien der Planung

- 1. Die intensive Nutzung vorhandener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Soweit die Innenentwicklung zur Deckung des Bedarfes nicht ausreicht, sollen Erweiterungen nur in Anlehnung an vorhandene Siedlungsflächen geplant werden.**

Zum Schutz des Bodens und der anderen Naturressourcen, zum Schutz der Kulturlandschaft, zur Sicherung der Grundlagen für Erholung und Gesundheit der Bevölkerung und mit Rücksicht auf eine volkswirtschaftlich effiziente Ausnutzung vorhandener städtischer Infrastruktur soll die bauliche Entwicklung vorrangig auf Flächen im bestehenden Siedlungszusammenhang, durch Nutzung städtebaulicher Brachen, sinnvolle Verdichtung und Baulückenschließung vorgenommen werden.

- 2. Die enge Durchdringung von Siedlungsflächen mit der historisch geprägten Kulturlandschaft und der hohe Durchgrünungsgrad stellen eine besondere Qualität des Potsdamer Stadtraumes dar, die bewahrt und entwickelt werden soll.**

Der Schutz und die Wiederherstellung der historisch geprägten Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Parks und Gärten, Alleen, Hecken und Remisen, Aussichtspunkten und Sichtbeziehungen und mit den grünen Uferzonen sollen auch ein Ziel der nachfolgenden Planungen sein. Bei Siedlungsergänzungen sollen vorhandene Strukturen und deren Qualitäten aufgenommen werden und entsprechend anderen vergleichbaren im Stadtgebiet entwickelt werden.

- 3. Entwicklungsschwerpunkte sind die historischen Kernbereiche von Potsdam und Babelsberg, das Bornstedter Feld, der Wissenschaftsstandort Potsdam-Golm, das Entwicklungsgebiet Babelsberg und die Medienstadt Babelsberg, sowie als weitere Einfamilienhausstandorte die Ortsteile Fahrland und Groß Glienicke.**

Nach den Grundsätzen des bisherigen Flächennutzungsplanes der Stadt Potsdam wurden in den genannten Gebieten Entwicklungen in Gang gesetzt, die gegenwärtig noch nicht abgeschlossen sind. Deshalb bleiben diese Gebiete Vorranggebiete der städtebaulichen Entwicklung auch im neuen Planungszeitraum, um mit der Kontinuität der Entwicklung die Nutzung der geschaffenen Infrastruktur zu sichern.

- 4. Der seit 2003 wesentlich erweiterte ländliche Raum im Potsdamer Stadtgebiet soll in seiner Struktur erhalten und, unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft, als Erholungslandschaft entwickelt werden.**

Der ländliche Raum ist ein Potenzial des Ausgleichs zwischen Siedlungsentwicklung und Natur- und Landschaftsschutz und als Erholungsgebiet für die städtische Bevölkerung. Deshalb soll der Raum unter diesen Aspekten in seiner Funktion gestärkt und entwickelt werden.

5. Für die Stadtgebiete wird eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung angestrebt.

Eine kleinräumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen, besonders von Wohnungen, Arbeitsplätzen, Versorgungszentren, Gemeinbedarfseinrichtungen und wohnungsnahen Freiflächen ist Voraussetzung für eine „Stadt der kurzen Wege“ und für mehr Lebensqualität in den Quartieren. Das muss besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine weiter steigende Rolle spielen.

6. Der Flächennutzungsplan schafft die Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung der Bewohner der Stadt und sichert im Rahmen der Wachstumsannahme Angebote für eine Bevölkerungszunahme.

Der vorhandene Wohnungsbestand, besonders in den Sanierungsgebieten und den Großsiedlungen, ist in seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit zu stärken. Die sonstigen Potenziale der Entwicklungsgebiete und weiteren Wohnvorranggebieten sollen u.a. durch Umnutzung und Verdichtung ausgeschöpft werden.

7. Wichtige gewerbliche Standorte werden durch den Flächennutzungsplan gesichert. Für Erweiterungen bestehender Betriebe und Neuansiedlungen, macht der Flächennutzungsplan mit der Ausweisung entsprechender Flächen Angebote. Bei bisher nicht absehbarem Erweiterungsbedarf an einzelnen Standorten muss der Flächennutzungsplan ergänzt werden.

Für die Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Potsdam, die in den Bereichen Dienstleistung und Handel, wissenschaftsnahe Gewerbe und Medien- und Kommunikationswirtschaft liegen, weist der Flächennutzungsplan in der Summe ausreichende Flächen aus. Jedoch muss bei darüber hinaus gehender Nachfrage an bestimmten Standorten im Zusammenwirken mit dem Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Potsdam eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, um die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale nicht an andere Standorte außerhalb der Stadt zu verlieren.

8. Die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner und Besucher sowie des Gewerbes der Stadt sind u.a. durch die Darstellung des Hauptstraßennetzes berücksichtigt. Dabei soll die Lärm- und Luftbelastung hoch frequentierter Straßenabschnitte verringert werden.

Die umweltfreundlichen Verkehrsarten haben Vorrang in der Verkehrsentwicklung und sollen durch die Konzentration städtischer Nutzungen in den Einzugsbereichen ihrer Trassen gezielt gefördert werden. Der Gesamtverkehr muss so gestaltet werden, dass die Wohnqualitäten, die in Potsdam bestehen und einen wesentlichen Teil des Zuzuges generieren, nicht verschlechtert werden.

9. Der Flächennutzungsplan sichert die Haupttrassen und Standorte stadttechnischer Versorgung und Entsorgung als eine der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bürger und die Ordnung des städtischen Lebens.

Die Freihaltung der Trassen und Sicherung der Standorte für die stadttechnische Erschließung und Entsorgung ist eine Grundvoraussetzung zur Erfüllung städtischer Funktionen.

10. Die Darstellung der unterschiedlichen Freiflächenkategorien sichert die siedlungsnahen Erholung, die günstigen kleinklimatischen Verhältnisse in der Stadt und bestimmte Formen des Tourismus. Bei Verdichtungen und Erweiterungen muss die Erhaltung dieser Qualitäten mit geplant werden.

Der hohe Versorgungsgrad mit siedlungsnahen Freiflächen und deren vorteilhaften kleinklimatischen Wirkungen im Stadtgebiet stellen einen hohen Wert des Wohnstandortes dar und tragen mittelbar zum Klimaschutz bei (Kaltluftschneisen). Die Sicherung dieser Flächen ist deshalb von großer Bedeutung, ebenso wie ihre qualitative Entwicklung.

5. Sektorale Entwicklungen

5.1. Wohnen

5.1.1. Ausgangslage

Wohnungen – Neubau und Gemeindegebietsreform

Eine detaillierte Analyse des Wohnungsmarktes sowie eine Prognose der Haushaltsentwicklung und des Wohnungsbedarfes bis 2020 wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erarbeitet.⁸ Ausgangsbasis für die Einschätzung des Wohnungsbedarfes ist das städtische Wohnungsregister, das auf der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 basiert. Ende 2011 gab es in Potsdam rund 84.700 Wohnungen⁹, damit hat sich in den letzten zehn Jahren (2001 zu 2011) die Wohnungszahl in der Landeshauptstadt um etwa 10.600 erhöht. Knapp 6.000 dieser zusätzlichen Wohnungen sind Wohnungen der neuen Ortsteile, die im Rahmen der Gemeindegebietsreform 2003 zu Potsdamer Wohnungen wurden bzw. nach 2003 dort neu gebaut wurden. Knapp die Hälfte der 6.000 Wohnungen der neuen Ortsteile entstanden nach 2003 durch Neubau, deutliche Schwerpunkte waren dabei Fahrland, Groß Glienicke und Golm.

Durch die Gebietsreform sind viele Einwohner, die in den Jahren nach 1990 die Stadt verlassen haben, um im Umland auf günstigerem Bauland ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhauses zu bauen, wieder zu Potsdamern geworden. Durch die Vergrößerung des Gemeindegebietes um die neuen Ortsteile hat die Landeshauptstadt auch umfangreiche Flächen für den Bau von weiteren Einfamilien- und Doppelhäusern hinzugewonnen.

Sinkender Wohnungsleerstand, steigende Mieten

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Verbindung mit einer relativ geringen Neubautätigkeit insbesondere im Geschosswohnungsbau hat dazu geführt, dass der Wohnungsleerstand von knapp zehn Prozent im Jahr 2001 auf unter zwei Prozent in 2011 gesunken ist. Dieser konzentriert sich deutlich auf unsanierte Altbaubestände.¹⁰ Der vermietbare Leerstand liegt sogar deutlich unter zwei Prozent, in den großen Wohngebieten im Süden Potsdams liegt der Leerstand unter einem Prozent.

Der Leerstand liegt damit unterhalb von zwei Prozent, die als nötige Fluktuationsreserve auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt angenommen werden und z.B. für Wohnungswechsel innerhalb der Stadt nötig sind. Verbunden mit der Verringerung des Leerstandes sind auch steigende Mieten und Baulandpreise. Diese liegen weit über dem Durchschnitt des Umlandes und Teilen Berlins und beeinflussen damit den Wohnungsbau.

Bereits heute fehlen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt günstige Wohnungen, dies betrifft kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie größere Wohnungen für Familien. Dieses Problem kann allerdings nicht durch Flächendarstellung im Flächennutzungsplan gelöst werden, da ein Neubau von Wohnungen im unteren Preissegment ohne Wohnungsbauförderung kaum möglich ist.

⁸ Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) Berlin.

⁹ Quelle: Wohnungskataster der Stadt.

¹⁰ Der Wohnungsleerstand wird durch die Stadt (Bereich Wohnen) ermittelt, Grundlage sind Meldungen der großen Wohnungsunternehmen und repräsentative Stichproben.

Die Größe der Wohnungen im Potsdamer Durchschnitt ist geringfügig von 67 m² in 1996 auf durchschnittliche 69 m² in 2011 gestiegen, innerhalb der Stadtteile bestehen jedoch nach wie vor große Unterschiede. In den nördlichen Vorstädten, Babelsberg und den Ortsteilen sind die Wohnungen durchschnittlich größer (Berliner Vorstadt 95 m², Nauener Vorstadt 90 m², Golm 83 m²), in der Innenstadt und den Großwohnsiedlungen eher kleiner (südliche Innenstadt 59 m², Waldstadt II 57 m², Schlaatz 55 m²).

Bei den durchschnittlichen Quadratmetern pro Einwohner hat sich zwar eine Entwicklung von 33,6 m² in 1996 auf 37 m² je Einwohner in 2011 vollzogen. Beachtlich ist aber, dass sich dieser Wert innerhalb der letzten zehn Jahre kaum verändert hat: Ein Anzeichen des deutlich angespannten Wohnungsmarktes. Auch hier gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen, sowohl bei den Wohnflächen je Einwohner als auch bei der Entwicklung. Während die Wohnflächen je Einwohner in manchen Stadtteilen deutlich zunahm (Groß Glienicke, Golm, Marquardt mit über 15 m²/EW von 2003 bis 2011), gab es auch Stadtteile mit abnehmenden Wohnflächen, z.B. die nördlichen Vorstädte und Babelsberg.

Diese Entwicklung ist u.a. durch die durchschnittlich größeren Wohnflächen bei Einfamilienhäusern in den neuen Ortsteilen nach 2003 bzw. kinderreichen Haushalten in den Stadtteilen mit abnehmenden Flächen je Einwohner zu erklären.

Insgesamt liegt Potsdam bei den Wohnungsgrößen deutlich unter Brandenburg mit 78 m² je Wohnung – dieser Unterschied ist in erster Linie auf die größeren Wohnungen im ländlichen Raum zurückzuführen. Solange neue Wohnungen in erster Linie in den ländlich geprägten Teilen Potsdams in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern gebaut werden, ist die weitere Zunahme der Wohnflächen zu erwarten.

Wohnungsgrößen stabil, Wohnflächenkonsum steigt

5.1.2. Entwicklungsannahmen

Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl wurde bereits in Kapitel 3 beschrieben, die Prognosen des Landes und der Stadt unterscheiden sich geringfügig. Der Wohnungsbedarfsabschätzung liegt die Prognose der Stadt zugrunde, hier wird von einem Ansteigen der Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitze) von 157.361 in 2011 auf etwa 170.400 Einwohner im Jahr 2020 ausgegangen. Damit erhöht sich die Bevölkerungszahl um ca. 13.000 Personen bzw. 8 %.¹¹ Diese Einwohnerzahl wird jedoch nur zu erreichen sein, wenn in den nächsten Jahren auch in ausreichendem Maß neue Wohnungen zur Verfügung stehen.

Einwohnerzuwachs auf rund 170.400 im Jahr 2020

Entscheidend für den Wohnungsmarkt ist allerdings nicht die Entwicklung der Einwohnerzahlen, sondern die Entwicklung der Haushalte. Im Rahmen des STEK Wohnen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet, die auf der Einwohnerprognose, Auswertung der Daten zum Wohnungsbestand sowie regionalisierten Einwohner- und Haushaltsdaten des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2008 basiert.

Diese Prognose geht von einem Wachstum der Haushaltszahl um 13% bzw. etwa 10.100 Haushalte von 2007 bis 2020 aus, sie liegt damit noch deutlich

Noch deutlichere Zunahme bei den Haushalten

¹¹ Die Prognose des Landes (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und Landesamt für Bauen und Verkehr - LBV) aus dem Jahr 2012 geht von einem Anstieg der Bevölkerungszahl um 11% bis 2020 aus und liegt damit über der Prognose der Stadt.

über der Einwohnerentwicklung. Gründe für das stärkere Wachstum der Haushaltszahlen ist der anhaltende Trend der Haushaltsverkleinerung z.B. durch Veränderung der Altersstruktur, Singularisierung, niedrige Geburtenraten und Kinderlosigkeit. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt wird von 1,92 Personen in 2007 auf 1,86 in 2020 sinken.

Veränderung Haushaltsstruktur

Nicht nur die Zahl, auch die Haushaltsstruktur in Potsdam wird sich stark verändern, die Prognose geht von folgenden Entwicklungen aus: Starker Anstieg der Einpersonenhaushalte um + 5.000 (+14%) und der Zweipersonenhaushalte um + 5.500 (+24%). Die Haushalte mit drei und mehr Personen werden in etwa gleich bleiben bzw. sogar leicht abnehmen.

Unsicherheiten in der Bedarfsabschätzung

Der Wohnungsbedarf, für den innerhalb des Planungszeitraums im Rahmen des Flächennutzungsplanes zusätzliche Wohnungsbaupotenziale bereitgestellt werden müssen, ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushaltsgrößen, dem Wohnflächenkonsum und dem Leerstand. Die Entwicklung dieser Faktoren ist nicht einfach vorhersehbar. Erfahrungen aus anderen Städten lassen sich nicht uneingeschränkt auf Potsdam übertragen und schon relativ geringe Fehleinschätzungen einzelner Faktoren können zu erheblichen Abweichungen im Endergebnis führen. Die folgende Einschätzung des Wohnungsbedarfs für den Zeitraum 2007 bis 2020 kann daher nur einen Rahmen abstecken, der bei Vorliegen neuer Erkenntnisse ggf. zu modifizieren sein wird.

Die Einflussfaktoren des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfes sind im STEK Wohnen ausführlich beschrieben. Im Ergebnis entstehen folgende Bedarfe:

Wohnungsneubaubedarf 2008 – 2020 nach Komponenten (Anzahl der Wohnungen)¹²

+10.100	Veränderung der Haushalte
+ 450	Erweiterung der Mobilitätsreserve (2% Reserve)
+ 2.100	Ersatz von Abgängen im Bestand
-1.100	Aktivierung von Wohnungen im Bestand (3/4 der aktuell leeren Wohnungen, die z.Zt. nicht vermietbar sind)
= 11.550	Neubaubedarf

Bedarf: Etwa 11.500 neue Wohnungen

Diese Abschätzung liegt damit zwischen den Werten der Abschätzung des FNP-Entwurfes von 2008 (zwischen 8.300 und 13.300 Wohnungen je nach Szenario). Es müssten bei gleichmäßiger Entwicklung etwa 900 Wohnungen pro Jahr gebaut werden.

Trendumkehr: Größere Anteile im Geschosswohnungsbau

Resultierend aus der sich ändernden Haushaltsstruktur entsteht ein verstärkter Bedarf nach kleineren Wohnungen, in der Regel im Geschosswohnungsbau. Die Prognose geht davon aus, dass von den 11.500 Wohnungen etwa 7.200 im Geschosswohnungsbau und 4.300 im Ein- und Zweifamilienhausbereich benötigt werden. Dies bedeutet im Vergleich zum heutigen Baugeschehen eine Trendumkehr: Im Zeitraum 2004-2007 wurden 55% der neuen Wohnungen in Potsdam in Ein- und Zweifamilienhäusern hergestellt.

¹² Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen, S. 162, gerundet.

5.1.3. Leitsätze

1. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sollen Wohnungsbaupotenziale bereitgestellt werden, die eine angemessene Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger Potsdams abdecken und ein Bevölkerungswachstum auf rund 170.400 Einwohner im Jahre 2020 ermöglichen. Um nicht unnötig Freiflächen in Anspruch zu nehmen oder Standorte mit hohen Erschließungs- und Folgekosten zu entwickeln, ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen für Wohnbauflächen die tatsächliche Bedarfsentwicklung zu berücksichtigen.
2. Der weitaus größte Teil der Potsdamer Wohnungen des Jahres 2020 ist bereits gebaut. Daher kommt dem Erhalt, der Pflege und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnquartiere eine große Bedeutung zu. Dazu gehören neben den Wohnungen selber auch das Wohnumfeld und die Infrastruktur. In der Potsdamer Innenstadt und im Zentrum von Babelsberg als den Bereichen der Stadtsanierung, aber auch in den Vorstädten soll die vorhandene Wohnnutzung vor einer Verdrängung durch öffentliche und private Dienstleistungen geschützt werden.
3. Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung sowie Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben. In diesem Sinne sind alle bestehenden Wohn- und Mischgebiete auf ihre Potenziale zu untersuchen. Kurze Wege zwischen Wohnen, sozialer Infrastruktur, Handel und Arbeitsplätzen sind anzustreben. Bauliche Dichte und kurze Wege tragen auch zur Verkehrsvermeidung, zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei.
4. Die vielfältigen Angebote des Wohnungsmarktes waren und sind wichtig für die Entwicklung Potsdams. Um diese Vielfalt auch in Zukunft zu gewährleisten, ist die Bereitstellung von Flächen in verschiedenen Preisklassen, Dichten und Lagen für Miet- und Eigentumswohnungsbau zu gewährleisten. Neuausweisungen von Wohngebieten sollen auch zu einer Differenzierung des Wohnungsangebotes in den verschiedenen Teilen der Stadt beitragen.
5. Wichtiges Ziel bei der Ausweisung von Wohngebieten ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Ein Bedarfsschwerpunkt liegt dabei weiterhin im Mietwohnungsbau, aber auch Flächen für Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau sind bereitzustellen.
6. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist der zukunftsfähige Zugang zu sozialer und technischer Infrastruktur zu beachten. Dabei muss auch die absehbare Alterung der Gesellschaft mit sich verändernden Ansprüchen an Wohnung, Wohnumfeld und Infrastruktur sowie die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes (z.B. für die Bauweise, Energienutzung, Verkehr) berücksichtigt werden.
7. In den großen Wohnsiedlungen der 60er bis 80er Jahre sind die erfolgreichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes fortzusetzen. Möglichkeiten der Nachverdichtung, insbesondere für ergänzende Wohnformen, besondere Sozialgruppen oder zur Vergrößerung des Anteils familiengerechter Wohnungen tragen zur dauerhaften Stabilisierung der Quartiere bei. Sie müssen aber im Einzelnen auf Verträglichkeit ge-

prüft werden. Sie sollen auch der Stabilisierung und Verbesserung der Versorgung mit Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen dienen.

8. Neue Wohnquartiere sollen in Zukunft vorrangig niedriggeschossig, in kleinmaßstäblicher Gestaltung und mit vielfältigen und möglichst flexiblen Wohnungsgrundrissen entwickelt werden. Die Ansprüche, die sich dafür aus dem demografischen Wandel ergeben, sind zu berücksichtigen.

5.1.4. Planung

*11.500 neue
Wohnungen
+ 25% Zuschlag*

Um die benötigten 11.500 neuen Wohnungen entstehen zu lassen, werden entsprechende Flächen benötigt. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wurden insgesamt knapp 130 größere Potenzialflächen auf ihre Eignung für den Wohnungsbau untersucht, hinzu kommt eine Abschätzung von Potenzialen durch Baulückenschließungen, Dachgeschossausbau etc. im Bestand.

Dabei wurde auch eine Abschätzung zur Eignung für unterschiedliche Bauformen und die Anzahl möglicher Wohnungen vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass zusätzlich zum Bauland für 11.500 neue Wohnungen ein Zuschlag benötigt wird, da nicht alle Flächen bis 2020 entwickelbar sein werden, zudem geht vom zusätzlichen Angebot eine dämpfende Wirkung auf den Bodenmarkt aus. Dieser Zuschlag wird in Höhe von 25% vorausgesetzt, so dass Flächen für insgesamt 14.400 Wohnungen benötigt werden.

*Potenziale für 14.400
Wohnungen benötigt*

*Flächen für über
16.600 Wohnungen
sind dargestellt*

Die untersuchten Flächen liegen innerhalb der Bauflächendarstellungen des FNP (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen)¹³. In der Summe der untersuchten größeren Potenzialflächen (14.600 Wohnungen) sowie der geschätzten Nachverdichtungspotenziale (2.000 Wohnungen) stehen innerhalb der FNP-Darstellungen Flächen für etwa 16.600 Wohnungen zur Verfügung. Damit ist auch die höhere Einwohnerprognose im Vergleich zu den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen abgedeckt; dieses basierte auf den Prognosen von 2008.

*Dichtestufen der
Bauflächen*

Schwerpunkte des Wohnungsneubaus sind das Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld, der Raum Bornim/ Bornstedt, der Bereich um den Hauptbahnhof/ Brauhausberg, die Ortsteile Fahrland (mit der Kaserne Krampnitz), Golm/ Eiche und Groß Glienicke. In Bornim und den neuen Ortsteilen wird der Schwerpunkt im Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern liegen.

Durch Darstellung angemessener, stadtverträglicher Dichtewerte schafft der Plan Spielräume für die Schließung von Baulücken, den Dachgeschossausbau, die Verdichtung von Einzelhausgebieten und die Ergänzung der Großsiedlungen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die dargestellten Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen zur Orientierung das allgemeine Maß der baulichen Nutzung in Form von drei bzw. zwei Dichtestufen dar. Die Darstellung erfolgt als Indexzahl, die an die Kurzbezeichnung des Baugebietes angehängt wird (z.B. W1 = Wohnbaufläche der Dichtestufe 1).

Die für die einzelnen Dichtestufen angegebenen Geschossflächenzahlen sollen den jeweiligen Gebietstyp verdeutlichen und damit eine Orientierung

¹³ Die Potenzialflächenbilanz des STEK Wohnen wurde 2012 fortgeschrieben.

für die verbindliche Bauleitplanung geben; sie stellen jedoch keine Bindung dar.

Die Gebietskategorien wie „Allgemeines Wohngebiet WA“ oder „Kerngebiet MK“ etc. werden im FNP nicht dargestellt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es werden die folgenden Dichtestufen dargestellt:

Wohnbaufläche W1 / Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6)

(Bebauung in höherer Dichte, i.d.R. geschlossene Bauweise in Blockstrukturen oder Reihen- bzw. Zeilenbauten mit drei oder mehr Geschossen);

W1-Flächen insgesamt 670 ha, M1-Flächen insgesamt 310 ha

Wohnbaufläche W2 / Gemischte Baufläche M2 (GFZ 0,5 bis 0,8)

(Bebauung in mittlerer Dichte, i.d.R. Zeilenbauten, offene Blockstrukturen, Reihenhäuser, zwei bis drei Geschosse);

W2-Flächen insgesamt 409 ha, M2-Flächen insgesamt 341 ha

Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,2 bis 0,5)

(Wohnbebauung mit geringer Dichte, i.d.R. offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser, ein bis zwei Geschosse);

W3-Flächen insgesamt 1.266 ha

5.1.5. Bestandsentwicklung – Verdichtung und Abrundung

Der Flächennutzungsplan hat das Ziel, einen großen Teil der notwendigen zusätzlichen Wohnungen innerhalb der bereits besiedelten Teile der Stadt zu ermöglichen, um die Inanspruchnahme bisher noch freier Landschaftsräume so gering wie möglich zu halten, und um durch optimale Auslastung von Erschließungsanlagen und Wohnfolgeeinrichtungen Kosten und Flächen zu sparen. Die zusätzliche Wohnbebauung muss sich verträglich in vorhandene Strukturen einordnen lassen, ohne das Siedlungsbild zu beeinträchtigen oder vorhandene Wohn- und Freiraumqualitäten grundsätzlich in Frage zu stellen. Der Flächennutzungsplan gibt deshalb - ausgehend von der vorhandenen Siedlungsstruktur - räumlich differenziert ein allgemeines Maß der baulichen Nutzung in Form von Dichtestufen an, das eine Ausschöpfung der jeweils städtebaulich vertretbaren und mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtökologie vereinbaren Verdichtungsmöglichkeiten erlaubt.

Ausschöpfung der verträglichen Verdichtungsmöglichkeiten

Viele Einzelhausgebiete in Potsdam weisen trotz der Nachverdichtungen der vergangenen Jahre eine sehr geringe Bebauungsdichte auf. Dies gilt sowohl für aufgelockert bebaute Villengebiete mit großen Grundstücken als auch für viele Einfamilienhaussiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit, die teilweise durch einen hohen Anteil von Lauben und Kleinhäusern sowie durch sehr große Grundstücke gekennzeichnet sind. Hier kann durch eine behutsame Verdichtung auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß der baulichen Nutzung eine erhebliche Zahl neuer Wohnungen geschaffen werden. Im Regelfall stellt der Plan hier die Dichtestufe W 3 mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 bis 0,5 dar.

Einfamilienhausgebiete geringer Dichte

Da es sich bei der Verdichtung der Einzelhausgebiete um einen Prozess handelt, der sich dem direkten Zugriff der Stadtplanung entzieht, wird sich die Realisierung dieser Verdichtungspotentiale voraussichtlich über einen langen Zeitraum hinziehen. Über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus sind in vielen dieser Gebiete zusätzliche planerische Aktivitäten er-

forderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit und die verträgliche Einfügung der zulässigen Bebauung sicherzustellen. So setzt die Zulassung des Bauens "in zweiter Reihe" auf großen Grundstücken i.d.R. die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus, um den Rahmen für eine städtebauliche Ordnung auch in den Blockinnenbereichen abzustecken und Nachbarstreitigkeiten zu vermeiden.

*Bebauungspläne,
Grünordnungspläne*

Auch abseits der Einzelhausgebiete bestehen innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen noch erhebliche Verdichtungspotentiale. In den Altbaugebieten der Stadt handelt es sich dabei vor allem um Baulücken, in denen eine Wohnbebauung meist ohne Weiteres nach § 34 BauGB zulässig ist, teilweise auch um Flächen in den Blockinnenbereichen. Hier sind wegen der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und der notwendigen Koordinierung benachbarter Bauvorhaben meist Bebauungspläne erforderlich. Darüber hinaus können in vielen Fällen Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtestufen sind an der städtebaulichen Tragfähigkeit und der charakteristischen Stadtgestalt der unterschiedlichen Baugebiete orientiert und gewähren in aller Regel einen angemessenen Spielraum für die Realisierung solcher Verdichtungspotentiale. Auch diese Form der Verdichtung ist - außerhalb der festgesetzten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche - durch die Gemeinde nur in begrenztem Umfang beeinflussbar, so dass nur ein Teil der theoretisch gegebenen Potentiale während des Planungszeitraums auch realisiert werden wird.

*Nachverdichtung von
Neubausiedlungen*

Die Stadt Potsdam hat bereits frühzeitig systematisch die in der Rechtsträgerschaft der Stadt stehenden Freiflächen innerhalb von zusammenhängenden Ortsteilen erfasst, auf denen eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB zulässig ist; es handelt sich dabei vorwiegend um Flächen in den Neubausiedlungen. Auch für diese Flächen geben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den erforderlichen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung, der vor allem als Chance für eine funktionale Ergänzung des Wohnungsbestandes genutzt werden soll.

*Stadtbrachen,
unter- und fehlgenutzte Flächen*

Innerhalb oder am Rande vieler, auch hochwertiger Wohngebiete Potsdams finden sich Teilbereiche, die nicht ihrer Lagegunst entsprechend genutzt sind, teilweise sogar Störfaktoren darstellen. Dazu gehören Brach- und Lagerflächen, aufgegebene oder wenig intensiv genutzte Gewerbeflächen, aber auch Kleingärten und Garagenhöfe. Solche Bereiche sind im Flächennutzungsplan meist in die Darstellung der angrenzenden Wohngebiete einbezogen worden, um eine Abrundung und Ergänzung der Wohnnutzung zu ermöglichen. Insbesondere bei Garten- und Garagenflächen ist im Zuge der weiteren Planung die konkrete Nutzungsintensität und die aktuelle Funktion für die angrenzenden Quartiere genau zu untersuchen. Die Realisierung von Wohnungsbau auf solchen Flächen erfordert in der Regel die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen.

Tabelle 12: Wohnungsbaupotenzial durch Verdichtung und Abrundung

Gebiet / Fläche	Realisierbare Wohneinheiten (ca.)
Innenstadt – Sanierungs- u. Entwicklungsbereich	200
Übrige Innenstadt	50
Brandenburger Vorstadt, Potsdam West	200
Berliner und Nauener Vorstadt	350
Bornstedter Feld (Umnutzung Bestandsgebäude)	550
Babelsberg – Sanierungsgebiete	100
Übriges Babelsberg, Klein-Glienicke	200
Bahnhof Drewitz, Bahnhofstraße	50
Dorfgebiete Bornim, Drewitz, Eiche, Grube	150
Verdichtung sonstiger Einzelhausgebiete	100
Kleine Streupotenziale, Dachgeschossausbau in der Gesamtstadt	450
Summe	2.400

Insgesamt gibt es Potenziale für 2.400 zusätzliche Wohnungen durch Verdichtung und Abrundung. Angenommen wird, dass etwa 80% dieser Potenziale im Innenbereich bis 2020 realistisch entwickelbar sind. Damit ergibt sich ein bis 2020 realisierbares Wohnungsbaupotenzial durch Verdichtung und Abrundung von ca. 2.000 Wohnungen¹⁴.

5.1.6. Größere Potenzialflächen

Da die Verdichtung im Bestand den insgesamt zu erwartenden Wohnungsbedarf in Potsdam nicht vollständig abdecken kann, wird zusätzlich in begrenztem Umfang auch die Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich. Da die drei Dichtestufen des FNP nur eine Orientierung für die verbindliche Bauleitplanung darstellen und zudem erhebliche Schwankungsbreiten der Dichtewerte bieten, kann aus den jeweiligen Flächengrößen nur grob die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten abgeleitet werden.

Bebauung vorhandener Gebiete, Neuausweisung von Wohngebieten

Werden z.B. Wohnungen gebaut, die im Durchschnitt deutlich unter der Durchschnittsgröße von 70-75 qm Wohnfläche liegen, können sich bei der Realisierung auch abweichende Werte ergeben. Jüngste Beispiele für eine solche Abweichung nach oben sind z.B. die Entwicklung des RAW-Geländes und die Pläne für die Kaserne Eiche, in denen überwiegend kleine

¹⁴ Die Differenz zur Abschätzung im FNP-Entwurf 2008 ergibt sich aus der Übernahme einiger Flächen in die Potenzialflächen.

Wohnungen gebaut werden bzw. geplant sind. Eine Abweichung ist natürlich auch in die andere Richtung möglich.

Die Potenzialabschätzung berücksichtigt die Eignung der Flächen für verschiedene Bauformen und schätzt die Wohnungszahl aufgrund folgender Dichteannahmen, die eine Konkretisierung der W1-3-Darstellung bzw. deren Umsetzung in für Potsdam typische Bebauungsdichten darstellt:

- 15 Wohnungen je Hektar bei Einfamilienhäusern
- 30 Wohnungen je Hektar bei gereihten Einfamilienhäusern
- 60 Wohnungen je Hektar bei Geschosswohnungsbau bis zu drei Geschossen und
- 80 Wohnungen je Hektar bei Geschosswohnungsbau mit mehr als drei Geschossen.

In Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden diese zur Abschätzung des Potenziales herangezogen. Bei den gemischten Bauflächen wurde ein Anteil von 50 % Wohnnutzung angenommen.

Bornstedter Feld

Auf dem ehemals überwiegend militärisch genutzten Bornstedter Feld stellt der Flächennutzungsplan in mehreren Teilflächen insgesamt etwa 75 ha Wohnbauflächen und gemischte Baufläche dar. In mittlerer bis höherer Bebauungsdichte entsteht hier ein neuer Stadtteil mit einer Mischung unterschiedlicher Wohnformen, der ergänzt wird durch die notwendigen Einrichtungen der wohnungsbezogenen Infrastruktur und des Einzelhandels sowie durch Arbeitsplätze und den BUGA-Park in zentraler Lage. Die Fachhochschule wird ihre Standorte in den nächsten Jahren weiter auf dem Campus Pappelallee konzentrieren, in direkter Nachbarschaft bietet das Potsdamer Centrum für Technologie (pct) Unterstützung für Existenzgründer.

Im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld stehen aktuell ca. 2.400 Wohnungen zur Verfügung, bis 2020 sollen weitere 3.600 Wohnungen errichtet werden – damit ist das Bornstedter Feld deutlicher Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Potsdam. Die aktuelle Planung geht für 2020 von einer Gesamtwohnungszahl von 6.400 für dann über 13.400 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Teil des Entwicklungsgebietes ist auch der geplante „Campus am Jungferensee“. Auf der Fläche der ehemaligen Nedlitzer Kaserne soll ein gemischtes Quartier mit Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Norden und hochwertigem Wohnungsbau im Süden entstehen, das aktuelle Konzept geht von etwa 150- 200 Wohnungen vorwiegend in Einfamilienhäusern aus.

Bornim / Bornstedt / Katharinenholzstraße

Beiderseits des Siedlungsbandes entlang der Potsdamer Straße in Bornim und Bornstedt stellt der Flächennutzungsplan in mehreren Teilbereichen Wohnbaufläche in der Größenordnung von insgesamt gut 50 ha dar. Dabei wurde im Norden auf der Grundlage landschaftsplanerischer Vorarbeiten unter Einbeziehung vorhandener Siedlungssplinter eine neue Abgrenzung zwischen dem Siedlungsraum und der Lennéschen Landschaft gefunden, während sich die neuen Baufläche im Bereich der Katharinenholzstraße auf das Hinterland der vorhandenen Bebauung konzentrieren. Bei niedriger bis mittlerer Dichtestufe (GFZ um 0,2-0,8) sollen überwiegend Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus ermöglicht werden.

Für den größten Teil der Flächen in Bornim und Bornstedt wurden Bebauungspläne aufgestellt. Insgesamt können in diesem Raum bis zu 500 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. In den meisten Teilbereichen bedarf es noch einer Regelung von Grundstücksfragen - u.a. durch Umlegung -

sowie der Sicherung der Erschließung, so dass sich die Realisierung der Wohnungsbaupotenziale über einen längeren Zeitraum hinziehen wird.

Ehemalige Kaserne Eiche II

Für die Kaserne Eiche ist eine Entwicklung für den Wohnungsbau geplant, diese Fläche war im vorhergehenden FNP-Entwurf von der Darstellung ausgenommen. Dargestellt wird die Fläche als Wohnbaufläche mittlerer Dichte (W2), sie hat eine Größe von 4,8 ha. Der östliche Bereich (1,4 ha) wird als Grünfläche dargestellt, er grenzt direkt an Flächen des Welterbes. In der Potenzialabschätzung wurden für das Projekt eine Zahl von 750 Wohnungen angenommen, vorwiegend kleine Wohneinheiten für Senioren und Studierende.

Kirchsteigfeld

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Kirchsteigfeld als größtem Potsdamer Neubaugebiet der Nachwendezeit ist mit etwa 2.500 Wohneinheiten (4.700 Einwohner) weitgehend abgeschlossen. Insgesamt sind im südlichen Teil nach einer Änderung der Bebauungspläne mit einer Verringerung der Bebauungsdichte und auf der Brachfläche im Norden des Gebietes ca. 200 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

RAW, Babelsberger Straße, Speicherstadt, Brauhausberg

Die Flächen um den Hauptbahnhof sind in der letzten Zeit in den Fokus des Interesses auch für den Wohnungsbau geraten, hier sind in sehr zentraler Lage noch erhebliche Flächenpotenziale vorhanden.

Die Fläche des Reichsbahnausbesserungswerkes („RAW“) südlich des Hauptbahnhofes lag seit Jahren brach. Auf einem Teil der Fläche wurden bereits über 600 Wohnungen fertiggestellt, auch nördlich der Babelsberger Straße sind weitere Wohnungen im Bau bzw. geplant.

Im Bereich der Speicherstadt können abhängig von der städtebaulichen Dichte, der Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe und den Wohnungsgrößen über 600 Wohnungen errichtet werden. Nach der Entscheidung zum Schwimmbadstandort reduziert sich die Zahl der dort realisierbaren Wohnungen, genauere Einschätzungen dazu werden mit dem städtebaulichen Konzept möglich sein.

Ehemaliges Straßenbahndepot Heinrich-Mann-Allee, Tennisplätze

Ebenfalls in guter Lage befindet sich das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinrich-Mann-Allee, es ist Potenzialfläche für ca. 400 Wohnungen. Auf der gemischten Baufläche an der Heinrich-Mann-Allee sind ergänzende Dienstleistungen möglich. Bei einer Einbeziehung der Tennisplätze und den nicht für schulische Zwecke benötigten Teilen des Schulgrundstücks des Humboldt-Gymnasiums vergrößert sich das Potenzial auf insgesamt bis zu 700 Wohnungen.

Medienstadt Babelsberg

Der Wohnanteil in der Medienstadt wurde gegenüber früheren Planungen erheblich reduziert, nach geltendem Baurecht bzw. aktuellen Änderungsverfahren sind im nördlichen und westlichen Teil der Medienstadt ca. 200 Wohnungen (GFZ 1,0 bis 1,5) möglich. Um der Entwicklung der Medienwirtschaft am Standort ausreichende Potenziale zu bieten wird eine Reduzierung des Wohnanteils auf Kosten von gewerblicher Entwicklung angestrebt, die Darstellung im FNP wurde dementsprechend geändert. Die 200 Wohnungen sind aber bei entsprechend dichter Bauweise auch auf dem Streifen der ehemaligen Straßenbahntrasse und entlang der Stahnsdorfer Straße möglich.

Neue Ortsteile

Nach den Eingemeindungen der Ortsteile Grube und Eiche im Jahr 1993 wurden durch die kommunale Gebietsreform 2003 Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren Teil der Landeshauptstadt. Mit der Neugliederung des Stadtgebietes gehören damit große Teile des ehemaligen Umlandes zur Landeshauptstadt, in denen in den Jahren 1990 umfangreiche Flächen für den Bau neuer Wohnungen ausgewiesen worden waren. Schwerpunkt in den neuen Ortsteilen war und ist der Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern, aber auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau wurden realisiert.

In den sieben neuen Ortsteilen befinden sich 5.900 Wohnungen und damit knapp 7 % aller Potsdamer Wohnungen. 9 % der Potsdamerinnen und Potsdamer wohnen in den neuen Ortsteilen.

Neben den schon bebauten Flächen sind weitere Potenzialflächen im FNP dargestellt und zum Teil auch schon durch Bauleitpläne gesichert. Neben diversen kleineren Flächen (die aber z.B. in Marquardt den Bau von 150 Wohnungen ermöglichen) befinden sich größere Potenzialflächen in Golm, Fahrland und Groß Glienicke.

Groß Glienicke

Auch Groß Glienicke ist in den Jahren nach 1990 stark gewachsen, im Jahr 2011 bestanden hier etwa 1.660 Wohnungen. Neben nach wie vor bestehenden Verdichtungspotenzialen im Bestand existiert in Groß Glienicke mit der ehemaligen Kasernenfläche „Waldsiedlung“ noch eine größere Potenzialfläche für ca. 350 Wohnungen. Die ursprünglich geplanten 550 Wohnungen wurden mittlerweile in der Planung reduziert, die FNP-Darstellung für die größte Teilfläche wurde von W2 auf W3 entsprechend verändert. Die verkehrliche Erschließung ist hier zwar gesichert, aber die Lage im Wald ca. 1,5 km nördlich Groß Glienicke an der B2 nicht unproblematisch, weil eine siedlungsstrukturelle Eingliederung und die infrastrukturelle Versorgung kaum möglich sind.

Fahrland, Ehemalige Kaserne Krampnitz

Durch Neubautätigkeit hat der Wohnungsbestand in Fahrland in den letzten fünfzehn Jahren bereits stark zugenommen. Im Vergleich zur Mitte der 90er Jahre hat sich die Wohnungszahl auf knapp 1.600 Wohnungen im Jahr 2007 verdoppelt. In Fahrland bestehen noch durch verbindliche Bauleitplanung gesicherte Flächenreserven für insgesamt ca. 500 Wohnungen, vorwiegend in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. (W3)

Das ca. 110 ha große Gelände der ehemaligen Kaserne Krampnitz war bisher von der Darstellung ausgenommen, hier soll nach aktuellen Planungen schwerpunktmäßig Wohnungsbau (50 ha W3, 19 ha W2) entstehen. Im südlichen Teil werden im FNP gemischte Bauflächen (39 ha M2) und in kleinerem Umfang auch Gewerbeflächen (4 ha) dargestellt. Alle Flächen zusammengekommen, bietet das Kasernengelände Potenzialfläche für bis zu 1.800 Wohnungen, vorwiegend durch Nutzung der vorhandenen Kasernengebäude und Neubau. Vor einer Entwicklung ist die Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu klären.

Golm

In Golm existiert mit den naturwissenschaftlichen Fakultäten der Potsdamer Universität und dem Wissenschaftspark mit zahlreichen Forschungseinrichtungen (u.a. Fraunhofer- und Max-Planck-Institute) der wichtigste Forschungsstandort des Landes Brandenburg.

Seit 2003 hat sich die Wohnungszahl in Golm von 500 auf über 1.000 in 2011 verdoppelt. Neben den Sonderbau- und Gewerbeflächen für Wissenschaft, Forschung und entsprechende Gewerbeansiedlungen sind im FNP umfangreiche weitere Wohnbauflächen dargestellt, um eine direkte Verbindung von Arbeits- und Wohnort zu ermöglichen. Teile dieser Potenziale sind bereits durch Bebauungspläne gesichert, der größte Teil liegt nördlich der Universität und bietet Platz für etwa 300 Wohnungen.

Auch nach der Reduzierung der Wohnbaufläche durch die Erweiterung der Gewerbefläche östlich der Bahn (s. Kapitel 5.2 Wirtschaft und Beschäftigung) können in Golm insgesamt noch bis zu 600 weitere Wohnungen vorwiegend in geringer Dichte (W3) entstehen.

Tabelle 13: Größere Potenzialflächen nach Sozialräumen und Teilräumen

Sozialraum / Teilraum	Realisierbare Wohneinheiten (gerundet)
I Nördliche Ortsteile, Sacrow (Schwerpunkt Fahrland)	3.300
II Potsdam Nord (Schwerpunkt Bornstedter Feld)	5.100
III Potsdam-West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	800
IV Babelsberg, Zentrum Ost	500
V Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	900
VI Schlaatz, Waldstadt, Potsdam Süd (Schwerpunkt Templiner Vorstadt, Brauhausberg)	4.000
Potsdam insgesamt	rd. 14.600

5.1.7. Zusammenfassung

Für Potsdam wird ein Bevölkerungswachstum auf rund 170.400 Einwohner bis zum Jahr 2020 prognostiziert, mit den genannten Annahmen der Haushalts- und Leerstandsentwicklung ergibt sich daraus ein Bedarf von 11.500 neuen Wohnungen. Mit einer Reserve von ca. 25% ergibt sich ein Bedarf nach Flächen für 14.000 Wohnungen. Der Flächennutzungsplan stellt durch seine Darstellung Flächen für den Bau von mindestens 16.600 Wohnungen zur Verfügung, diese teilen sich auf in:

Wohnungsbaupotenziale durch Verdichtung und Abrundung: 2.000 Wohnungen

Wohnungsbaupotenziale auf größeren Flächen: 14.600 .Wohnungen

Wohnungsbaupotenziale insgesamt: 16.600 Wohnungen

Vermeidung großer Angebotsüberhänge, genaue Beobachtung

Mit den im FNP dargestellten Flächen sind ausreichende Flächen bereitgestellt, um den Wohnungsbau für die erwartete Einwohnerzahl im Jahr 2020 zu realisieren. Eine zu umfangreiche Flächendarstellung für den Wohnungsbau wird vermieden, sie würde in der Konsequenz zu weiterer Flächenversiegelung und hohen Erschließungs- und Folgekosten führen. Unter Umständen könnte die Entwicklung begonnener Projekte nicht weitergeführt oder stark verzögert werden, dies gilt z.B. für das Bornstedter Feld.

Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen muss deshalb die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und die Inanspruchnahme vorhandener Flächen in den nächsten Jahren regelmäßig überprüft werden. Den Langfristprognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl Potsdams nach 2020 nicht weiter stark wachsen oder – in erster Linie durch die demografische Veränderung der vorhandenen Bevölkerung bedingt - sogar schrumpfen. Wohnstandorte mit schlechter Anbindung und mangelnder infrastruktureller Ausstattung werden dann zur zunehmenden Belastung für das Gemeinwesen.

Dichte und Wohnungsgrößen sind entscheidend

Durch die unterschiedlichen Dichtestufen und Lagen sind unterschiedliche Wohnformen vom Geschosswohnungsbau bis zum Einfamilienhaus möglich. Bei einer Erhöhung der durchschnittlichen Dichten bzw. einem erhöhten Anteil des Geschosswohnungsbaus oder durchschnittlich kleineren Wohnungen sind auf den selben Flächen auch größere Wohnungszahlen realisierbar.

Kritische Potentiale: Garagenhöfe, nicht integrierte Lagen

Einbezogen in diese Bilanz sind allerdings auch heute noch anders genutzte Flächen, z.B. einige großflächige Garagenhöfe in integrierten Lagen und große Standorte in eher schlecht integrierten Lagen (wie die Waldsiedlung oder die Kaserne Krampnitz). Falls eine Aktivierung solcher Flächen für den Wohnungsbau nicht möglich sein sollte, müssen an anderer Stelle neue Flächenpotenziale erschlossen werden. Die Potenzialanalyse im Rahmen des STEK Wohnen ermöglicht eine Priorisierung der Entwicklung bzw. eine zeitliche Staffelung. So können gut geeignete Flächen vorrangig entwickelt werden, während weniger geeignete Flächen zunächst zurückgestellt werden können.

Besondere Bedeutung der Flächen im Süden

Die vorhandenen Potenzialflächen liegen schwerpunktmäßig im nördlichen Teil der Stadt, etwa 80 % der neu zu errichtenden Wohnungen können auf Flächen nördlich der Havel errichtet werden. Um einen ausgewogenen, zukunftsfähigen Wohnungsmix und eine ausreichende Auslastung der Infrastruktur in den Bestandsgebieten im Süden Potsdams zu gewährleisten, kommt der Entwicklung der wenigen Potenzialflächen in den südlichen Stadtteilen daher eine besondere Bedeutung zu.

Flächenausweisung und weitere Einflussfaktoren

Ob allerdings in Potsdam insgesamt rechtzeitig ausreichender Wohnraum für die prognostizierte Bevölkerung entsteht, hängt im Wesentlichen von weiteren Einflussfaktoren ab. Insbesondere im Segment des günstigen Mietwohnungsbaus gibt es bereits heute Engpässe, es stehen nicht ausreichend günstige kleine und große Wohnungen für Familien zur Verfügung. Auch bei ausreichenden Flächenreserven innerhalb der FNP-Darstellung wird es in Zukunft verstärkt darauf ankommen, diese Flächen auch zu mobilisieren und mit entsprechenden Wohnungen zu bebauen.

Vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden in den vergangenen Jahren weniger Wohnungen als benötigt fertiggestellt, der Neubau günstiger Wohnungen ist ohne eine soziale Wohnungsbauförderung durch das Land kaum möglich. Ob in Zukunft der Sickerereffekt - also das Freimachen günstiger Wohnungen durch Umziehende in teurere Wohnungen -

nennenswerte Effekte haben kann, bleibt abzuwarten; zudem besteht dabei die Gefahr der sozialen Entmischung.

5.2. Wirtschaft und Beschäftigung

5.2.1. Ausgangslage

Die Entwicklung stark zurückgehender Beschäftigtenzahlen in den Jahren nach 1989 konnte in den letzten Jahren umgekehrt werden, die Zahl der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt Potsdam stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Im Jahr 2004 waren rd. 98.100 Erwerbstätige registriert. Bis 2020 wird ein weiterer Zuwachs um etwa 12 % prognostiziert. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist nach jahrelangem Rückgang deutlich auf rund 72.000 in 2007 gestiegen.

Beschäftigungszahl steigt an

Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) liegt mit rd. 9,8 % (Jahresdurchschnitt 2007) deutlich unter den Werten für Brandenburg und Berlin, jedoch leicht über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

Arbeitslosenquote unter Brandenburger Durchschnitt

Mit fast 90 % hat der tertiäre Sektor mit Abstand die meisten Beschäftigten (Brandenburg 69 %). Die öffentlichen und privaten Dienstleistungen stellen dabei die meisten Arbeitsplätze (38 % aller Beschäftigten, 2004), gefolgt vom Grundstückswesen, Vermietung und Dienstleistungen für Unternehmen (20 %). Weiterhin sind die Öffentliche Verwaltung – u.a. die Landesregierung - sowie Handel und Gastgewerbe (je 14 %) wichtige Arbeitgeber in der Stadt. Handel und Gastgewerbe profitieren insbesondere von starken Zuwächsen im Tourismus.

Überdurchschnittliche Anteile des Tertiären Sektors

Räumlicher Schwerpunkt der Standorte von privaten und öffentlichen Dienstleistungen ist neben der Innenstadt der Bereich Brauhausberg / Heinrich-Mann-Allee mit wichtigen Einrichtungen der Landesregierung. Eine Sonderrolle nehmen die Standorte der Universität am Neuen Palais, am Bahnhof Griebnitzsee und in Golm, der Fachhochschulstandort an der Pappelallee und die Medienstadt Babelsberg ein.

Das produzierende Gewerbe (sekundärer Sektor) ist mit einem Anteil der Beschäftigten von ca. 9 % von geringer Bedeutung (Brandenburg rd. 27%). Die Bedeutung dieses Sektors war bereits vor 1990 vergleichsweise gering, die vorhandenen Arbeitsplätze (Maschinenbau, Eisenbahn, Nahrungs- und Genussmittelindustrie) wurden größtenteils abgebaut.

Geringe Bedeutung Produzierendes Gewerbe

Die räumlichen Schwerpunkte des verarbeitenden Gewerbes liegen im Südosten der Stadt, mit traditionellen Standorten im Bereich Babelsberg, an der Leipziger Straße, am heutigen Hauptbahnhof und am Bahnhof Drewitz sowie in den neueren Gewerbegebieten Potsdam Süd und Drewitz/Stern. Nördlich der Havel finden sich bisher nur Standorte von untergeordneter Bedeutung, im Bereich Potsdam-Nord werden allerdings großflächig Potenzialflächen dargestellt (s. Kapitel Planung).

In der Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei sind weniger als ein Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Obwohl die landwirtschaftlichen Flächen seit den Eingemeindungen 2003 mit rund 6.000 ha fast ein Drittel der Fläche der Stadt ausmachen, liegt der Anteil des primären Sektors in Bezug auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuer bei jeweils unter einem Prozent. Unter Umständen wird die Bedeutung der Landwirtschaft in Zukunft zunehmen, wenn die Energieerzeugung vor allem durch Pflanzennutzung neue Möglichkeiten eröffnet.

Sehr geringer Anteil in Land- und Forstwirtschaft

Forschung und Entwicklung von zunehmender Bedeutung

Der Anteil der Hochqualifizierten mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug 2005 in der Landeshauptstadt Potsdam 17,5 % und lag damit weit über dem Bundesdurchschnitt von 7,5 %. Durch die Gemeindegebietsreform 2003 wurde auch der bislang außerhalb des Gemeindegebietes liegende Standort der Universität sowie der Wissenschaftspark Golm Teil der Landeshauptstadt. Mit den beiden Hochschulen und zahlreichen Forschungseinrichtungen ist Potsdam das Wissenschaftszentrum Brandenburgs, mit 123 Wissenschaftlern pro 10.000 Einwohnern liegt Potsdam auch im Bundesvergleich (10 pro 10.000 Einwohner) vorn.

Neben dem traditionellen Forschungsschwerpunkt auf dem Telegrafenberg (Physik, Geowissenschaften) haben sich am Standort der Universität am Griebnitzsee (Informationstechnologie), in der Medienstadt (Film und Fernsehen, Medien) und in Golm (Biotechnologie, Geowissenschaften, Materialforschung) in den letzten Jahren neue Forschungsschwerpunkte entwickelt. Der integrierte Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse entwickelt mit den zahlreichen Kultureinrichtungen, dem VW-Designcenter und der Oracle-Niederlassung ein eigenes, zukunftsfähiges Profil mit dem Schwerpunkt Kulturwirtschaft.

Wachstumskern und Branchenkompetenzfelder

Im Rahmen der neuen Förderstrategie des Landes wurden landesweit fünfzehn „Regionale Wachstumskerne“ definiert, in denen sich räumlich die zukünftige Förderung konzentrieren soll, die Landeshauptstadt ist einer dieser Wachstumskerne.

Aus den bisherigen „Branchenkompetenzfeldern“ wurden durch die Wirtschaftsförderpolitik der Länder Brandenburg und Berlin „Cluster“ entwickelt. Für Potsdam sind die relevanten Cluster:

- Gesundheitswirtschaft
- Medien / IKT / Kreativwirtschaft
- Tourismus

Technologie- und Gründerzentren

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt über sechs Technologie- und Gründerzentren für Existenzgründer, kleine und mittlere Unternehmen mit verschiedenen inhaltlichen Profilierungen. Davon sind drei auf die Medienwirtschaft spezialisiert und liegen in der Medienstadt Babelsberg. Die Büros und Studios im MedienHaus und im fx.Center sind zu über 90 % belegt, auch das 2008 fertiggestellte Guido-Seeber Haus ist schon zur Hälfte belegt. Das Potsdamer Centrum für Technologie (pct) setzt seinen Schwerpunkt im Bereich Design und Software und ist nahe dem Campus Pappelallee der Fachhochschule gelegen. Die Büros, Werkstätten und Tagungsräume sind weitgehend ausgelastet, die Erweiterung des pct (2. Bauabschnitt) ist 2008 fertiggestellt worden.

Das Innovationszentrum GO:IN im Wissenschaftspark Golm wurde 2007 eröffnet und stellt insbesondere Gründern und Unternehmen mit den Schwerpunkten Materialforschung, Biochemie, Biotechnologie, Physik und Informatik Labor- und Büroflächen zur Verfügung. Bereits etabliert ist der Biotech-Campus Hermannswerder mit elf Unternehmen und insgesamt rd. 200 Arbeitsplätzen.

Am Standort Schiffbauergasse gibt es gute Ansätze, die „Kulturwirtschaft“ in der Landeshauptstadt zu stärken und Gründungsaktivitäten in diesem Bereich zu unterstützen.

Mit seiner historischen Schlösser-, Garten- und Kulturlandschaft mit Welterbestatus, der besonderen Gewässerlage sowie den weitgehend sanierten historischen Stadtquartieren verfügt die Landeshauptstadt Potsdam über ein außerordentliches touristisches Potenzial. Ergänzt wird dieses Potenzial durch zahlreiche Kultureinrichtungen, Beispiele sind der Nicolaisaal und das 2006 neu errichtete Hans-Otto-Theater an der Schiffbauergasse. Parallel zum Gruppen- und Individualtourismus stellt der Tagungs- und Kongresstourismus eine zentrale Säule der Tourismuswirtschaft dar. In der Stadt stehen eine Vielzahl von Tagungshotels, Räumlichkeiten in Kultur- und Wissenschaftseinrichtungen und nicht zuletzt auch die Schlösser und Gärten – und die Nachbarstadt Berlin - für ein attraktives Rahmenprogramm zur Verfügung.

*Tourismus ist
Wachstumsbranche*

Die Landeshauptstadt Potsdam übernimmt als Einpendlerzentrum in der Region eine wichtige Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Der Einpendlerüberschuss betrug 2008¹⁵ etwa ein Viertel der Pendler (über 18.000 Beschäftigte) und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Etwa 60% der Einpendler kommen aus dem Land Brandenburg, rd. 30% aus Berlin. Die Pendlerströme zwischen Berlin und Potsdam sind mit jeweils knapp 13.000 Beschäftigten ausgeglichen, beide Werte sind in den letzten Jahren stetig gestiegen.

*Potsdam ist
Einpenderzentrum*

Schwerpunkt der gewerblichen Flächen bilden Büro- und Dienstleistungsflächen, zur Situation und Perspektive liegt mit der Büromarktanalyse Potsdam ein aktuelles Gutachten vor. In der Landeshauptstadt Potsdam standen demnach 2006 ca. 1,2 Mio. m² Büromietflächen zur Verfügung. Räumliche Schwerpunkte dabei sind die Innenstadt, Babelsberg und die nördlichen Vorstädte.

*Positive Entwicklung
bei Büro- und Dienstleistungsflächen*

Etwa 40% aller Potsdamer Büroflächen wurden nach 1991 neu errichtet. Seit 2001 wurden neben einzelnen Neubauten vor allem Bestandsgebäude saniert und modernisiert. Die Bürobestände weisen überwiegend qualitativ hochwertige Ausstattungs- und Bauzustände auf. Der Büromarkt ist durch Kleinteiligkeit gekennzeichnet, drei Viertel der Büromietflächen sind kleiner als 1.000 m², großflächige Mieteinheiten (> 5.000 m²) sind am Markt kaum verfügbar. Aber auch die Nachfrage ist, von wenigen Einzelfällen abgesehen, zumeist auf kleinere und mittlere Büroflächen gerichtet.

Die Leerstandsquote für marktfähige Büroeinheiten von rd. 6% macht die stabile Situation am Potsdamer Büromarkt deutlich. Im Gegensatz zur benachbarten Bundeshauptstadt Berlin (Leerstand rd. 10%, Mitte 2006) oder Städten wie Leipzig (Leerstand rd. 22%, Mitte 2006) sind nur geringe Angebotsüberhänge vorhanden. Die Büromieten sind seit mehreren Jahren bemerkenswert stabil und auf höherem Niveau als zum Beispiel in den ostdeutschen Landeshauptstädten Dresden und Magdeburg bzw. etwa gleich hoch wie in Hannover oder Bremen.

Im Gegensatz dazu stehen Gewerbeflächen weder für die Sicherung des produzierenden Gewerbes und des Handwerks (im Folgenden „Gewerbe-standorte“ genannt) noch für Ansiedlungen in diesem Bereich ausreichend bzw. zu passenden Konditionen zur Verfügung. Nach wie vor überwiegt die Verdrängung von Unternehmen dieses Wirtschaftsbereiches zugunsten von Wohn- bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzungen gegenüber der Sicherung bzw. Neuausweisung von entsprechenden Gewerbeflächen. In den neuen Ortsteilen bestehen Potenzialflächen für kleinere Gewerbebetriebe. In die-

*Schwierige Situation
für produzierendes
Gewerbe und Handwerk*

¹⁵ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2008

sen Ortsteilen wurden größere Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt, dies ermöglicht auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Handwerk.

Mobilisierungshemmnisse bei klassischen Gewerbeflächen

Trotz des Rückgangs der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist eine entsprechende Entspannung auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbegrundstücke nicht zu spüren. Zwar fallen teilweise Flächen durch Aufgabe von Gewerbebetrieben brach, ihre Verfügbarkeit als Reservegrundstücke für gewerbliche Nutzer wird jedoch häufig beeinträchtigt. Hauptgründe dafür sind überhöhte Preiserwartungen der Eigentümer und eine eingeschränkte Nutzbarkeit, etwa durch Altlasten, vorhandenen Gebäudebestand oder langfristige Nutzungsverträge für Teilflächen. Solche Flächen können daher in Bezug auf Standortqualität und Preis mit Neuplanungsflächen in Nachbargemeinden meist nicht konkurrieren.

Trotz vorhandener Flächenangebote im FNP (s. Planung/ Potenzialflächen) ist daher die Flächenerweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung solcher Betriebe in Potsdam schwierig.

Die Stadt hat im Jahr 2009 ein „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe“ erarbeitet. Inhalt des Konzeptes ist die Analyse und Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung Potsdams, Untersuchung und Bewertung vorhandener Potenzialflächen und Handlungsvorschläge, wie die vorhandenen Flächen auch aktivierbar gemacht werden können.

Unternehmen suchen besondere Standortqualitäten

Die kürzlich erfolgten Neuansiedlungen produzierenden Gewerbes in Potsdam resultierten meist aus der Nachfrage besonderer Standortfaktoren: Die Firma Katjes fand mit ihrem neuen Standort für eine „gläserne Fabrik“ am Filmpark Babelsberg einen Ort mit viel Publikumsverkehr in der Nähe Berlins, die HC Berlin Pharma GmbH suchte als technologie- und forschungsorientiertes Unternehmen die Nähe zur Universität und anderen Forschungseinrichtungen in Golm.

Entwicklung kleiner Gewerbebestände

Durch die Generalisierung des FNP werden Flächen unter zwei Hektar nicht mehr explizit dargestellt. Der Bestandsschutz sichert diese Betriebsflächen, dies kann jedoch im Einzelfall bei der Weiterentwicklung von Einzelstandorten (z.B. Betriebserweiterungen, Umbau) zu Problemen führen. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen dieser Generalisierung ist bei jeder Erweiterung eines Standortes detailliert zu prüfen, ob sich aus der Entwicklung schädliche Auswirkungen ergeben. Unter der Prämisse einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss die Weiternutzung bereits vorhandener Flächen Vorrang vor einem Umzug und der Inanspruchnahme neuer Flächen haben – unter der Voraussetzung, dass diese vorhandenen Flächen für die Nutzung durch Gewerbebetriebe geeignet sind.

5.2.2. Entwicklungsannahmen

Günstige Ausgangsbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Potsdamer Raumes sind vergleichsweise günstig. Die Funktion als Landeshauptstadt, die Nähe zu Berlin und die Attraktivität als Wohnstandort begünstigen die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams. Durch seine günstige Lage innerhalb der Region Berlin mit guten Verkehrsverbindungen in alle Teile der Bundesrepublik ist der Potsdamer Raum ein attraktives Ziel für Standortverlagerungen oder Neugründungen.

Bei einer Flächenvorsorge für rund 170.400 Einwohner (entsprechend der Entwicklungsannahme des Flächennutzungsplanes) wird vom Land bis 2020 ein Zuwachs der Zahl der Erwerbstätigen in Potsdam um etwa 12 % prognostiziert.

Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen

Auch in Zukunft wird der Schwerpunkt der Wirtschaftsstruktur Potsdams im Dienstleistungsbereich und im Bereich Forschung und Entwicklung liegen. Die Forschung in den Bereichen Medien/ IT, Biotechnologie, Geowissenschaften ist bereits sehr gut entwickelt, eine Ergänzung der Forschungseinrichtungen durch entsprechende Unternehmen ist anzustreben. Hier können die Gründerzentren einen wichtigen Beitrag leisten.

Schwerpunkt der Entwicklung: Dienstleistung und Forschung

Verschieden profilierte Standorte bieten für den Planungszeitraum bis 2020 ausreichende Potenziale für die Ansiedlung, Schwerpunkte sind die Medienstadt, Golm und der Raum Telegrafenberg/ Brauhausberg/ Speicherstadt/ Hauptbahnhof. Gute Chancen bieten besondere Lagen für die Ansiedlung von Unternehmenszentralen, hier bietet insbesondere die Speicherstadt gute Potenziale. Die Forschungsstandorte sind gleichzeitig auch Standorte für gewerbliche Einrichtungen, welche die Nähe der Forschung brauchen. Der Forschungsstandort am Sacrow-Paretzer Kanal ist auch für gewerbliche Ansiedlungen, die Wasseranschluss benötigen, vorgesehen.

Für das produzierende Gewerbe werden ausreichende Flächen dargestellt, die genannten Hemmnisfaktoren werden aber auch in Zukunft die Ansiedlung dieser Betriebe erschweren. Der Fokus sollte auf der Unterstützung vorhandener Betriebe und der Ansiedlung solcher Betriebe liegen, welche die besonderen Standortqualitäten Potsdams suchen. Die Kooperation mit den Umlandgemeinden ermöglicht die Ansiedlung von Betrieben, deren Nachfrage in Potsdam nicht gedeckt werden kann. Als Wohnstandort, Ausbildungsort und Zentrum des Einzelhandels profitiert Potsdam auch von Ansiedlungen in der Region.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete gibt es häufig noch Nutzungsreserven. Dazu gehören Teilflächen, deren frühere gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde bzw. in absehbarer Zeit aufgegeben wird, und die nach einer Wiederaufbereitung durch Neuordnung, Abrisse oder Altlastenbeseitigung wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können (Recyclingflächen). Dazu gehören weiterhin Teilflächen, die zwar formal Gewerbebetrieben zugeordnet sind, jedoch tatsächlich als Reserveflächen, Stellplätze oder Lagerplätze gar nicht oder nur wenig intensiv genutzt werden (Innere Reserve) oder die inzwischen durch Dienstleistungsbetriebe belegt sind, die nicht auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind.

Wiedernutzung von Flächenreserven

Die verbliebenen Flächenreserven sollten soweit wie möglich für eine intensivere gewerbliche Nutzung aktiviert werden, um die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen möglichst gering zu halten, Erschließungskosten zu sparen und einen Imagegewinn für ehemals vernachlässigte, untergenutzte Gebiete zu erzielen. Steigende Bodenpreise und die wirtschaftliche Notwendigkeit vieler Betriebe, ihre Flächen besser zu verwerten, haben einen entsprechenden Trend bereits eingeleitet. Dies erfordert jedoch oft längere Zeiträume, so dass der Beitrag zur Deckung kurz und mittelfristiger Flächendefizite nur begrenzt sein kann. Durch planerische Aktivitäten der Stadt, z.B. durch Neuordnungspläne, Schaffung von Planungssicherheit, Verbesserung der Erschließung usw. kann dieser Prozess beschleunigt werden.

Benötigte Flächen für Gewerbe

Der künftige Gewerbeflächenbedarf in Potsdam wurde im Rahmen des „Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe“¹⁶ prognostiziert. Dabei wurde vom beauftragten Deutschen Institut für Urbanistik das GIFPRO-Modell¹⁷ mit bestimmten auf die besondere Situation Potsdams abgewandelten Annahmen verwendet. Ergebnis ist ein Bedarf von knapp 70 ha Fläche für gewerbliche Bauflächen für Neuansiedlungen, Wachstumsprozess und Verlagerungen bis 2020. Dabei wurden Wissenschafts- und Technologiestandorte einbezogen, allerdings keine Gewerbebetriebe, die reine Bürostandorte nachfragen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bedarf von 30 ha durch wiederverwendbare Flächen gedeckt wird. Damit entsteht ein Bedarf an 40 ha neuen Flächen. Zusätzlich zu diesen sind aber Flexibilitätsreserven von großer Bedeutung, um auf nicht vorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können.

Die Aktivierbarkeit dieser Flächen ist abhängig vom Umfang und Standard der angebotenen Flächen und damit auch von der Ausgestaltung der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik. Je knapper der Flächenbedarf und die daraus abgeleiteten Flächenausweisungen angesetzt werden, desto zurückhaltender wird bei steigenden Preisen die tatsächliche Entwicklung der Nachfrage sein. Andererseits birgt eine großzügige Einschätzung des Bedarfs die Gefahr übermäßiger Erschließungsaufwendungen und unnötigen Flächenverbrauchs und stellt Bemühungen einer Reaktivierung bestehender Standorte in Frage. Aufgrund dieser Wechselwirkungen beinhaltet eine Bedarfschätzung immer auch Zielsetzungen zur angestrebten gewerblichen Entwicklung der Stadt.

Unabhängig davon haben einzelne Branchen bestimmte Anforderungen an die Standortqualität und an benachbarte Nutzungen. Mit dem „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe“ soll die Verfügbarmachung der Flächenpotenziale qualifiziert werden und ggf. neue Flächenpotenziale erschlossen werden.

Büroflächenbedarf

Aus der Bevölkerungsprognose kann eine Prognose der Zahl der Bürobeschäftigten abgeleitet werden. Bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Annahme einer leichten Zunahme des Anteils der Bürobeschäftigten (Status-Quo-Szenario) besteht bis 2020 ein Erweiterungsbedarf von rd. 90.000 m² sowie ein Ersatz-, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf von rd. 360.000 m². Wachstumsszenarien gehen sogar von einem Baubedarf von rd. 660.000 m² aus. Die Standorte mit der höchsten Nutzerakzeptanz sind die Innenstadt, Potsdam-Süd und weiterhin Babelsberg.

Flächenbedarfe anderer Sektoren

Für den Sektor Verkehr und Nachrichtenübermittlung wird kein nennenswerter zusätzlicher Flächenbedarf erwartet, auf den Flächenbedarf für Handelseinrichtungen und im öffentlichen Sektor (Schulen, Krankenhäuser usw.) wird in den entsprechenden Abschnitten dieser Begründung gesondert eingegangen.

¹⁶ Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe, Auftragnehmer Deutsches Institut für Urbanistik, Spath+Nagel, Ende 2009 noch nicht abgeschlossen.

¹⁷ Gewerbe- und Industrieflächenprognose

5.2.3. Leitsätze

1. Der Flächennutzungsplan soll die flächenmäßigen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Arbeitsplatzentwicklung in Potsdam mit der erwarteten Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt Schritt halten kann. Dafür sind ausreichende, stadtverträgliche und für unterschiedliche Arten von Arbeitsplätzen geeignete Flächen bereitzustellen.
2. Der Flächennutzungsplan geht davon aus, dass die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland in den Grundzügen beibehalten wird. Damit stellt die Stadt einen höheren Anteil von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor, das Umland einen höheren Anteil von Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe bereit.
3. Von besonderer Bedeutung für Potsdam sind die zahlreichen Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung. Hier ist eine Entwicklung zur Ergänzung dieser Einrichtungen mit forschungsnahen Betrieben zu unterstützen, dies gilt insbesondere in den Branchen Medien/ Informationstechnologie, Geowissenschaften, Biotechnologie und Automotive. Insbesondere die Standorte Telegrafenberg/ Speicherstadt/ Bahnhof, Golm, die Medienstadt und das Bornstedter Feld sind dafür gut geeignet. Ein besonderes Profil mit dem Schwerpunkt Kulturwirtschaft bietet der integrierte Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse.
4. Potsdam braucht einen Kernbereich leistungsfähiger Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks als Voraussetzung für die Entwicklung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur und als Grundlage für produktionsbezogene Dienstleistungen. Im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden deshalb ausreichende und geeignete Flächenpotenziale auch für die Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes dargestellt.
5. Der Bestand an Industrie und Gewerbenutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll gesichert werden. Noch vorhandene Nutzungsreserven sind zu erschließen. Brachgefallene Gewerbeflächen sollen der Wiederverwendung als Gewerbeflächen vorbehalten bleiben. Die zu erhaltenden Gewerbeflächen sollen durch Sanierung und Neuordnung besser ausgenutzt sowie stadt- und nutzungsverträglicher gegliedert und gestaltet werden.
6. Die Potsdamer Gewerbegebiete sollen vorrangig der Aufnahme solcher Produktionsstätten dienen, die auf ein städtisches Umfeld angewiesen sind und sich in Bezug auf Umweltauswirkungen, städtebauliche Gestaltung und Verkehrserzeugung verträglich in die Stadtstruktur einfügen. Flächen mit Gleisanschluss sollten mit Vorrang für Betriebe genutzt werden, welche die Bahn für den Gütertransport nutzen.
7. Kleinräumige Mischungen von Wohnen und Gewerbe in Misch- und Wohngebieten sollen gesichert werden, soweit die gegenseitigen Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können. Eine Nutzungsmischung wird auch in den größeren Neubaubereichen angestrebt.

8. Der Dienstleistungssektor ist von entscheidender Bedeutung für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden sowohl für die privaten Dienstleistungen als auch für Standorte der öffentlichen Verwaltung sowie für Kultur, Bildung und Wissenschaft geeignete Flächen gesichert. Im Fokus sind dabei Entwicklungspotenziale in möglichst integrierter Lage im Anschluss oder mit Verbindung zu bereits vorhandenen Standorten des Gewerbes und der Forschung.
9. Bei der Entwicklung von Dienstleistungsschwerpunkten hat die Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Siedlungsflächen und ehemaligen Militärf Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Priorität haben dabei Standorte, die durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen werden, insbesondere im Einzugsbereich der Haltestellen des Schienenverkehrs. Eine besondere Bedeutung, auch zur Entlastung der Innenstadt, kommt dabei dem Umfeld des Hauptbahnhofs zu.
10. Der Verdrängung anderer Nutzungen, vor allem des Wohnens sowie wohnungsnaher Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen durch Dienstleistungsbetriebe, soll durch geeignete Maßnahmen und Flächenausweisungen entgegengewirkt werden. Auch der Tendenz, Gewerbegebiete für den Dienstleistungssektor/ Handel umzunutzen, ist zu begegnen.

5.2.4. Planung

Art der Darstellung

Entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung unterscheidet der Flächennutzungsplan zwischen unterschiedlichen Kategorien von Bauflächen, auf denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist:

Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ fasst die bisherigen Darstellungen der Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE) zusammen und ermöglicht damit produzierendes Gewerbe und die Entwicklung solcher Betriebe, die durch ihr Störpotenzial auf anderen Flächen nicht zulässig wären. Es werden insgesamt 489 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen ersetzen die bisherigen Darstellung von Misch- und Kerngebieten. Kerngebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Mischgebiete sollen neben Wohnungen auch Arbeitsstätten aufnehmen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durchschnittlich wird auf diesen Flächen ein Wohnanteil von 50% angenommen. Durch die bauliche Dichte der in der Regel mehrgeschossigen Bebauung kann aber der gewerblich genutzte Anteil der Fläche durchaus über 50%, theoretisch auch bis zu 100% liegen. Analog zu den Wohngebieten werden die gemischten Bauflächen in zwei Dichtestufen dargestellt, die sich auf die Geschossflächenzahl (GFZ) beziehen und damit die städtebauliche Dichte kennzeichnen, insgesamt werden 656 ha gemischte Bauflächen dargestellt:

Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6)

(Bebauung in höherer Dichte, i.d.R. geschlossene Bauweise in Blockstrukturen oder Reihen- bzw. Zeilenbauten mit drei oder mehr Geschossen); M1-Flächen insgesamt ca. 310 ha.

Gemischte Baufläche M2 (GFZ 0,5 bis 0,8)

(Bebauung in mittlerer Dichte, i.d.R. Zeilenbauten, offene Blockstrukturen, zwei bis drei Geschosse); M2-Flächen insgesamt ca. 340 ha.

Sonderbauflächen werden im FNP mit einer Zweckbestimmung dargestellt. Im FNP sind insbesondere die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Medien, Hochschule und Forschung, Hotel und Verwaltung von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Landeshauptstadt. Auf diesen Flächen befinden sich die Hochschulen, die diversen Forschungsinstitute und die Einrichtungen der Landesverwaltung. Auch die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, des Sports und der Kultur sind wichtige Arbeitgeber.

Von den insgesamt 686 ha Sonderbauflächen haben die Flächen mit der Zweckbestimmung Medien, Hochschule und Forschung, Verwaltung, Bahnhof, Hotel und Camping insgesamt eine Größe von 291 ha, davon sind ca. 88 ha Sondergebietsflächen mit hohem Grünanteil (z.B. der Telegrafenberg und der Standort der Universität im Neuen Palais).

Die als Sonderbaufläche Hochschule und Forschung dargestellten Flächen sind einerseits für die Unterbringung der Hochschulen und Wissenschaftseinrichtungen geeignet. Ergänzend ist jedoch auch die Ansiedlung von Unternehmen auf diesen Flächen möglich, wenn diese einen Bezug zur Wissenschaft und Forschung am Standort haben. Damit sollen Synergieeffekte zwischen Wissenschaft und Wirtschaft ermöglicht werden, von Bedeutung ist dies insbesondere für den Telegrafenberg bzw. die südlich angrenzenden Flächen, Golm, die Schiffsbauversuchsanstalt und Griebnitzsee.

Auch innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen sind Gewerbebetriebe (Handel, nicht störendes Handwerk, Verwaltung) möglich, wenn sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Typisch sind gewerblich genutzte Erdgeschosse in den verdichteten Wohngebieten. Auf diese Flächen wird jedoch wegen der vergleichsweise geringen Auswirkungen auf die Flächenbilanz nicht weiter eingegangen.

5.2.5. Entwicklungsschwerpunkte und Potenzialflächen

Im Vergleich zur Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes 2001 hat sich die Größe der Flächen für gewerbliche Nutzung stark erhöht, dies resultiert in erster Linie aus der Gemeindegebietsreform und der damit verbundenen Vergrößerung des Gemeindegebietes.

Waren im FNP 2001 noch 244 ha Gewerbeflächen (102 ha Industrie und 142 ha Gewerbegebiete) dargestellt, sind es jetzt ca. 489 ha gewerbliche Bauflächen. Hinzu kommen die gemischten Bauflächen, Flächengrößen s.o..

In der Analyse der Gewerbeflächenpotenziale im Rahmen des STEK Wohnen wurden auf Grundlage der FNP-Darstellung nicht- oder untergenutzte größere Flächen ermittelt. Da die Flächeninanspruchnahme sich laufend verändert, kann diese Potenzialanalyse nur eine Größenordnung und eine Momentaufnahme wiedergeben, nicht einbezogen wurden einzelne Grundstücke oder Baulücken.

Sonderbauflächen

Sonderbauflächen für die Wissenschaft, aber auch für die Wirtschaft

Wohnbauflächen

Die Auswertung ergibt eine erhebliche Reserve an gewerblichen Flächen. So sind etwa die Hälfte der dargestellten gewerblichen Bauflächen noch Potenzialfläche für Neuansiedlungen oder Erweiterungen. Dieses Ergebnis sagt allerdings wenig über die Lage und Qualität der Flächen aus.

Einen großen Anteil an den Potenzialen haben allerdings die Flächen in Potsdam-Nord (84 ha) und an der Michendorfer Chaussee (41 ha), die nur unter bestimmten Voraussetzungen nutzbar sind (s. dazu Beschreibung im folgenden Kapitel). Nicht erfasst ist dabei die Vorbehaltsfläche Potsdam-Nord (ca. 100 ha).

In der Bilanz stehen damit 40 ha ermitteltem Bedarf etwa 200 ha Potenziale an im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen gegenüber. Diese Flächen sind allerdings wie oben ausgeführt nur zum kleinen Teil für das produzierende Gewerbe tatsächlich verfügbar, eine genauere Analyse und Handlungsvorschläge enthält das „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe“

Tabelle 14: Gegenüberstellung Flächendarstellung im FNP / Potenzialflächen

Darstellung im FNP	Fläche insges. in ha	Potenzial- flächen in ha	Anteil Potenzial
Gewerbliche Baufläche	489	184	38%
Gemischte Baufläche M1, M2	656	142	22%
Sonderbaufläche, Sonderbaufläche* mit hohem Grünanteil*	291	29	10%
Summe	1.436	355	25%

*in dieser Darstellung nur Flächen für Medien, Hochschule/ Forschung, Hotel, Camping, Verwaltung, Bahnhof.

Entwicklungsschwerpunkte

Die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte Potsdams befinden sich in den „traditionellen Gewerbegebieten“ Babelsberg und dem Südostraum (Potsdam-Süd, Drewitz), aber auch an eher neuen Standorten wie der Medienstadt, Golm, der Speicherstadt und Potsdam-Nord.

Industriegebiet Potsdam-Süd

An der Stadtgrenze zu Rehbrücke liegt mit dem Industriegebiet Potsdam-Süd das bedeutendste bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Potsdams. Insgesamt etwa 94 ha sichert der FNP für die Ansiedlung von überwiegend produzierendem Gewerbe.

Gewerbegebiet Babelsberg

Südlich der Großbeerenstraße fasst der Flächennutzungsplan die bisher fragmentierten Teilflächen gewerblicher Nutzung zu einer weitgehend zusammenhängenden gewerblichen Baufläche mit insgesamt 76 ha Ausdehnung zusammen. Für Teile des Gebietes wurde ein Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB festgesetzt, der die Anwendung des besonderen Städte-

baurechts ermöglicht. Der östliche Bereich bietet noch Potenziale einer Ergänzung der angrenzenden Medienstadt. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die ein eher gewerbegebietstypisches Umfeld nachfragen.

Medienstadt, Griebnitzsee

Die Medienstadt bietet noch Entwicklungsspielraum für Nutzungen im Medienbereich. Kaum möglich sind auf dem Gelände allerdings großflächige Ansiedlungen von Filmproduktionen o.ä., hier sind in Zukunft evtl. alternative Flächen nötig. Auch wenn theoretisch noch beträchtliche Flächenpotenziale existieren, sind diese kaum kurz- oder mittelfristig aktivierbar, da sie zum Teil bebaut, unzureichend erschlossen oder durch ihre Lage wenig geeignet sind.

Als ein Ergebnis des 2009 erarbeiteten Entwicklungskonzeptes für die Medienstadt¹⁸ wurde die FNP-Darstellung „SO Medien“ auf den Großteil der Medienstadt ausgedehnt, dies umfasst auch die wichtige Hochschule für Film und Fernsehen. Um an diesem besonderen Standort Flächen für die Entwicklung des Medienstandortes zu erhalten, sollte die Wohnnutzung sich auf den als gemischte Baufläche dargestellten Bereich und die Fläche entlang der ehemaligen Straßenbahntrasse im Westen der Medienstadt beschränken.

Um eine weiterhin positiven Entwicklung des Hochschulstandortes Griebnitzsee (u.a. mit dem Hasso-Plattner-Institut) und damit verbundener Unternehmen zu ermöglichen, wird die SO-Darstellung um ca. 4,4 ha bis zu August-Bebel-Straße erweitert.

Schiffbauergasse

Der integrierte Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse hat mit den zahlreichen Kultureinrichtungen, dem VW-Designcenter und der Oracle-Niederlassung ein zukunftsfähiges Profil mit dem Schwerpunkt Kulturwirtschaft entwickelt. Potenzialflächen sind noch in geringem Umfang vorhanden, weitere Potenziale könnten sich in Zukunft durch die Aufgabe der Bundeswehrrnutzung ergeben.

Stern, Drewitz und Kirchsteigfeld

In den Stadtteilen Stern und Drewitz stehen kleinere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Im Kirchsteigfeld stellt der Flächennutzungsplan eine etwa 11 ha große gewerbliche Baufläche entlang der Autobahn dar, das zugleich der Abschirmung des Wohnens gegenüber dem Verkehrslärm dienen soll. Mit Rücksicht auf die Nähe der Wohnnutzung sind hier nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Auch bedingt durch die ungünstige Verkehrserschließung konnten hier bislang allerdings kaum Interessenten gefunden werden.

Telegrafenberg / Brauhausberg

Der gewachsene Forschungsstandort auf dem Telegrafenberg beherbergt international anerkannte Forschungsinstitute wie das Geoforschungszentrum, das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung und das Alfred-Wegener-Institut. Für Erweiterungen und Neuansiedlungen ist auf dem historischen Gelände im Wald kaum Spielraum. Als Erweiterung neu dargestellt sind zwei Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil südlich angrenzend. Hier war bisher Sonderbaufläche und Wald dargestellt.

¹⁸ „Entwicklungskonzept zur Stärkung des Branchenkompetenzfeldes Medien mit dem räumlichen Schwerpunkt Medienstadt Babelsberg“ im Rahmen der Technischen Hilfe des EFRE, Auftragnehmer PM&Partner, 2009.

Mittelfristig stehen nach dem Neubau des Landtages am Alten Markt direkt angrenzend auf dem Brauhausberg erhebliche Flächen zur Verfügung, es muss allerdings eine Lösung für das Landtagsgebäude gefunden werden. Auch auf der Fläche nördlich des Schwimmbades auf dem Brauhausberg ist eine Dienstleistungsentwicklung möglich.

Speicherstadt

Die brachliegende Speicherstadt bietet ein Potenzial für ein hochwertiges Quartier für Wissenschaft, Forschung und forschungsnahes Gewerbe mit Wohnanteilen in zentraler Wasserlage. Die guten Verbindungen zum Hauptbahnhof, zum Telegrafenberg und über eine mögliche Brücke auch direkt zu den Ministeriumsstandorten an der Breiten Straße bieten gute Entwicklungsmöglichkeiten. Möglich wäre hier auch ein Standort für eine Kongress- und Hotelnutzung.

Hauptbahnhof

In Verbindung mit der Entwicklung im Raum Telegrafenberg/ Brauhausberg und Speicherstadt bieten die Flächen am Bahnhof weitere wichtige Potenziale in zentraler Stadtlage. Mit dem Ziel der Entlastung der nur begrenzt aufnahmefähigen Innenstadt soll im Bereich des Hauptbahnhofs auf der Grundlage intensiver Vorplanungen ein neuer Stadtteil mit dem Schwerpunkt Büronutzungen, ergänzt durch Wohnungen, entstehen. Die zentrale Lage in der Stadt, auch zu den mit Arbeitsplätzen unterversorgten Wohnbereichen des Südostraums, die gute Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr und die Notwendigkeit der städtebaulichen Aufwertung des untergenutzten Bahnhofsumfeldes legen eine solche Entwicklung nahe.

Golm

Durch die Ansiedlung der Max-Planck- und der Fraunhofer-Institute und der naturwissenschaftlichen Institute der Universität ist in Golm ein bedeutender Wissenschaftsstandort entstanden. Mit der Eröffnung des Technologie- und Gründerzentrums GO:IN und dem Ausbau des neuen Bahnhofs mit Unterführung als Verbindung zwischen Uni und Wissenschaftspark ist ein weiterer Ausbau zu erwarten. Die Auslastung des GO:IN ist sehr positiv, es sollten vor Ort Möglichkeiten für Ausgründungen und Neuansiedlungen eröffnet werden.

Im Jahr 2009 wurde die Entwicklung des Branchenkompetenzfeldes Biotechnologie und der Standort Golm im besonderen untersucht.¹⁹ Im Ergebnis ist mittelfristig ein deutlicher Flächenbedarf festgestellt worden, dem im FNP mit einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche östlich der Bahn Rechnung getragen wird. An dieser Stelle sollte (ähnlich wie in der Medienstadt) die gewerbliche Entwicklung Vorrang vor einer möglichen Wohnnutzung haben. Der Wissenschaftspark in seiner Struktur bietet sehr gute Möglichkeiten für die Ansiedlung wissenschaftsnaher Unternehmen und weiterer Wissenschaftseinrichtungen. Bei einer Fortsetzung der positiven Entwicklung der letzten Jahre werden mittelfristig weitere Flächen benötigt.

Bornstedter Feld / Campus am Jungfersee

Im Bornstedter Feld stehen noch Potenzialflächen zur Verfügung, davon ist allerdings der überwiegende Teil als gemischte Baufläche dargestellt, nur kleinere Flächen an der Pappelallee als gewerbliche Baufläche. Die Flächen sind insbesondere für die Aufnahme kleinerer Betriebe geeignet, ein erhebli-

¹⁹ „Entwicklungskonzept zur Stärkung des Branchenkompetenzfeldes Biotechnologie/ Life Science mit dem räumlichen Schwerpunkt Wissenschaftspark Golm“ im Rahmen der Technischen Hilfe des EFRE, Auftragnehmer PM&Partner, 2009.

cher Teil wird angesichts der guten stadträumlichen Lage jedoch für Büros und andere dienstleistungsorientierte Nutzungen in Anspruch genommen werden. Insbesondere die Flächen östlich des Potsdamer Centrums für Technologie (pct) sollten nach Möglichkeit für Ausgründungen zur Verfügung stehen. Die Gewerbegebiete sind Teil des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld.

Mittelfristig bietet die gewerbliche Baufläche der ehemaligen Nedlitzer Kaserne (9 ha) einen interessanten Standort für Forschung und Gewerbe in einer Wasserlage, die Fläche soll als „Campus am Jungfernsee“ mit hochwertiger Wohnbebauung auf der angrenzenden Fläche entwickelt werden.

Potsdam-Nord / Satzkorn

An der Autobahnabfahrt Potsdam-Nord werden im Flächennutzungsplan zwischen Autobahn und Bahnlinie gewerbliche Potenzialflächen erheblicher Größe, insgesamt ca. 84 ha, dargestellt. Der Großteil der Fläche gehört zum „Friedrichspark“ und ist durch rechtskräftige Bebauungspläne auf den Flächen der ehemaligen Gemeinden Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren gesichert. Realisiert wurde neben einem Teil der Erschließung bisher lediglich ein Baumarkt, Lagergebäude, ein Betriebssitz (Stahlhandel) sowie ein Busbetrieb. Geplant war auf den Flächen ein Freizeit- und Erlebnispark mit chinesischem Themenschwerpunkt und großflächiger, überwiegend nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (Schwerpunkt Möbel). Insgesamt sind 23.000 qm Verkaufsfläche innerhalb der verschiedenen Bebauungspläne möglich.

Falls diese Planungen mittelfristig nicht oder nur teilweise realisiert werden, sollten die verbleibenden Flächen einer gewerblichen Nutzung ohne Einzelhandel zugeführt werden.

Sie liegen verkehrsgünstig an der Autobahn und der Schienenstrecke und können durch Flächengröße und Lage auch Gewerbe aufnehmen, das durch Flächenanspruch oder Emissionen auf anderen Flächen nicht untergebracht werden kann. Da die Entwicklung von Süden nach Norden stattfinden wird, ist bei mangelnder Nachfrage langfristig eine Rücknahme der nördlichen Teilfläche denkbar.

Östlich der Bahnlinie im Ortsteil Satzkorn bestehen weitere gewerbliche Bauflächen, die bereits teilweise durch Industriebetriebe genutzt werden, hier gibt es noch Potenzialflächen. Westlich der Autobahn liegt die vom Land vorgeschlagene Vorsorgefläche für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben (s.u.). Insgesamt ist am Standort Potsdam-Nord damit eine umfangreiche Entwicklung gewerblicher Flächen möglich.

Zwei Vorsorgestandorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben

Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden für Brandenburg insgesamt 24 „Vorsorgestandorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben“ vorgeschlagen, die auf eine grundsätzliche Eignung untersucht wurden. Insbesondere wurden bei der Standortauswahl und -prüfung folgende Kriterien herangezogen: die günstige Erreichbarkeit (Autobahnnähe, Schienenstrecke), die konfliktarme Lage in Bezug auf benachbarte Raumnutzungen (Schutzgebiete, Umweltverträglichkeit), Erschließungsvorteile (Flächengröße ab etwa 100 ha und rechteckiger Flächenzuschnitt; Bodenbeschaffenheit, Verfügbarkeit, Verkehrsanbindung und Erschließbarkeit mit technischer Infrastruktur), attraktive „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Freizeitbedingungen, Bildungskapazitäten) und Vorhandensein eines qualifizierten Arbeitskräfteangebots, gleichwertige und ausgewogene Verteilung im Raum, insbesondere

im räumlichen Bezug zu Berlin, zu Zentralen Orten und Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg.

Eine abschließende Beurteilung der Flächeneignung ist erst nach Kenntnis des konkreten Vorhabens möglich. Für die Standorte gilt, dass sie nicht durch kleinteilige Vorhaben entwickelt, sondern zusammenhängend als Vorhalteflächen für potenzielle Ansiedlungen zur Verfügung stehen sollen.

SAGO-Gelände und Potsdam-Nord

Zwei dieser Vorsorgestandorte liegen auf Potsdamer Stadtgebiet. Die etwa 40 ha große Fläche des „Innovationsparks Michendorfer Chaussee“ („SAGO-Gelände“) ist Vorhaltestandort für eine größere gewerbliche Ansiedlung; die zweite Fläche hat eine Größe von ca. 100 ha und liegt an der Autobahnauffahrt Potsdam-Nord, zwischen der Autobahn und in ausreichender Entfernung zur Ortslage Paaren. Diese Fläche wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ohne eine konkrete Ansiedlungsabsicht soll hier kein Planungsrecht geschaffen werden.

5.3. Soziale Infrastruktur

5.3.1. Schulen

Allgemeines

Die Schulentwicklungsplanung hat ein bedarfsgerechtes Bildungsangebot aller Schulformen kontinuierlich seit Inkrafttreten des Brandenburgischen Schulgesetzes in Schulentwicklungsplänen dargestellt und fortgeschrieben. Derzeit gilt der Schulentwicklungsplan (SEP) 2009-2015. Er berücksichtigt sowohl die Entwicklung der Schülerzahlen der Primarstufen und der Sekundarstufen I und II bis 2021 als auch das Anwahlverhalten der Eltern für bestimmte Schulformen. Dazu sind die erforderlichen Standorte in ausreichender Größe und geeigneter Lage zu sichern.

Schulentwicklungsplanung und Standortssicherung

Als Bedarfsansatz im Flächennutzungsplan hat sich das Entwicklungsfenster der Neuansiedlung von Einwohnern im erweiterten Gemeindegebiet gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen von Potsdam und den eingemeindeten Ortsteilen erhöht. Grundlegende Zielstellung der Flächenvorsorge ist die Innenbereichsentwicklung sowie das Ausschöpfen der Entwicklungspotenziale des Flächennutzungsplans für ein Bevölkerungswachstum auf ca. 170.400 Einwohner (siehe auch Kap. 5.1 Wohnen).

Bestand

Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan wird der längerfristige Bestand aller Schulstandorte in 6 Sozialräumen im Erläuterungsplan „Soziale Infrastruktur - Schulen nach Schulformen“ dargestellt. Damit wird dem kurz- und mittelfristigen Veränderungsdruck Rechnung getragen.

Bestandsentwicklung

Nach drastischem Rückgang der Schüler- und Klassenzahlen in den vergangenen Jahren und der damit verbundenen Aufgabe von Schulstandorten hat jetzt durch stetig ansteigende Schülerzahlen eine Konsolidierungsphase begonnen, in welcher die im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Schulen dargestellten Schulstandorte (18 städtische Grundschulen, davon 2 in den neuen Ortsteilen und 2 Oberschulen mit Primarstufe) langfristig nicht mehr gefährdet sind. So werden sich die Altersgruppen von 0 bis 6 Jahren von 7.980 im Jahr 2005 auf 10.215 Kinder im Jahr 2020 entwickeln. Mit der neuen Grundschule in der Pappelallee gibt es zwei Grundschulen im Bornstedter Feld.

Grundschulen

Der Standort für eine weiterführende Schule im Potsdamer Norden wird ebenfalls im Bornstedter Feld östlich der Biosphäre entwickelt.

In den vier städtischen Förderschulen und der Oberlinschule in freier Trägerschaft werden intellektuell-, sinnes- und körperbehinderte Kinder, je nach Art der Behinderung in für sie geeigneten Bildungsgängen unterrichtet.

Förderschulen

Mit der Neuausrichtung der Beschulung von behinderten Kindern an Regelschulen („Inklusion“) wird ein neues bildungspolitisches Konzept umgesetzt, das Reserven im Grundschulbereich nutzt.

Derzeit stehen für Beschulung in den Sekundarstufen I und II: 4 Oberschulen, 6 Gesamtschulen und 5 kommunale Gymnasien zur Verfügung.

Weiterführende Schulen (Sekundarstufen I und II)

Oberstufenzentren

Potsdam besitzt 3 Oberstufenzentren (OSZ) mit einem Ausbildungsvolumen im Jahr 2011 von rund 4.800 Schülern und Auszubildenden in den Bildungsgängen Fachoberschule, Berufsfachschule, Fachschule und Berufsschule. Das Oberstufenzentrum I in der Garde-Ulanen-Kaserne bietet die Ausbildung mit Schwerpunkt Technik, das OSZ II mit Schwerpunkt Wirtschaft und Verwaltung, das OSZ III mit Schwerpunkt Ernährung, Hauswirtschaft, Gesundheit und Soziales an. Das Oberstufenzentrum II wird gemäß Beschluss der SVV vom 03.06.2009 Punkt 5 nach Abgabe von Berufen im Jahr 2013/14 am Standort Jagenstein konzentriert.

Der Erläuterungsplan „Schulen in Potsdam“ stellt die derzeit genutzten Standorte und deren Entwicklungsprognose (entsprechend von der SVV beschlossenen Schulentwicklungsplan vom 03.06.2009) dar. Die über den Zeitraum hinausgehende Entwicklung ist nicht eindeutig zu prognostizieren.

Schulen in freier Trägerschaft

Freie Träger wirken in Potsdam neben den öffentlichen Schulen dabei mit, die Vielfalt der Bildungsgänge zu gewährleisten. So bestanden in 2002/2003 sechs Schulen in freier Trägerschaft mit 1.355 Schülern. Das entspricht ca. 8%. Zum Schuljahr 2011/2012 hat sich die Anzahl der Schulen in freier Trägerschaft in Potsdam auf 17 erhöht. Das entspricht einem Anteil von jetzt ca. 23,4% (4.297 Schüler).

Weitere Bildungseinrichtungen privater Träger ergänzen das Bildungsangebot im Berufsschul- und Fachschulbereich. Der Erläuterungsplan stellt diese Schulstandorte ebenfalls dar. Der Erläuterungsplan Schulen wurde entsprechend aktualisiert.

Zusammenfassung

Aus der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 und dem o.a. Schulentwicklungsplan ist abzuleiten, dass im Grundschulbereich und in der Sekundarstufe I ein Konsolidierungsprozess stattgefunden hat und dass die geburten-schwachen Jahrgänge die Sekundarstufe II erreicht haben. Bei jetzt steigenden Schülerzahlen in der Sekundarstufe I erfolgt die Wiedererrichtung von Schulen an temporär stillgelegten Standorten.

Bedingt durch veränderte bildungspolitische Rahmenbedingungen, u.a. durch eine integrierte Schul- und Hortentwicklungsplanung bzw. das Anwahlverhalten der Eltern, kann es zur Neuausrichtung von Schulstandorten kommen. Angestrebt wird eine wohnortnahe Versorgung im Grundschulbereich.

Im begrenzten Umfang ist es in Entwicklungsbereichen erforderlich, neue Grundschulstandorte und ggf. Standorte für weiterführende Schulen nachzuweisen (z.B. Bornstedter Feld). Werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Schulentwicklung Standorte erforderlich, so können diese auch in Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt, und wenn erforderlich, über die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden.

Eine grobe Standortfestlegung ist dem Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Schulen zu entnehmen.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Potsdam geht von einem höheren Bevölkerungswachstum als bislang angenommen aus. Mit Detaillierung der Prognose auf die einzelnen Stadtgebiete wird der Schulentwicklungsplan (STEP Schulen 03.06.2009) fortgeschrieben.

5.3.2. Sportstätten

Allgemeines

Wachsendes Gesundheitsbewusstsein lässt zukünftig ein gesteigertes Interesse an sportlicher Betätigung erwarten. Bei einer Zunahme der Bevölkerung auf rund 170.400 Einwohner entsprechend dem Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplanes wird sich der Nutzungsdruck auf die Sportanlagen weiter erhöhen.

Ausgangspunkt für die Darstellungen von Sportflächen ist der durch den Fachbereich Schule und Sport erarbeitete Sportstättenentwicklungsplan (Stand 1999), der aktuell fortgeschrieben wird. Eine Erweiterung stellt der Abschlussbericht „Perspektiven der Sport- und Sportstättenentwicklung der Stadt Potsdam“ von 2002 dar, der detaillierte Aussagen zum Bestand an Sportanlagen enthält, zu ihrem Zustand sowie zur Versorgung der Stadtbezirke mit Sportstätten entwickelt und Maßnahmen zum Defizitabbau auflistet. Der 2009 aktualisierte Bestand sowie Planungen sind im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Sportanlagen dargestellt. Dieser wird Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes.

Die Förderung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebotes an Sportstätten ist eine wichtige Aufgabe der Kommunalpolitik und wird anhand von Empfehlungen des Deutschen Sportbundes in den "Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen" entwickelt.

Bestand

Nach der Eingemeindung der OT Groß Glienicke, Fahrland, Marquardt, Satzkorn, Neu Fahrland und Uetz-Paaren erhöhte sich der Bestand von 378.000 m² auf 404.243 m² ungedeckter sportlicher Nutzfläche. 2007 lag der Bedarf an ungedeckten Sportstätten nach den Richtwerten bei 423.400 m² sportlicher Nutzfläche. Der rechnerische Versorgungsgrad lag damit bei ca. 95%.

Eine unterdurchschnittliche Versorgung mit ungedeckten Sportflächen weisen der Sozialraum II Potsdam Nord und insbesondere der Sozialraum V Stern/ Drewitz auf; überdurchschnittlich ausgestattet sind die Sozialräume III Nördliche Vorstädte, Westliche Vorstadt und VI Potsdam Süd; der Richtwert von 2,9 m² Nettosportfläche pro Einwohner wird in keinem Stadtbezirk erreicht.

Dem Bestand an gedeckten Sportflächen nach den Richtwerten von gut 38.700 m² in 61 Sporthallen steht ein Bedarf von 39.400 m² gegenüber. Der rechnerische Versorgungsgrad liegt damit bei ca. 98%.

Das Gesamtdefizit entspricht etwa 700 m² gedeckter Sportfläche. Der Sanierungs- und Modernisierungsstau an den vorhandenen Sporthallenflächen soll zügig abgebaut werden. Der Bestand weist einen hohen Anteil an Typenbauten und kleinen Hallen an Altbauschulen auf.

Die Versorgung mit Sporthallen ist ausgesprochen ungleichmäßig. Während im Sozialraum III - Potsdam West durch die Sportstätten im Bereich des Luftschiffhafens rechnerisch eine Überversorgung besteht und in der Innenstadt und Bornstedter Feld - bedingt durch die Anzahl von Schulen - der Bedarf annähernd gedeckt ist, weisen die anderen Sozialräume Defizite auf.

Bei den Hallenbädern liegt die Versorgung mit 0,02 m² Wasserfläche je Einwohner deutlich über den Anforderungen der Richtwerte. Der gute Versorgungsgrad wird insbesondere durch die Schwimmhalle "Am Luftschiffhafen"

Versorgung mit ungedeckten Sportstätten

Versorgung mit gedeckten Sportstätten

Hallenbäder

erreicht; die Versorgung durch die Schwimmhallen "Am Brauhausberg" und "Am Stern" entspricht etwa dem Richtwert.

Planung

Da der Planungshorizont der Flächennutzungsplanung von dem des Sportstättenentwicklungsplanes bzw. des Sportentwicklungsplanes abweicht, wurde eine grobe quantitative Einschätzung der Sportstättenversorgung/ Flächenvorsorge über das Jahr 2007 (bezug Richtwert 2007) hinaus bis zum Jahr 2020 durchgeführt.

Auf dieser Grundlage werden bis zum Jahr 2020 ca. 475.600 m² ungedeckter sportlicher Nutzfläche und 44.280 m² gedeckter sportlicher Nutzfläche nötig sein, um eine den Richtwerten entsprechende Versorgung zu gewährleisten.

Die Schwerpunkte des Bedarfs an ungedeckten wie an gedeckten Sportstätten liegen - bedingt durch die Wohnungsbauentwicklung - im Sozialraum II (Bornstedter Feld) sowie wegen vorhandener Defizite - im Sozialraum V+IV (Stern/ Drewitz, Babelsberg). Zusätzliche Defizite sind in den Nördlichen Vorstädten und der Innenstadt zu erwarten. Potsdam West wird weiterhin einen gewissen Beitrag zum Defizitausgleich leisten können.

In Anbetracht der vorhandenen Defizite besteht auch eine wichtige Aufgabe darin, die vorhandenen Sportanlagen baulich zu sichern und ihre Kapazitäten optimal zu nutzen.

Wichtige Neuplanungen, wie u.a. Schulsportanlagen (Bornstedter Feld), Mehrzweckhalle (Potsdam-West), Sportanlagen am Babelsberger Park, sowie der Neubau der Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ sind dem Erläuterungsplan Sportanlagen zu entnehmen.

Es ist geplant, die Tennisplätze an der Heinrich-Mann-Allee zu Gunsten der Wohnbauflächenentwicklung zu verlagern. Bei der Entwicklung des neuen Standortes an der geplanten Wetzlarer Straße (ehem. Plattenwerk) als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Einrichtungen“ ist die vorhandene Bodenbelastung zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzbarkeit als Sportfläche durch einfache technische Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Weitere erforderliche Standorte, für die gegenwärtig eine Flächenzuordnung noch nicht möglich ist, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der Baufläche des Flächennutzungsplanes, in Einzelfällen auch innerhalb von Grünflächen entwickelt werden.

5.3.3. Kinder- u. Jugendhilfe

Allgemeines

Die gesellschaftliche Diskussion über die bedarfsgerechtere Versorgung von Kindern, Jugendlichen und deren Familien mit Angeboten, Dienstleistungen und Einrichtungen wird die gegenwärtig angewandten Rechtsgrundlagen und die finanzielle Ausstattung verändern. Der starke Rückgang der Geburtenrate in den neunziger Jahren ist inzwischen von einem rasanten Geburtenanstieg und Familienzuzug abgelöst worden. Der Wechsel in die freie Trägerschaft der Einrichtungen und Angebote sowie die regionale/ sozialräumliche Ausrichtung der Jugendhilfe stellen die Kindertagesstättenplanung

und die Kinder- und Jugendarbeit mit ihren unterschiedlichen Angeboten für junge Menschen zwischen 0 und 27 Jahren vor neue Herausforderungen.

Auf diese Veränderungen hat die Landeshauptstadt mit den Strategiepapieren „Rahmenkonzept zur sozialraumorientierten Jugendhilfeplanung und –steuerung (2005)“, Leitlinie „Die Landeshauptstadt Potsdam ist beispielgebende kinder- und familienfreundliche Gemeinde“ (2006), Demografiekonzept (2008) sowie dem aktuellen Jugendhilfeplan 2009-2013 reagiert.

Ebenfalls richtungsweisend definiert das Kita-Gesetz des Landes Brandenburg i. d. F. vom 17.12.2003 ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für Kinder bis zum Grundschulalter als Pflichtaufgabe der Gemeinde.

Für Potsdam plant das Jugendamt aktuell als Mindeststandard für das kommende Schuljahr, dass für 58% aller Kinder im Alter von 0-3 Jahren, für 96,21% der Altersgruppe von 3 Jahren bis zur Einschulung und für 63,72% der Kinder im Grundschulalter ein geeignetes Angebot der Kindertagesbetreuung zur Verfügung stehen soll. Dies entspricht für Kindergarten- und Hortalter der Belegungsquote am 1. März 2012. Zusätzlich sind Plätze zu schaffen für Kinder, die nicht versorgt werden konnten und zur Schaffung einer Reserve, die auch Auswahlmöglichkeiten, wie im Kita-Gesetz gefordert, zulässt.

Bei den Kindertagesstätten des Vorschulbereiches wird eine möglichst wohnungsnaher Versorgung angestrebt. Die Horte sollen schulstandortnah vorhanden sein.

Versorgung mit Kindertagesstätten

Im Jahr 2012 hält die Landeshauptstadt Potsdam am 1. September 14.593 Plätze in Krippen, Kindergärten und Horten vor. 760 Plätze werden von Kindern aus anderen Wohngemeinden belegt, 65 Plätze werden zusätzlich (außerhalb der Bedarfsplanung) angeboten. Die 114 Standorte, davon 3.315 Krippenplätze, 5.507 Kindergartenplätze und 6.015 Hortplätze sowie 4 pädagogisch begleitete Spielgruppen + 7 AKI-Angebote (Andere Kinderbetreuung) sind im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur unter Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit dargestellt. Der Erläuterungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Er enthält alle o.g. Versorgungseinrichtungen mit dem Stand Mai 2010, strukturiert nach Bestand, Erweiterung und Neubau in vorhandenen Gebäuden bis 2011 sowie gesicherte soziale Flächen in der Bauleitplanung.

Alle Kindertageseinrichtungen sind in freie Trägerschaft überführt worden.

Bedarfsentwicklung bei den Kindertagesstätten

Um vorausschauend auf die zukünftige Entwicklung der Versorgungssituation reagieren zu können, werden die Fachbereiche Schulverwaltung und Jugendamt künftig gemeinsam in gleichen 5-Jahreszeiträumen den Schulentwicklungsplan bzw. einen sozialräumlichen Jugendhilfeplan erarbeiten, um damit u.a. eine integrierte bedarfs- und standortgerechte Versorgung mit Hortplätzen zu sichern.

Zur Unterstützung der Standortplanung wird in der Flächennutzungsplanung eine zusammenfassende quantitative Einschätzung des Bedarfs bis zum Jahr 2020 durchgeführt. Unter der Annahme, dass die Geburtenrate mittelfristig weiterhin ansteigt, und bei einer Flächenvorsorge für rund 170.400 Einwohner wird der Bedarf für Kindertagesbetreuungsplätze insgesamt bis zum Jahr 2020 auf etwa 16.000 Plätze steigen. Zur Sicherung der erforderli-

chen Plätze sind im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Kindertagesbetreuung, Kindertagesstätten und Hort - zehn Standorte vorgesehen.

Besonders in den Sozialräumen Nord (II), West/Mitte (III), Babelsberg (IV) und Waldstadt (VI) bestanden Versorgungsengpässe, die durch optimierte integrierte Einrichtungslösungen sowie Mitnutzung anderweitiger vorhandener sozialer Objekte im Umfeld gemindert werden konnten. So wurden andere Kinderbetreuungsangebote (Aki) ebenso wie Spielgruppen in vorhandene Einrichtungen der Jugendhilfe erfolgreich integriert.

Standorte in Defizitbereichen, für die gegenwärtig eine Flächenzuordnung noch nicht möglich ist, werden durch die Jugendhilfeplanung präzisiert; sie können innerhalb der Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen des Flächennutzungsplanes entwickelt und - soweit erforderlich - durch Bebauungspläne gesichert werden.

Versorgung mit Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit

Im Jahre 2012 bestehen in Potsdam 46 Einrichtungen mit Angeboten der Jugendförderung, davon 13 Jugendklubs und fünf Kinderklubs, die (ergänzt um zwei geplante Einrichtungen im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld) im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit dargestellt sind.

Damit wird insgesamt sowohl eine flächendeckende als auch sozialräumlich bedarfsangemessene Vielfalt der Angebote und Dienste erreicht.

Bedarfsentwicklung der Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit

Bei der Entwicklung der Nachfrage nach Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Jugendlichen und jungen Heranwachsenden (14 bis unter 27 Jahre) an der Gesamtbevölkerung nach der Jahrtausendwende abnahm und sich erst längerfristig wieder stabilisieren wird. Das Angebot wird flexibel auf diese Bedarfsschwankungen reagieren müssen sowie im Kontext aller Jugendhilfeleistungen und der Jugendkultur zu entwickeln sein.

Die Standorte der offenen Kinder- und Jugendarbeit sind dem Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit zu entnehmen.

Hilfen zur Erziehung

Durch die Verwaltungsstrukturreform ist der Allgemeine Soziale Dienst als Struktureinheit aufgehoben worden. Die durch ihn angewendeten Hilfeformen gehen sozialräumlich/ regional als proaktive, präventive oder reaktive Leistungen für Kinder, Jugendliche und deren Familien in die Angebotspalette der Kinder- u. Jugendhilfe ein. Über die jeweiligen Regionalteams für die Entwicklung, Bildung und Integration von jungen Menschen werden Beratungen, ambulante, teilstationäre und stationäre Hilfe sichergestellt. Am 31.12.2008 umfasste die Palette 65 Einrichtungen.

Sie sind im Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Hilfen zur Erziehung dargestellt.

Die Standortentwicklung und -ausrichtung wird in den Regionalbereichen (Neuordnung der Sozialräume) an konkreten Standorten mit anderen sozialen Angeboten abzugleichen sein.

Familienangebote

Den Anforderungen an eine zeitgemäße Kinder- und Jugendhilfe folgend, wurden weitere komplementäre Angebote wie das Eltern-Kind-Zentrum (Am Stern) und das Familienzentrum (Am Schlaatz) entwickelt.

5.3.4. Soziale Einrichtungen

Gesundheit und Soziales

Wer in Potsdam medizinische Hilfe benötigt, kann aus einem umfassenden Angebot auswählen. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung in der Stadt ist in allen Fachgebieten sehr gut. Das zentral gelegene Klinikum Ernst von Bergmann mit 1.026 Planbetten sowie drei weitere Krankenhäuser bieten eine optimale stationäre Versorgung. Sieben Kliniken und 20 Arzt-Zentren (Standorte mit mehr als drei Arztpraxen) komplettieren das dichte Gesundheitsnetz der Stadt. Aber auch die nichtärztliche gesundheitliche Versorgung mit Psychotherapeuten, Physiotherapeuten und Heilpraktikern ist gut ausgebaut. Werdende Eltern finden im Geburtshaus in Potsdam ein vielfältiges Angebot rund um Geburt und Schwangerschaft.

Die Verteilung der Konzentrationsstandorte im Stadtgebiet (Arzt-Zentren) ist dem Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Medizinische Einrichtungen zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil der Begründung. Ein Standort der medizinischen Versorgung ist als Planung gekennzeichnet.

Weit über seine Grenzen hinaus ist Potsdam bekannt für seine Einrichtungen mit pädagogischer und sozialer Zielsetzung. Dazu gehören die beiden traditionsreichen evangelischen Stiftungen: Das Oberlinhaus, seit 1874 in Potsdam, betreibt eine orthopädische Klinik im Zentrum von Babelsberg und auf dem Standort Berufsbildungswerk Steinstraße ein Betreuungs- und Bildungszentrum mit etwa 400 Plätzen für Menschen mit Mehrfachbehinderungen. Die Hoffbauer-Stiftung hat auf etwa 40 ha der Halbinsel Hermannswerder ihre Schwerpunkte in der Pflege und Rehabilitation von Menschen mit geistigen Behinderungen, im Seniorenbereich sowie in der Sozialpädagogik. Am Standort befindet sich ein Pflegeheim. Die Schule ist heute ein selbständiges, konfessionelles Gymnasium mit Internat und einem landesweiten Einzugsbereich. Potsdam ist ein regionales Zentrum für die Förderung behinderter Schüler.

Darüber hinaus hat Potsdam ein differenziertes Netz der sozialen Infrastruktur für Senioren und Menschen mit Behinderungen, bestehend aus 21 Seniorenfreizeitstätten, 14 Seniorenpflegeeinrichtungen und 16 Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen (siehe auch Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Einrichtungen der Behinderten- und Altenhilfe).

Den Belangen der älteren Menschen wird in Potsdam auf vielfältige Weise Rechnung getragen. Senioren- und Pflegeheime mit verschiedenen Standards und unterschiedlichem Preisniveau bieten Wohnmöglichkeiten in der Gemeinschaft mit Rund-um-Versorgung.

Leben in der eigenen Wohnung ist ein Ziel, das Senioren aller Altersgruppen so lange wie möglich verfolgen. Die entsprechenden Betreuungsangebote wie Kranken- und Hauspflegedienste sind in der Stadt präsent.

Ein breites Spektrum an soziokulturellen Beratungsstellen, Bürgerhäusern, Begegnungsstätten, betreuten Wohnformen usw. ist über das Stadtgebiet verteilt. Übergangwohnheime mit insgesamt 730 Plätzen sind vorhanden

für Aussiedler und Asylbewerber; nicht zuletzt ist die Unterbringung von wohnungslosen Bürgern im Obdachlosenheim möglich. Eine Suppenküche für sozial schwache Mitbürger ist in zentraler Lage am Standort der Stadtverwaltung Potsdam etabliert.

Planung

Im Bereich des Gesundheitswesens und der sozialen Versorgung stellen die Erläuterungspläne 6 und 7 im wesentlichen den Bestand an Krankenhäusern und anderen öffentlichen Standorten dar. Die Präzisierung und Differenzierung der Nutzung einzelner Standorte ist Gegenstand der Fachplanungen innerhalb der Sozialplanung. Vier zusätzlich erforderliche Standorte der offenen Altenhilfe und medizinischen Versorgung sind als Planung gekennzeichnet. Weitere Standorte können innerhalb der Baufläche des Flächennutzungsplanes festgelegt und - soweit erforderlich - durch Bebauungspläne gesichert werden.

5.3.5. Kultur

Die im beiliegenden Erläuterungsplan Soziale Infrastruktur - Kultureinrichtungen dargestellten Kulturstandorte zeigen, dass in der Landeshauptstadt die Standorte sich im Wesentlichen auf die Historische Mitte, die Innenstadt sowie auf Zentrum Ost und Babelsberg konzentrieren. Die neuen Ortsteile sind bisher, was die Präsenz von Kulturangeboten betrifft, nicht ausreichend vertreten.

In der Gesamtheit aber kann die Landeshauptstadt Potsdam ein breites Angebot an Kulturstandorten der unterschiedlichen Genres aufweisen. Dieses Angebot soll erhalten und ausgebaut werden. Ein Beispiel für eine gelungene Entwicklung von Kulturangeboten mit breiter Wahrnehmung ist die Schiffbauergasse.

Planung

Im Mittelpunkt der langfristigen Entwicklung von Kulturstandorten in der Landeshauptstadt Potsdam stehen drei größere Gebiete. Die Historische Mitte soll beständig weiterentwickelt werden, um sie zu einem attraktiven und zentralen Standort für Kultur zu machen. Der neue Standort für das Potsdam-Museum wird das Alte Rathaus. Dieser Standort fügt sich thematisch und konzeptionell in die Historische Mitte einfügt.

Die neuen Ortsteile sollen zukünftig kulturell stärker an die Mitte Potsdams angebunden werden und gleichzeitig selbst zum eigenen Raum für Kulturangebote werden.

Damit wächst die Bedeutung der Kultur für die Landeshauptstadt Potsdam zur Identifikation der Einwohner mit der Stadt weiter an. Schon jetzt haben die Kulturstandorte eine große Bedeutung für die touristische und somit auch wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, denn sie stellen einen der stärksten Anziehungspunkte für Gäste der Stadt dar. Die Kulturstandorte sollen in den kommenden Jahren noch attraktiver werden, damit das touristische Potenzial voll ausgeschöpft werden kann.

5.4. Technische Infrastruktur (Beiplan Technische Infrastruktur)

Allgemeines

Ein funktionsfähiges und umweltfreundliches System von Anlagen und Netzen der technischen Infrastruktur, vor allem der Trinkwasserversorgung, Abwasserableitung und –behandlung, Energieversorgung (Gas-, Strom- und Wärmeversorgung) und Abfallentsorgung, ist Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es, dafür die Standorte und Flächen vorzuhalten.

Entsprechend des gesetzlichen Gebotes der Darstellung der Grundzüge der Planung (§ 5 BauGB) werden Hauptleitungen (ober- und unterirdisch) sowie die Hauptstandorte der Ver- und Entsorgung im Beiplan Technische Infrastruktur dargestellt und gesichert.

Die auf die örtlichen Belange abgestellten Fachplanungen (Trinkwasser und Abwasser) wurden im Auftrag der Stadt Potsdam im Rahmen des Versorgungsauftrages von der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) erarbeitet.

Derzeit liegen das Konzept zur Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt Potsdam vom April 2006 für den Zeitraum 2006-2010 und die Konzeption zur Trinkwasserversorgung der nördlichen Ortsteile der Landeshauptstadt vom Juli 2007 für den Zeitraum 2007 bis 2011 vor.

Für die Abwasserentsorgung wurde zum Juli 2009 das Konzept zur Abwasserentsorgung der Landeshauptstadt Potsdam einschließlich der neuen Ortsteile für den Zeitraum 2009 bis 2013 (im Ergebnis der Gemeindeneugliederung) erarbeitet.

5.4.1. Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasserversorgung

Potsdam wird durch fünf Wasserwerke mit Trinkwasser versorgt: Leipziger Straße, Nedlitz, Rehbrücke, Wildpark und Ferch (außerhalb des Stadtgebietes in der Gemeinde Schwielowsee, OT Ferch).

Bestand

Die Wasserwerke und Hochbehälter sowie die wesentlichen Trinkwassertransportleitungen sind im Beiplan Technische Infrastruktur, der Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist dargestellt.

Im Durchschnitt werden täglich 25 Tm³ Wasser gefördert. Bis auf das Werk Wildpark und Ferch decken die Potsdamer Wasserwerke einen erheblichen Anteil ihres Dargebotes aus Uferfiltrat von Havel und Nuthe.

Der Schutz des Grundwassers muss gegenüber anderen Nutzungen (Stadtentwicklung) oberste Priorität besitzen (s.a. Beiplan Trinkwasserschutzgebiete).

Das vermaschte Trinkwasser-Rohrleitungsnetz hat eine Länge von ca. 628 km, davon ca. 28 km Fernleitungen. Hinzu kommen ca. 227 km Anschlussleitungen. Der Anschlussgrad liegt bei nahezu 100%.

Der Wasserverbrauch ist seit 1990 bis 2003 rückläufig und hat sich heute auf einem Niveau von etwa 75% der Wasserwerkskapazität eingestellt. In

Entwicklung

Anbetracht dieser Tatsache reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten Standorte mit dem bestehenden Wasserwerksstandort Ferch für die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt Potsdam und der Umlandgemeinden auch bei der erwarteten zusätzlichen Bevölkerung in einem Planungshorizont bis 2030 aus. Die Auslastung wird sich auf 85% der Werkwerkskapazität erhöhen. Eine Fremdwassereinspeisung wird nicht mehr erforderlich, wird aber zur Erhöhung der Versorgungssicherheit vorgehalten. (Siehe auch Konzeption „Grundwasserdarangebote Potsdamer Wasserwerke“ von 2005)

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2005 übernahm die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) zum 01.01.2006 auch die Ver- und Entsorgung der neuen Ortsteile und band sie in die Gesamtversorgung der Stadt ein.

Wichtige Zukunftsaufgaben sind :

- die Sicherung der Trinkwasserressourcen (Wasserwerksstandorte) unter Beachtung der Neufestsetzungen der Wasserschutzgebiete für die Wasserwerke Leipziger Straße, Wildpark, Rehbrücke und Ferch in der Landeshauptstadt Potsdam und im Landkreis Potsdam-Mittelmark
- in Potsdam, Bergholz-Rehbrücke sowie Ferch (Gemeinde Schwielowsee),
- die effektive Nutzung und Anpassung des vorhandenen Trinkwasserverbundsystems an das erweiterte Stadtgebiet,
- die Havariesicherheit und Löschwasserbereitstellung (vor allem in alten Stadtsiedlungsgebieten sowie in den neuen Ortsteilen),
- Ausbau des Trinkwassernetzes für künftige Standortneuerschließungen

Abwasserentsorgung und -behandlung

Bestand

Die naturräumliche Gliederung der LH Potsdam in Hochflächen, inselartigen Erhöhungen und Niederungen erfordert zur Abwasserentsorgung ein umfangreich gegliedertes Gefällekanalsystem (Regen-, Schmutzwasser- und Mischsysteme) mit Abwasserpumpstationen und Druckleitungssystemen, das in vier Abwassereinzugsbereiche entwässert:

- Gebiet nördlich der Havel und südlich des Sacrow-Paretzer Kanals zur Kläranlage Nord,
- Gebiet der neuen Ortsteile nördlich des Sacrow-Paretzer Kanals ohne Groß Glienicke zur Kläranlage Satzkorn;
- Gebiet südlich der Havel zur Kläranlage Stahnsdorf (außerhalb der Stadtgrenze),
- Ortsteil Groß Glienicke mit der Abwasserdruckableitung nach Berlin, Ortsteil Gatow).

Die Kläranlage Potsdam Nord wurde 1999 rekonstruiert und für eine Mischwasserkapazität von 90.000 Einwohnergleichwerten konzipiert. Die Kläranlage Satzkorn wurde mit ihrem Abwasserdruckleitungs- und Abwassergefällesystem 1995-1997 neu errichtet und auf 10.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt.

Die Abwasserreinigungsanlagen und die wesentlichen Abwasserpumpwerke sowie die Hauptdruckleitungen sind im Beiplan Technische Infrastruktur, der Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist, dargestellt.

Der ursprünglich als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellte Bereich der Kläranlage Nord und der Kompostieranlage sowie der dort geplante Winterdienstsplatz sind im ergänzten und geänderten Entwurf des Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt.

Der Anschlussgrad an das Abwassersystem liegt in der Landeshauptstadt Potsdam bei über 97,9%. Die Gesamtlänge des Kanalnetzes in Potsdam beträgt derzeit 912 km.

Es besteht derzeit in Potsdam ein Abwasserdruckleitungsnetz von etwa 110 km Länge, welches die 120 Abwasserpumpwerke in der Stadt mit den beiden Kläranlagen, dem Hauptpumpwerk Gartenstraße und Hauptpumpwerk Groß Glienicke verbindet. Die den Abwasserpumpwerken zugeordneten Misch- und Schmutzwasser-Gefälleleitungen haben eine Gesamtlänge von ca. 375 km, zuzüglich der Hausanschlussleitungen. Hinzu kommen ca. 255 km Regenwasserhauptleitungen im Trennsystem mit den entsprechenden dezentralen Vorreinigungsanlagen.

Bis 2010 konnten die bislang nicht an das Abwassernetz angeschlossenen Siedlungsgebiete Bornim, Nedlitz, Drewitz und Trebbiner Straße angeschlossen werden.

Es verbleiben die Gebiete der Ortsteile Uetz-Paaren (mit Beschluss der SVV der LH Potsdam) sowie Sacrow mit Sammelgruben. (s.a. Flächendarstellung im Beiplan Technik).

Wichtige Zukunftsaufgaben sind:

Entwicklung

- erweiterte, über den Planungshorizont des Abwasserkonzeptes hinausgehende Untersuchungen zur integrierten Standort- und Abwassernetz-Planung, die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Abwasserentsorgung, auch unter dem Aspekt der Verbesserung des Gewässerschutzes
- Erhöhung der Sicherheit der Reinigungsleistung und Erweiterung der biologischen Kapazität der Kläranlage Nord unter Beachtung des Bevölkerungswachstums und der gewerblichen Entwicklung im Einzugsgebiet Nord
- der weitere Netzausbau sowie die Gewährleistung einer stabilen Abwasserentsorgung unter Beachtung der Integration der neuen Ortsteile in das Abwasserentsorgungssystem der Stadt
- Beibehaltung und Qualifizierung des vorhandenen Mischsystems und somit weiterhin Reinigung der Niederschlagswässer auf der KA Nord als Beitrag zum Gewässerschutz
- die Erschließung neuer Siedlungsbereiche ausschließlich im Trennsystem
- eine maximale Versickerung des Niederschlagswassers unter Beachtung der geologischen Verhältnisse und der Standortbedingungen
- Umsetzung erhöhter Anforderungen an die Reinigung von Niederschlagswasser vor Einleitung in die Potsdamer Havelgewässer
- die Sanierung und laufende Instandhaltung der Pumpwerke, älterer Druckleitungen und Kanalisationsabschnitte

5.4.2. Energieversorgung

Gasversorgung

Bestand

Potsdam ist mit der Umstellung 1993 von Stadtgas auf umweltschonendes Erdgas vollständig an das regionale Erdgasverbundleitungssystem Berliner Ring angeschlossen worden. Die Hochdruckgasleitungssysteme durchqueren die Stadt Potsdam beginnend im Süden im Bereich Sago-Gelände über den Templiner See, Potsdam-West, Ortsteil (OT) Eiche, OT Bornim, OT Neu Fahrland, dann abzweigend in Richtung OT Fahrland, OT Uetz-Paaren zum Untergrundspeicher Ketzin und über den OT Groß Glienicke nach Falkensee mit einer Länge von ca. 44 km. Der umweltfreundliche Energieträger Erdgas wird über 19 Hochdruckgasregelanlagen (RA) in das städtische Mittel- und Niederdruckgasnetz eingespeist. Die RA und Hauptversorgungsnetze sind im Beiplan Technische Infrastruktur dargestellt.

Für eine stabile Gasversorgung der östlichen Nachbargemeinden durchquert eine Transitleitung die südöstlichen Stadtteile von der Regelanlage Nesselgrund mit Anschluss Gemeinde Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke nach Stahnsdorf.

Die Gasverteilung in der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt über das Mittel- und Niederdruckgasnetz in vier Grundversorgungsgebieten:

- das Gebiet Potsdam, außer OT Grube und OT Eiche wird über 12 Hochdruckgasregelanlagen versorgt. Das städtische Heizkraftwerk Süd und das Spitzenheizwerk an der Zeppelinstraße sind an das Hochdruckgasnetz angeschlossen.
- Das Gebiet Potsdam - OT Eiche, OT Golm, OT Grube - wird über die Hochdruck-Regelanlage am Studentenwerk (OT Eiche) erschlossen und über einen Dücker im Raum Töplitz/Werder (Stadt) mitteldruckseitig abgestützt. Die Ortsteile Marquardt und Uetz-Paaren werden über die RA Kirschweg versorgt.
- Das Gebiet Potsdam - OT Fahrland, OT Neu Fahrland und OT Satzkorn - ist über die RA Döberitzer Straße, RA Am Kirchberg mitteldruckseitig gesichert.
- Das Gasversorgungsgebiet OT Groß Glienicke wird über die Hochdruckregelanlage RA Bergstraße versorgt.

Mit Liberalisierung des Gasnetzzugangs (Trennung von Grundversorgung und Netzanschluss) sind die Mittel- und Niederdruckgasnetze der neuen Ortsteile in die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg überführt worden.

Die Stadt besitzt ein flächendeckendes Gasversorgungssystem abgesehen von bestimmten Gebieten des mehrgeschossigen fernwärmeversorgten Wohnungsbaues.

Planung

Eine Ertüchtigung der bestehenden Ferngasleitung Berliner Ring wird im Bereich Potsdam und in den Ortsteilen Paaren, Satzkorn und Fahrland durch Rohrauswechslungen wegen Fehlstellen und Minderdeckungen gemäß vorliegendem Projekt durchgeführt. Dabei werden die Leitungen den aktuellen Sicherheitsstandards und dem Betriebsregime angepasst.

Geplante Ersatzmaßnahmen an Hauptversorgungsleitungen und Standorte für Zwecke der Gasversorgung sind im Beiplan Technische Infrastruktur nicht dargestellt.

Die Sanierung der Mittel- und Niederdruckleitungen ist mit der Erdgasumstellung realisiert worden.

Eine weitere Ertüchtigung bezieht sich in den kommenden Jahren auf

- die Havariesicherheit im Mittel- und Niederdruckgasrohrnetz

- den Ausbau des Gasmittel- und -niederdrucknetzes für künftige Standortneuerschließungen

Elektroenergie

Die regionale 110 kV - Freileitung überquert die Stadt Potsdam vom 380/110 kV Umspannwerk Wustermark kommend, in Richtung UW Großbeeren - 380/110 kV Umspannwerk Thyrow. Diese oberirdische Leitungstrasse hat im Stadtgebiet eine Länge von ca. 17 km. In dieses 110 kV-Versorgungssystem sind das städtische wärmegeführte und erdgasgefeuerte Heizkraftwerk Süd direkt und das Spitzenheizwerk Zeppelinstraße über eine 5,5 km lange unterirdische 110 kV- Leitung vom Umspannwerk (UW) Geltow eingebunden.

Die im Beiplan Technische Infrastruktur dargestellten 110/10 kV- bzw. 110/20 kV Umspannwerke (UW) und die außerhalb der Stadtgrenze vorhandenen UW 's (110/20/10kV UW Geltow, 110/20 kV UW Ketzin und das 110/20 kV UW Falkensee) stellen die mittelspannungsseitige Versorgung der Landeshauptstadt sicher. Die Feinverteilung erfolgt dann über ca. 660 10-kV Trafostationen und ca. 90 20-kV Trafostationen in den zwei städtischen Stromversorgungsgebieten.

Mit dem Bau des neuen 110/10 kV UW Lisztstraße konnte das 30 kV-Mittelspannungsnetz mit sieben 30 kV-Umspannwerken: Babelsberg, Havelstraße, am Heizkraftwerk Zeppelinstraße, Stadtmitte, Stern, Industriekomplex Rehbrücke und Waldstadt außer Betrieb genommen werden. Damit ist mittelspannungsseitig die 10 kV- Versorgung im „alten Stadtgebiet“ Potsdam gemäß Energiekonzept umgesetzt worden.

In den neuen Ortsteilen wurde in den letzten Jahren die 20 kV- Mittelspannungsversorgung ausgebaut. Die Stromversorgung der westlichen neuen Ortsteile wird über das 110/20 kV UW Ketzin mit zwei 20 kV-Kabelsystemen versorgt. Für die Kapazitätssicherung am UW werden derzeit die 20 kV-Zellen erneuert bzw. erweitert. Der OT Groß Glienicke wird 20-kV-seitig über das UW Falkensee abgestützt. Die Stromversorgung von OT Golm erfolgt mittelspannungsseitig über die 20 kV-Kabel, beginnend am 110/20/10kV UW Geltow.

Die im Trassenbereich des Schienenweges von Genshagener Heide geführte oberirdische 110 kV- Bahnstromleitung versorgt das UW Bahn am Standort Golm, schwenkt im nördlichen Bereich von Golm zur vorhandene regionalen 110 kV- Freileitung aus und wird dann nördlich des Sacrow-Paretzer Kanals zur Bahntrasse in Richtung Priort zurückgeführt. Die Trassenlänge im Stadtgebiet beträgt ca. 21 km. Eine städtische Stromversorgungsfunktion besitzt die Bahnstromleitung nicht.

Die Mindestabstandsempfehlung zu 110 kV-Freileitungen betragen 30-40 m und sind in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten.

Zukunftsaufgaben der Energieversorgung sind der Ausbau einer wirtschaftlichen, sicheren, umweltfreundlichen und sozialverträglichen Stromversorgung in den beiden Stromversorgungsgebieten.

Die im Potsdamer Westraum verlaufende Hochspannungsleitung teilt derzeit die Ortslagen von Golm und Marquardt. Altersbedingt und durch erforderliche Durchsatzleistungserhöhungen auf dieser 110 kV –Trasse wird ein Ersatzneubau erforderlich. Die Zerschneidung der Siedlungsstruktur ist für eine weitere Standzeit in der jetzigen Trasse von bis zu 80 Jahren nicht zu vermitteln. Die Energieversorgung sollte mit Umgehungstrassen die siedlungsstrukturelle Entwicklung der genannten Ortsteile ermöglichen.

Unter Beachtung der Flächenentwicklung in den neuen Ortteilen, u.a. im Friedrichspark, Krampnitzer Kasernen ist mittel- bis langfristig mittelspannungsseitig die Energieversorgung zu sichern. Hierbei wird die Umspannkapazität im Bereich Falkensee und die Stromübertragung ab UW Ketzin zu überprüfen sein.

In Verbindung mit der Entwicklung des Innovationsstandortes OT Golm sind weitere Kapazitäten im UW Geltow zu planen.

Windenergie

Teilplan „Windenergienutzung“ schloss für Potsdam Anlagen aus

Die Entwicklung der Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming, der die Landeshauptstadt Potsdam angehört, wurde bisher durch den sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ gesteuert. In diesem Teilplan wurden für die Region insgesamt dreizehn Eignungsgebiete ausgewiesen. Diese Eignungsgebiete wurden aufgrund einer fundierten Untersuchung festgelegt, für das Stadtgebiet Potsdam wurde kein Eignungsgebiet ausgewiesen.

Diese Eignungsgebiete führten gleichzeitig zum Ausschluss von größeren - raumbedeutsamen - Anlagen im Rest der Region. Durch diesen Teilplan war die Errichtung dieser Windkraftanlagen (in der Regel ab 35m Höhe) in Potsdam ausgeschlossen, da mit den Aussagen aus dem Teilplan Ziele der Raumordnung dagegen sprachen.

Teilplan „Windenergienutzung“ wieder unwirksam

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat am 14.09.2010 den im September 2004 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossenen und im Mai 2008 - nach Behebung gerichtlich festgestellter formaler Mängel - erneut bekannt gemachten Regionalplan Havelland-Fläming - Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" für unwirksam erklärt.

Ohne die Existenz eines Regionalplanes „Windenergie“ sind Windenergieanlagen privilegiert und damit grundsätzlich zulässig, wenn ihrer Errichtung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan 2020 wird frühestens 2013 neue Eignungsgebiete festsetzen und so wieder eine Konzentrationswirkung entfalten. Bis zu diesem Zeitpunkt liegt es an den Städten und Gemeinden, eigene Regelungen für die Standorte von Windenergieanlagen zu bestimmen.

Will die Gemeinde die Nutzung der Windenergie durch Flächennutzungsplanung genauer bestimmen, muss sie, um damit gleichzeitig die Errichtung von Windenergieanlagen in anderen Bereichen auszuschließen, im Flächennutzungsplan geeignete Bereiche für die Windenergienutzung festlegen (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Untersuchungsergebnis: Keine geeigneten Flächen für Windkraftanlagen

2006 wurde eine Analyse geeigneter Flächen für Windkraftanlagen durchgeführt, dabei wurden Schutzabstände zu Siedlungsgebieten, Kleingartenanlagen, Verkehrs- und Leitungstrassen, Wald, Gewässern, geschützten Biotopen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, FFH- und Vogelschutzgebieten oder Horststandorten bestimmter geschützter Vogelarten berücksichtigt.

Diese Untersuchung hat für das Gemeindegebiet Potsdams keine geeigneten Fläche ergeben, die für den Bau von Windkraftanlagen geeignet wäre. Eine Darstellung von Eignungsgebieten für Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Nutzung anderer regenerativer Energieträger hat Vorrang

Der Nutzung regenerativer Energiequellen und dem Klimaschutz wird in Zukunft eine größere Bedeutung zukommen, dies gilt auch für die Landeshauptstadt Potsdam. Da aber durch Siedlungsstruktur, Naturschutz und die sensible Kulturlandschaft der Bau von Windkraftanlagen nicht möglich ist,

sollten verstärkt andere regenerative Energieträger wie Erdwärme, Solar-energie, Biomasse etc. genutzt werden.

Solarenergie

Eine Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energiequellen stellt auch die Errichtung von Solaranlagen dar. Zahlreiche Anlagen wurden in Potsdam bereits auf dafür geeigneten Dachflächen installiert. Diese Entwicklung wird anhalten; die Verfügbarkeit geeigneter Dachflächen ist jedoch – auch aufgrund städtebaulich-denkmalrechtlicher Restriktionen – begrenzt. Unbeeinflusst von den Darstellungen im FNP sind jedoch kleinere Solaranlagen auf oder an Gebäuden grundsätzlich möglich und sinnvoll.

Als Alternative bietet sich die Errichtung größerer Flächensolaranlagen an, deren Praxistauglichkeit in den vergangenen Jahre durch etliche Projekte belegt werden konnte. Die Anlagen stehen jedoch insbesondere in der Nähe von Ballungsräumen wie dem Berliner Umland in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen. Auch bestehen nicht selten Konflikte mit Naturschutz und Landschaftspflege.

Im vorliegenden FNP werden keine Flächen als „Eignungsgebiete für Solaranlagen“ dargestellt. Insofern wird die diesbezügliche Prüfung von Flächen auf den jeweiligen Einzelfall verlagert. Die Darstellung von Eignungsgebieten für Solaranlagen mit einer engen Flächenkulisse, wie sie zwischenzeitlich erwogen wurde, würde andere, ebenfalls geeignete Flächen möglicherweise vorzeitig ausschließen. Dies soll im Interesse der Förderung regenerativer Energiequellen vermieden werden.

Einzelfallprüfung für Flächensolaranlagen

Die Details einer möglichen Flächensolaranlage (Höhen, Abstände, Abschirmung durch Pflanzungen etc.) müssen ohnehin durch einen Bebauungsplan geregelt werden, damit eine solche Anlage nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden kann. Die Steuerung wird damit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

Steuerung von Flächensolaranlagen durch Bebauungspläne

Gegenwärtig wird die Errichtung von Solarenergieanlagen im Bereich des Gewerbegebietes „Friedrichspark“ durch Bebauungsplanänderungen als Zwischennutzung für 20 Jahre ermöglicht (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB).

Flächensolaranlagen als Zwischennutzung

5.4.3. Fernwärme

In Potsdam wurde bereits in den 1960er Jahren mit dem komplexen Wohnungsbau die Fernwärmeversorgung stetig ausgebaut. Sie deckt heute in den festgesetzten Fernwärmevorranggebieten die Raumwärme und bei einschieniger Versorgung die Warmwasserbereitung und ca. 85% des Strombedarfs der Stadt über das städtische wärme gesteuerte und erdgasgefeuerte Heizkraftwerk Süd (HKW) ab.

Funktionaler Bestandteil zur Sicherung der Fernwärmeversorgung ist das Spitzenheizwerk an der Zeppelinstraße. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein 145 km langes Heißwassernetz. Die Heißwasserhauptleitungen sind im Beiplan Technische Infrastruktur räumlich dargestellt.

Die Fernwärmevorranggebiete, gemäß Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998, wurden aus Gründen des öffentlichen Wohls, der natürlichen Umwelt sowie dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgestellt.

Sie umfassen folgende Gebiete:

- Bornstedter Feld
- Potsdam-West
- Innenstadt
- Babelsberg, Teltower Vorstadt
- Schlaatz, Waldstadt, Stadtrand
- Gewerbegebiet Babelsberg
- Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld
- Gewerbegebiet Süd

Das städtische Fernwärmeversorgungsnetz ist in den letzten Jahren ausgebaut und saniert worden. Es ist in einem guten Zustand und hat eine hohe Restnutzungsdauer von mehreren Jahrzehnten.

Im OT Fahrland ist am Wohnungsbaustandort Königsweg eine dezentrale Wärmeversorgung für ca. 800 Wohnungen auf Erdgasbasis installiert worden.

*Zukunftsaufgaben
der Energiever-
sorgung*

Aufgaben in der Energieversorgung sind:

- Ausbau einer wirtschaftlichen, umweltfreundlichen und sozialverträglichen Energieversorgung mit Integration der Fernwärme. Es ist vor allem bei der Erzeugung von Wärme auf die Verminderung des Brennstoffverbrauchs, Senkung der Rücklauftemperaturen, die Heiznetzoptimierung und Optimierung der Betriebsweise im Heiznetz einzuwirken.
- die Reduzierung des Wärmebedarfs im Wohnbestand
- die Nutzung energiesparender Geräte,
- der ökologische Umbau und die Nutzung regenerativer Energieangebote zur Wärme- und Stromerzeugung.

5.4.4. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Vor allem die kabellosen Kommunikationstechniken, wie Mobilfunk u.a. nutzen den Richtfunk zur Datenübertragung.

Die im Beiplan Technische Infrastruktur exemplarisch dargestellten Richtfunkstrecken können sich auf die Entwicklung der räumlichen städtebaulichen Planung auswirken.

5.4.5. Abfall

*Zentrale
Betriebsstandort
und Wertstoffhöfe*

Der Hauptsitz und zentrale Betriebshof des kommunalen Hausmüll- und Altpapier-Entsorgungsunternehmens sowie der Straßenreinigung, die Stadtentsorgung Potsdam GmbH, befindet sich im Industriegebiet, Drewitzer Straße 47. Am Standort erfolgt der Umschlag des eingesammelten Restmülls in Großcontainern; die weitere mechanisch-biologische Behandlung und Verwertung erfolgt auf der Deponie Vorketzin.

Zudem werden der Wertstoffhof 1 in der Straße Handelshof 1-3, der Wertstoffhof 2 mit Schadstoffsammelstelle am Neuendorfer Anger 9 sowie der Wertstoffhof 3 mit Sortieranlage für Altpapier und PPK am Standort Zum Heizwerk 16 -18 betrieben.

Am Standort Potsdam-Nedlitz, Lerchensteig 25 B direkt neben der Kläranlage Nord befindet sich eine Kompostieranlage; eine weitere Recycling- und Kompostieranlage am Standort Drewitzer Straße. Die genannten Standorte

sind im Beiplan Technische Infrastruktur des Flächennutzungsplans durch Symbol "Abfall" dargestellt.

Die Erfassung von Verkaufsverpackungen aus Leichtmaterialien erfolgt haushaltsnah in „gelben Behältern“.

Die flächendeckende Erfassung von Verkaufsverpackungen aus Glas erfolgt über die von der Stadt bereitgestellten 136 Containerstandplätze im öffentlichen Straßenraum.

Auch Container zur Erfassung von Altkleidern und Altschuhen sind aufgestellt.

Die Fachplanung kann innerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplanes weitere Standorte festlegen, wenn sie mit der jeweiligen Umgebung vereinbar sind, und - soweit erforderlich - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

*Wertstoff-
sammelbehälter*

5.5. Einzelhandel

5.5.1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahre 2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen²⁰. Die folgenden Darstellungen beruhen im Wesentlichen auf der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse, die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführt wurde.

Das Einzelhandelskonzept ist der Rahmen zur Steuerung des Einzelhandels, die Umsetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechtes (in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten), die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dafür nur bedingt geeignet.

Potsdam ist im Vergleich der Landeshauptstädte Ostdeutschlands mit 17.524 Euro/ Einwohner²¹ die Stadt mit der höchsten Kaufkraft. Sie liegt damit auch noch vor Städten wie Berlin, Kiel und Saarbrücken. Die seit Jahren steigenden Einwohnerzahlen in Potsdam und dem Umland tragen auch zu einer wachsenden Nachfrage bei. Die Prognosen für die Landeshauptstadt gehen von einem Wachstum der Einwohnerzahl von aktuell knapp 160.000 auf rund 170.400 im Jahr 2020 aus.

Der im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens ermittelte Kaufkraftkoeffizient von 98,9 liegt nur leicht unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100²², die Kaufkraft im gesamten Potsdamer Einzugsgebiet betrug 2008 ca. 1.809 Mio. Euro. Die Kaufkraftprognose bis 2015 geht davon aus, dass vor allem durch den Bevölkerungszuwachs in der Region die Kaufkraft bis 2015 um ca. 90 Mio. Euro (gesamtes Einzugsgebiet) steigen wird. Damit ist die Perspektive des Einzelhandels in Potsdam vergleichsweise positiv. In wie weit der lokale Handel allerdings davon profitieren kann, hängt auch von der Einzelhandelsentwicklung im direkten Umfeld Potsdams ab.

*Vergleichsweise
hohe Kaufkraft mit
guten Perspektiven...*

Die Verkaufsflächen in Potsdam betragen 2008 insgesamt 217.300 m², davon waren 154.100 m² Nichtlebensmittel. Es existierten insgesamt 1.060

*...aber sehr
kleinteilige Einzel-
handelsstruktur.*

²⁰ Einzelhandelskonzept Potsdam 2008, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.09.2008.

²¹ Quelle: GfK Marktforschung GmbH Nürnberg 2008

²² Quelle: Einzelhandelskonzept Potsdam 2008. Dieser Wert weicht (u.a. durch die genauere Datenbasis) von der Kaufkraftkennziffer der GfK ab.

Einzelhandelsbetriebe. Überdurchschnittlich ist der Anteil kleinflächiger Betriebe, 49% der Potsdamer Geschäfte verfügen über weniger als 50 m² Verkaufsfläche. Der Durchschnitt lag mit 205 m² deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 240 m² Verkaufsfläche. Nur 5% der Betriebe verfügen über mehr als 800 m² Verkaufsfläche, deren Verkaufsflächenanteil liegt allerdings bei 55% des Gesamtbestandes.

Die im Rahmen des Konzeptes ermittelte Verkaufsfläche ergibt eine Ausstattung von 1.471 m² je 1.000 Einwohner, dies liegt unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Besonders niedrige Werte weist Potsdam im Nichtlebensmittelsektor auf, dies resultiert aus den kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt und Babelsberg.

Während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde der PORTA-Möbelmarkt fertiggestellt, dessen Verkaufsfläche noch nicht in die Berechnung einbezogen wurde. Allein mit dieser Ansiedlung stieg die Verkaufsfläche auf ca. 1.776 m² je 1.000 Einwohner und liegt damit nah am Vergleichswert von 1.791 m² (GMA-Vergleichswert von 24 Städten über 100.000 Einwohnern).

Vergleichsweise geringe Zentralität, starke Kaufkraftabflüsse

Im Einzelhandelskonzept wurde eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität festgestellt, sie resultiert insbesondere durch Abfluss von Kaufkraft nach Berlin und ins Umland. Die Zentralität Potsdams lag 2006 bei 90% und damit deutlich unter der vergleichbarer Städte im Umland. Diese Ausstattung wird Potsdams Funktion als Oberzentrum kaum gerecht, sie ist auch Beleg für den starken Kaufkraftabfluss nach Berlin und großflächige Einkaufszentren des Umlandes (z.B. Havelpark, „Berlin Designer Outlet“ - ehem. B5-Center - in Wustermark, A10-Center Wildau). Die Lage in direkter Nachbarschaft zu Berlin lässt sich allerdings nur bedingt mit der Situation von Oberzentren mit ländlichem Umland vergleichen, die Zentralitätskennziffer sagt nichts über die Qualität der Handels aus.

Umfangreiche Verkaufsflächenausweitung im Umfeld

Aktuell ist in Berlin und dem Potsdamer Umland eine enorme Flächenexpansion des großflächigen Einzelhandels zu verzeichnen. In Berlin sind mehr als 670.000 m² großflächige Einzelhandelsflächen im Bau bzw. in der Planung, davon sind für Potsdam vor allem die Flächen in Berlin-Spandau und der Schloßstraße in Steglitz-Zehlendorf relevant. Im Umland Potsdams wurde das Designer Outlet-Center in Wustermark umstrukturiert und erweitert, auch im Landkreis Teltow-Fläming sind erhebliche Erweiterungen der Verkaufsflächen geplant.

Konzentration der Flächen in den Centern

Eine herausragende Bedeutung besitzen in Potsdam autokundenorientierte Versorgungslagen. Obwohl in dieser Standortkategorie nur 10% der Betriebe etabliert sind, befinden sich hier rund ein Drittel aller Verkaufsflächen. Ein wesentlicher Anteil entfällt hierbei auf das Stern-Center zwischen den Stadtteilen Stern und Drewitz. Um die Entwicklung der Innenstadt nicht zu gefährden, sind bisher keine Verkaufsflächenausweitungen zugelassen worden; in den Bahnhofspassagen existieren Nutzungseinschränkungen für zentrenrelevante Sortimente.

Fachmärkte vorwiegend in integrierten Lagen

Im Vergleich mit anderen Städten in Deutschland ist eine vergleichsweise geringe Streuung autokundenorientierter Lagen im Stadtgebiet festzustellen. So existiert in Potsdam aufgrund einer restriktiven Genehmigungsstrategie der Stadt praktisch keine Fachmarktkonglomeration entlang von Ausfallstraßen. Vielmehr konzentriert sich das Fachmarktangebot vor allem auf die Bahnhofspassagen, auf Stadtteilzentren sowie städtebaulich integrierte Streu- und Nebenlagen (z. B. Babelsberg-Center).

Der wohngebietsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs kommt in Potsdam eine angemessene Rolle zu. In dieser Standortkategorie sind z. B. im Lebensmittelsektor rd. 38% aller Verkaufsflächen verortet und der Anteil der Betriebe beläuft sich immerhin auf ca. 23%. Aber auch in Streu- und Nebenlagen sind zahlreiche leistungsfähige Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig (insb. Lebensmitteldiscounter). Auf solche Lagen entfallen 49% der Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelsektors sowie knapp 46% der Verkaufsflächen.

Wohngebietsnahe Versorgung gewährleistet, aber auch zahlreiche Nebenlagen als Konkurrenz

Seit der Eröffnung des Karstadt-Stadtpalais im März 2005 (11.000 m² Verkaufsfläche) ist eine deutlich positive Entwicklung der Potsdamer Innenstadt zu verzeichnen, die gut funktionierenden Einkaufslagen sind allerdings räumlich begrenzt auf die Brandenburger Straße und den nördlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße.

Deutliche Belebung der Innenstadt...

Die Potsdamer Innenstadt erfüllt im Sortimentsbereich Bekleidung/ Schuhe/ Sport mit einem Angebot von ca. 17.000 m² Verkaufsfläche (ca. 40% der Gesamtverkaufsfläche in diesem Sortiment) wesentliche Versorgungsfunktionen. Nachrangig ist die Versorgungsbedeutung hingegen bei Elektrowaren sowie bei allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Insgesamt charakteristisch für die Potsdamer Innenstadt ist ein überwiegend kleinflächiger Einzelhandelsbesatz. Die Durchschnittsgröße der hier ansässigen Betriebe liegt nur bei 99 m² Verkaufsfläche. In diesem geringen Wert kommen u. a. die durch eine überwiegend historische Bausubstanz bedingten kleinteiligen Ladenstrukturen zum Ausdruck. Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme des Einzelhandelskonzeptes existierten in der Potsdamer Einkaufsinnenstadt mit dem Karstadt Warenhaus, Intersport, H&M, der Buchhandlung Melcher sowie dem Supermarkt Kaisers lediglich fünf großflächige Betriebe.

Insgesamt hat die Innenstadt noch immer eine vergleichsweise geringe Anziehungskraft, Ursache sind v.a. fehlende größere Geschäfte als Magneten. Der Anteil von 16% der Verkaufsflächen der Stadt insgesamt ist sehr gering. Die kleinteilige Baustruktur erschwert die Ansiedlung größerer Handelseinrichtungen, geeignete Flächenpotenziale im Anschluss an die funktionierenden Einkaufslagen sind kaum vorhanden.

...aber vergleichsweise geringe Bedeutung im Gesamtgefüge

Die Situation im Stadtteilzentrum Babelsberg hat sich in den letzten Jahren nicht in ähnlicher Weise positiv entwickelt, es stehen zum Teil Verkaufsflächen leer. Nur ca. 6.750 m² Verkaufsfläche sind in Betrieb, dieser Wert entspricht nur ca. 3% der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet. In Babelsberg sind kaum Flächen zur Ansiedlung neuer (größerer) Betriebe in geeigneten Lagen vorhanden. Die positive Entwicklung der Innenstadt hatte für Babelsberg in den letzten Jahren eher negative Auswirkungen, hier zeigt sich die große Bedeutung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Zentren. In Babelsberg wie auch in der Innenstadt soll die Lage des Einzelhandels mit einem aus dem EFRE-Programm geförderten Geschäftsstraßenmanagement unterstützt werden.

Problematische Situation in Babelsberg

2001 bzw. 2003 sind mit Eiche, Grube, Golm, Fahrland, Neu Fahrland, Groß Glienicke, Marquardt, Satzkorn und Uetz-Paaren ehemals selbständige Gemeinden Teil der Landeshauptstadt geworden. Ihre Zentrenstruktur, Entwicklungsmöglichkeiten und Flächenpotenziale wurden erstmals in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2008 untersucht. Mit dem Friedrichspark existieren außerdem erhebliche Flächenpotenziale, auf denen in Teilbereichen baurechtlich begrenzt auch Einzelhandel möglich ist.

Nahversorgung und neue Ortsteile

In einigen Nahversorgungszentren ist der Trend zu beobachten, dass Einzelhandelsunternehmen mit einer Ausweitung der Verkaufsflächen auch Standortverlagerungen an Hauptverkehrsstraßen vornehmen wollen, es findet eine Konzentration und damit Aufgabe kleinerer Standorte statt.

Wesentliche Steuerungselemente des Einzelhandelskonzeptes

Die drei wichtigsten Steuerungselemente für die Einzelhandelsentwicklung sind die Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente, die Festlegung von insgesamt 15 zentralen Versorgungsbereichen und 10 Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels. Auf den Inhalt der Steuerungselemente wird im folgenden Kapitel Planung eingegangen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 sind für Potsdam zwei „städtische Kernbereiche“ dargestellt: In der Innenstadt und Babelsberg. Auf diese Kernbereiche soll sich die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender großflächiger Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten beschränken. Dieser Grundsatz entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und des Flächennutzungsplanes.

5.5.2. Leitsätze

1. Der Flächennutzungsplan soll die flächenmäßigen Voraussetzungen für eine zeitgemäßen Standards entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen in guter räumlicher Zuordnung zu den Wohngebieten schaffen. Darüber hinaus soll Potsdam die seiner Bedeutung als Oberzentrum angemessene Versorgung seines regionalen Einzugsbereichs mit höherwertigen Waren und Dienstleistungen übernehmen.
2. Die Zentralität des Oberzentrums Potsdam ist nach Möglichkeit zu erhöhen, dafür ist eine stärkere Kaufkraftbindung als bisher anzustreben. Entsprechende Entwicklungen dürfen aber nicht zur Destabilisierung vorhandener Zentren - insbesondere der Innenstadt - führen.
3. Um die Zentren zu stärken ist zentrenrelevanter Handel in Zukunft grundsätzlich nur noch in den fünfzehn zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Diese sind so abgegrenzt, dass dort zusätzliche Verkaufsflächen möglich sind. Ausgenommen von dieser Regel sind kleinere Betriebe unter 300 m² Verkaufsfläche, die im gesamten Stadtgebiet möglich sind.
4. Die Einzelhandelsfunktion in den Wohngebiets- und Ortsteilzentren ist nach Möglichkeit zu erhalten und zu stärken, dabei ist die Anpassung an zeitgemäße Handelsformen und die Ergänzung mit weiteren Dienstleistungen anzustreben. Wichtig ist eine möglichst gute Erreichbarkeit der Handelseinrichtungen mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß.

5.5.3. Planung

In der Prognose des Einzelhandelskonzeptes wurden in einem mittleren Szenario, welches von einer leichten Erhöhung der Kaufkraftbindung ausgeht, ein erheblicher Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel bis 2015

festgestellt. Diese resultiert in erster Linie aus der positiven Bevölkerungsentwicklung. Die prognostizierte Umsatzausweitung von ca. 15% bis 2015 stellt sich allerdings in den verschiedenen Sortimentsgruppen unterschiedlich dar. Insgesamt wird im Einzelhandelskonzept von einem Zusatzbedarf an verträglichen Verkaufsflächen in Höhe von knapp 49.000 m² für die Gesamtstadt ausgegangen. Davon sind ca. 10.700 m² zusätzliche Verkaufsfläche in Warengruppen möglich, die besonders innenstadtrelevant sind: Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren.

Das Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes spiegelt sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder. Durch die Darstellungen des Plans wird insbesondere der Erhalt und der Ausbau der Zentren in den Wohngebieten ermöglicht. Die Flächenausweisungen im Innenstadtbereich und in den weiteren Zentren sollen einen Spielraum für die Entwicklung oberzentraler Funktionen eröffnen, gleichzeitig aber die charakteristische "Potsdamer Mischung" bewahren helfen.

Die fünfzehn zentralen Versorgungsbereiche sind:

- Einkaufsinnenstadt

Drei Stadtteilzentren:

- Babelsberg
- Waldstadt
- Stern

Elf Nahversorgungszentren:

- Zentrum Ost
- Schlaatz
- Drewitz
- Kirchsteigfeld
- Markt-Center
- Zeppelinstraße (potenziell)
- Golm-Eiche (potenziell)
- Bornstedt Carree
- Bornstedter Feld (potenziell, bipolar)
- Groß Glienicke (bipolar)
- Fahrland (potenziell)

Zukünftig soll zentrenrelevanter Handel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, die Sortimente sind in der Potsdamer Liste definiert. Damit sollen die Zentren gestärkt werden und eine durch ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß gut erreichbare Infrastruktur gesichert werden.

In den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes wurde beschlossen, die Entwicklung größerer Flächen in der Innenstadt und Babelsberg zu unterstützen, um die Ansiedlung größerer Handelsbetriebe (ab 300 m² Verkaufsfläche) zu fördern. Dazu werden Bebauungspläne geändert oder neu aufgestellt und Grundstückseigentümer bei der Investorensuche unterstützt. Regelmäßig wird den Stadtverordneten zum Fortschritt berichtet.

Eine Sonderrolle kommt bei der beschlossenen Vorgehensweise den beiden „Sonderstandorten“ Stern-Center/PORTA und den Bahnhofspassagen zu.

Trotz umfangreicher Bemühungen bei der Entwicklung der innerstädtischen Potenziale wurde 2010 festgestellt, dass die realistisch in einem absehbaren Zeitrahmen entwickelbaren Potenzialflächen in der Innenstadt und Babelsberg nicht ausreichen, um den prognostizierten Zusatzbedarf zu decken. Dem Einzelhandelskonzept folgend wurde daher das Bebauungsplanverfahren zur Änderung der Sortimentsbeschränkungen in den Bahnhofspassagen beschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsbegehren eines großen Sportfachmarktes wurde festgestellt, dass ein solcher Markt erheblichen Beitrag zur Zentralitätssteigerung leisten könnte, ohne schädliche Auswirkungen auf die Zentren zu entfalten. Der sinnvollste Standort dafür ist der zweite Sonderstandort, das SternCenter. Um eine Erweiterung in diesem Sinne zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Art der Darstellung

Zentrale Versorgungsbereiche sind markiert, Abgrenzung in Einzelhandelskonzept

Diese Zentren werden im FNP nachrichtlich mit einem Symbol (Punkt und Kreis) als „zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept“ dargestellt. Dieses markiert die zentralen Versorgungsbereiche bzw. bei den bipolaren Zentren (Bornstedter Feld, Groß Glienicke) die Teilbereiche. „Potenzielle Nahversorgungszentren“ sind geplante Zentren (Golm-Eiche) oder solche, die heute nur aus einzelnen Einzelhandelsbetrieben bestehen, aber Erweiterungspotenzial haben (Zeppelinstraße, Bornstedter Feld, Fahrland). Die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist im Einzelhandelskonzept festgelegt. Diese Abgrenzung ist so gewählt, dass sich in allen Zentren auch Potenzialflächen für Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bestehen.

Die Generalisierung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wirkt sich auch auf die Darstellung der für den Einzelhandel relevanten Flächen aus. Innerhalb der gemischten Bauflächen mit höherer Dichte (M1) liegen die Stadt- und Stadtteilzentren, diese Flächen sind in der Regel Kerngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (MK). Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Auch auf den gemischten Bauflächen geringerer Dichte (M2) und auf Wohnbauflächen sind Einzelhandelsbetriebe möglich, allerdings dann in der Regel zur Versorgung des jeweiligen Gebietes. Auf diesen Flächen, sofern sie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte, Verbrauchermärkte) möglich, wenn sie überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

Gewerbliche Bauflächen sollen in der Regel nicht durch Einzelhandelsbetriebe belegt werden, dies gilt auch für großflächige Handelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Baumärkte), die durch ihre Größe einerseits Auswirkungen auf die Zentren haben und andererseits für produzierendes Gewerbe geeignete Flächen in Anspruch nehmen.

Die früher als Sonderbauflächen für den Handel dargestellten Flächen sind jetzt größtenteils als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sind nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten möglich, diese sind durch die verbindliche Bauleitplanung nur aus den M1-Flächen zu entwickeln. Eine Ausnahme bilden die großflächigen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen wie oben beschrieben.

Das Stadtzentrum im Bereich der zweiten barocken Stadterweiterung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit hoher Dichte (M1) dargestellt. Damit soll die Planungsabsicht deutlich gemacht werden, die für das Potsdamer Stadtzentrum charakteristische verdichtete Mischung von Wohnungen mit Einzelhandelsgeschäften und anderen zentrumstypischen Nutzungen sowie mit kleinen Handwerksbetrieben langfristig zu sichern. Erweiterungen der Einzelhandelsflächen sind möglich und wünschenswert, müssen sich hier in die historische Stadtstruktur einfügen und sind daher nur an wenigen Standorten möglich. Insgesamt wird sich die gewerbliche Nutzung auf ein mit dem besonderen Charakter dieser Bereiche verträgliches und mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbares Maß beschränken.

*"Potsdamer
Mischung" in der
Innenstadt*

Der bislang durch weitläufige Freiflächen und Verkehrsstrassen geprägte Stadtbereich um den Alten Markt wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Durch den Neubau des Landtages und der angrenzenden Quartiere wird sich dieser Bereich in den nächsten Jahren erheblich verändern. Es wird eine gemischte Nutzung angestrebt, die der besonderen Bedeutung der zentralen Lage gerecht wird. Die notwendige Konkretisierung der Planung erfolgt auf anderen Planungsebenen.

*Bereich um den
Alten Markt*

Die Entwicklung der Historischen Mitte um den neuen Landtag bietet in Zukunft erhebliche Flächenpotenziale, in denen auch Einzelhandel möglich wäre. Durch die Entfernung zur Brandenburger Straße wird allerdings eine mögliche unterstützende Wirkung für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Brandenburger Straße kritisch eingeschätzt. Bei der Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus der Brandenburger Straße zu erwarten. Das Einzelhandelskonzept sieht deshalb hier eine Sonderlösung vor. Der Alte Markt ist kein Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“. Wegen der großen städtebaulichen Bedeutung der Entwicklung soll aber eine Verkaufsfläche bis zu 2.000 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Damit ist eine Entwicklung der Erdgeschosszonen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich des alten Marktes möglich. Neben Einzelhandel hat hier auch die Gastronomie und Dienstleistung Platz.

Im Bereich des Potsdamer Hauptbahnhofs ist zur Entlastung der nur begrenzt aufnahmefähigen Innenstadt auf der Grundlage umfangreicher Vorplanungen ein neues Stadtquartier entstanden, das neben Büronutzungen und Wohnungen auch Einzelhandelsflächen sowie zentrale Einrichtungen umfasst, die an anderer Stelle keinen geeigneten Standort fanden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnhofes sind umfangreiche Büro- und Dienstleistungsflächen entstanden, ergänzt durch großflächigen Einzelhandel der Bahnhofspassagen.

Bahnhofsquartier

Der Zentrumsbereich von Babelsberg ist im Flächennutzungsplan überwiegend ebenfalls als Gemischte Baufläche M1 mit hoher Dichte dargestellt. In diesem Rahmen ist ein Ausbau des Einzelhandelsangebots für ein voll funktionsfähiges Nebenzentrum zur Versorgung des weitläufigen Einzugsbereichs möglich, ohne die historisch geprägte Siedlungsstruktur, die als Denkmalbereich und in Form vieler Einzeldenkmale geschützt ist, oder den traditionell hohen Wohn- und Kleingewerbeanteil in Frage zu stellen. Die Einzelhandelsentwicklung in Babelsberg wird stark von der Entwicklung der nahen Bahnhofspassage und des Zentrums Ost beeinflusst.

Babelsberg

*Brandenburger
Vorstadt,
Zeppelinstraße,
Marktcenter*

Die im Verhältnis zur Einwohnerzahl unbefriedigende Einzelhandelsversorgung der Brandenburger Vorstadt kann im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Gemischte Baufläche M1) beiderseits der Zeppelinstraße verbessert werden. Eine Erweiterung des Angebots ist nicht nur im Lebensmittelsektor, sondern vor allem auch bei den ergänzenden Dienstleistungen wünschenswert. Ein neuer Impuls für die Entwicklung des Einzelhandels in der Brandenburger Vorstadt ist mit der Realisierung des Einkaufszentrums an der Zeppelinstraße entstanden. Diese Flächen sind ebenfalls als Gemischte Baufläche M1 dargestellt und als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Weitere Standorte sind auch angesichts des nahen Marktcenters, das neben der südlichen Innenstadt auch die nördliche Brandenburger Vorstadt versorgt, eher unrealistisch.

Waldstadt

Das bevölkerungsreiche und vom Stadtzentrum relativ weit entfernte Wohngebiet der Waldstadt ist durch den Neubau des "Waldstadt Zentrums" inzwischen mit Einzelhandelsflächen ausreichend versorgt. Der Flächennutzungsplan stellt den Zentrumsbereich entsprechend als Gemischte Baufläche M1 dar und schafft damit einen gewissen Erweiterungsspielraum im Stadtteilzentrum, vor allem für ergänzende Büronutzungen und Dienstleistungen.

Am Schlaatz

Das Zentrum des Wohngebiets "Am Schlaatz" bedarf einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung; in diesem Zusammenhang steht auch die Einzelhandelsversorgung vor einer Umstrukturierung. Am Rande des Wohngebietes am Horstweg wurde ein neuer Supermarkt errichtet als Verlagerung aus dem Zentrum. Die Genehmigung ist während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erteilt worden. Verbunden damit ist die Verpflichtung des Betreibers, die ehem. Kaufhalle im eigentlichen Zentrumsbereich als (kleineren) Einzelhandelsbetrieb weiter zu betreiben. Der Zentrumsbereich sowie eine kleine Fläche an der Straßenbahnhaltestelle Magnus-Zeller-Platz sind deshalb im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Diese Lösung stellt einen Sonderfall dar, die vor allem mit der problematischen Lage des Zentrums des Schlaatzes jenseits leistungsfähiger Straßen und dem ÖPNV zu begründen ist. Eine Erweiterung des Handels über den Vollversorger hinaus ist am Horstweg nicht vorgesehen, diese Lösung ist kein Vorbild für weitere Wohngebietszentren. Die anderen Wohngebietszentren sind durch Lage und Flächenreserven besser geeignet, auch moderne Formen des Einzelhandels aufzunehmen.

Zentrum Ost

In Zentrum Ost ist die Lage des Zentrums günstiger als im Schlaatz, es besteht durchaus Entwicklungspotenzial. Angesichts des überdurchschnittlich hohen Anteils älterer Bewohner ist eine fußläufig erreichbare Nahversorgung hier von umso größerer Bedeutung. Durch den Neubau des Vollversorgers im Zentrum konnte hier eine gute Lösung gefunden werden.

*Stern / Drewitz /
Kirchsteigfeld*

Die Verbesserung der Einzelhandelsversorgung in den Wohngebieten Am Stern und Drewitz erfolgt sowohl durch Aufwertung und Ergänzung der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 dargestellten Wohngebietszentren: Dem Johannes-Kepler-Platz als Stadtteilzentrum und dem Nahversorgungszentrum Drewitz an der Konrad-Wolf-Allee als auch durch das aus beiden Wohngebieten zu Fuß gut erreichbare Sterncenter, das zugleich der Versorgung eines größeren Einzugsbereiches dient.

Im Kirchsteigfeld existiert ein kleines Nahversorgungszentrum, das vor allem das Wohngebiet versorgt. Für Erweiterungen stehen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Flächen zur Verfügung, eine Ansiedlung von

Handelseinrichtungen im näheren Umfeld der Zentren ist nach Möglichkeit zu verhindern.

Die notwendigen Flächen für die Versorgung der neuen Wohngebiete auf dem Bornstedter Feld mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verteilen sich auf drei Standorte: Das bipolare Nahversorgungszentrum (Nedlitzer Straße und Pappelallee) deckt schwerpunktmäßig den Einzelhandel ab, in der Mitte des Gebietes am Schragen ist ein weiteres Zentrum geplant. Eine übergeordnete Versorgungsfunktion ist im Bornstedter Feld nicht beabsichtigt.

Bornstedter Feld

Das potenzielle Zentrum in Golm soll perspektivisch die Versorgung beider Ortsteile sichern, ergänzt durch den vorhandenen Standort in Eiche. Da in Golm noch beträchtliche Flächen sowohl für den Wohnungsneubau als auch für Wissenschaft und Gewerbe geplant sind, nimmt das Nahversorgungszentrum eine gewisse Verschiebung des Schwerpunktes vorweg. Die Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Golm / Eiche

In Groß Glienicke ist als Ergänzung des bisherigen Nahversorgungsstandortes an der Dorfstraße, welcher im Bestand kaum Entwicklungspotenzial hat, eine Erweiterung des Standortes an der Potsdamer Chaussee möglich. Dort ist u.a. ein großflächiger Vollversorger mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Die Flächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt, ein Bauleitplan zur Konkretisierung ist in der Erarbeitung.

Groß Glienicke

Das Bornstedt Carree und die südlich angrenzenden Einzelhändler versorgen das direkte Umfeld. Da im Bereich Bornstedt/ Bornim noch erhebliche Wohnungsbaupotenziale vorhanden sind, scheint eine Auslastung auch in Zukunft wahrscheinlich. Eine Umstrukturierung innerhalb des Versorgungsbereiches ist in Planung, dies kann den z.Zt. eher ungünstig strukturierten Standort aufwerten.

Bornstedt

Das Einzelhandelszentrum in Fahrland ist zur Zeit durch lediglich einen Betrieb geprägt, es besteht daher Ergänzungsbedarf durch Dienstleistungen und perspektivisch auch Erweiterungsbedarf für den Einzelhandel. Da in Fahrland noch erhebliche Baulandpotenziale vorhanden sind, ist ein Bevölkerungswachstum realistisch. Das Zentrum Fahrland soll auch die Einwohner der Kaserne Kramnitz versorgen, wenn die Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau umgesetzt wird. Naturgemäß sind die Wege zur Infrastruktur im ländlichen Bereich länger als im städtischen Umfeld, so auch in diesem Fall. Die geplante Größe der Kaserne Kramnitz rechtfertigt kein eigenes Versorgungszentrum, das über kleinere Geschäfte hinaus geht. Darüber hinaus gehender Einzelhandel würde das Zentrum in Fahrland erheblich gefährden.

*Fahrland,
Kramnitz*

Die in Anbetracht der Nähe leistungsfähiger Zentren, insbesondere der Innenstadt, nur geringen Potentiale für zusätzliche Einzelhandelsflächen in der Jägervorstadt, der Nauener Vorstadt, der Berliner Vorstadt, der Teltower Vorstadt können ohne weiteres im Rahmen der dort dargestellten Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen realisiert werden.

*Sonstige Einzelhandels-
schwerpunkte*

Die vorhandenen Standorte von Fachmarktzentren mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden in der Regel ebenfalls als gemischte Baufläche M1 dargestellt, dies betrifft z.B. die Standorte an der Großbeerstraße. Neue Flächen für großflächigen Einzelhandel außerhalb der vorhandenen Standorte bzw. Zentralen Versorgungsbereiche sind nicht geplant.

*Fachmarkt-
zentren,
Potsdam-Nord*

Die bisher vorhandenen Darstellungen von Sonderbauflächen für den Handel im Friedrichspark an der Autobahnauffahrt Potsdam-Nord werden nicht fortgeführt; hier sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, s. dazu Kapitel 5.2.

5.5.4. Flächenbilanz

*Kein direkter
Abgleich möglich*

Da Einzelhandelsnutzungen in verschiedenen Gebietskategorien des Flächennutzungsplanes in unterschiedlicher Mischung mit anderen Nutzungen möglich sind, ist ein direkter Vergleich von Flächenbedarf und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich. Aus dem gleichen Grund kann der Flächennutzungsplan eine Steuerung des Flächenangebotes nur in einem sehr eingeschränkten Maß leisten. Deshalb ist das beschlossene Einzelhandelskonzept in Kombination mit der verbindlichen Bauleitplanung von besonderer Bedeutung.

*Ziel der Stärkung der
Innenstadt beachten*

Auch wenn nicht alle Vorhaben in dem ursprünglich geplanten Umfang realisiert werden und eine Steuerung in dieser Hinsicht über den Markt erfolgt, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsebenen darauf hinzuwirken, dass die Ziele einer Stärkung und Aufwertung der Innenstadt und einer polyzentralen, wohnungsnahen Versorgung nicht in Frage gestellt werden. Bei der Schaffung von Planungsrecht für Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt bzw. außerhalb der Stadtteilzentren sind die Einzelhandelsflächen und das Sortiment entsprechend zu begrenzen, bei bereits genehmigten Projekten sollte die vereinbarte Einzelhandelsfläche nicht weiter erhöht werden.

5.6. Verkehr

5.6.1. Ausgangslage

Mobilität und Verkehrsmittelwahl

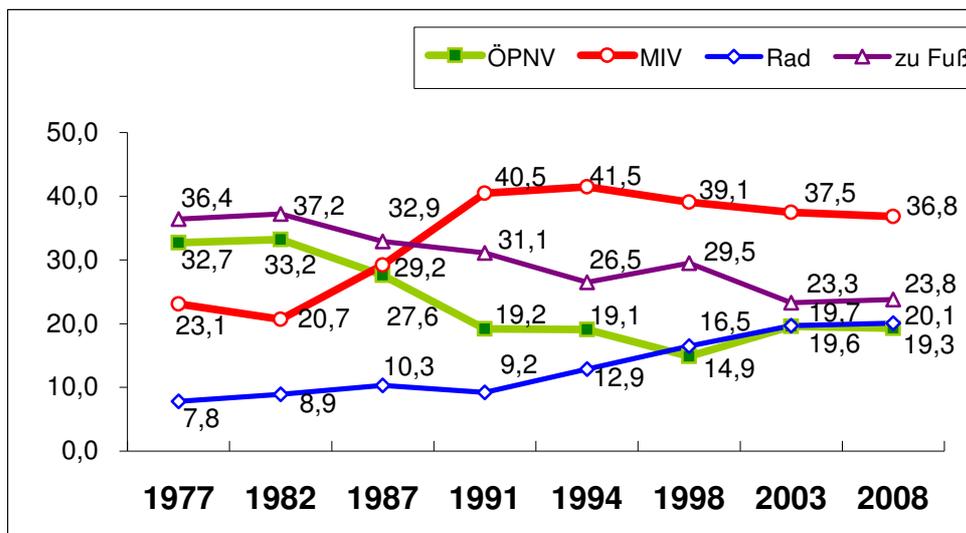
Die Mobilität der Potsdamer ist gegenüber der Entwicklung in den neunziger Jahren genauso rückläufig wie in vergleichbaren deutschen Städten. Mit durchschnittlich 3,01 Ortsveränderungen am Tag (2008) liegt sie bei dem Wert für die bundesdeutschen Städte insgesamt. Im Durchschnitt war jeder Potsdamer täglich 68 Minuten unterwegs. Gegenüber 1991 sind die Wege etwas länger geworden und die Reisegeschwindigkeit leicht gestiegen.

Täglich 70 Minuten unterwegs

Die Verkehrsmittelwahl hat sich nach den starken Veränderungen der Jahre 1989-91 und einer anschließenden Neuorientierung ab 2003 nur noch geringfügig verändert. Während das Verhältnis der Nutzung von Umweltverbund (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) und motorisiertem Individualverkehr Mitte der 90er Jahre noch bei 59:41 lag, hat es sich bis 2008 auf 63:37 entwickelt. Die durchschnittliche Wegelänge ging in den letzten Jahren leicht zurück, 2003 betrug diese noch 8,3 km, 2008 noch 7,9 km.

Der „Umweltverbund“ hat leicht zugelegt

Abbildung 9: Verkehrsmittelwahl in Potsdam 1977 bis 2008



Öffentlicher Verkehr

Die direkte Erreichbarkeit Potsdams mit dem Fernverkehr der Bahn wurde in den letzten Jahren auf Grund der Nähe Berlins – vor allem durch die Inbetriebnahme des neuen Berliner Hauptbahnhofs 2006 – stetig reduziert. Der Potsdamer Hauptbahnhof ist daher überwiegend ein Haltepunkt für den Regional- und S-Bahnverkehr (Schienengebundener Personennahverkehr [SPNV]), der somit die Verbindung zum Fernverkehrsangebot in Berlin herstellt und den Verknüpfungspunkt mit Straßenbahn, Stadtbus und Regionalbus darstellt. Dabei hat sich der südliche Bahnhofsvorplatz zum zentralen Umsteigepunkt in der Landeshauptstadt entwickelt.

Das weitere Umfeld des Bahnhofs wird dieser herausgehobenen Rolle funktional und städtebaulich noch nicht gerecht und soll deshalb aufgewertet werden.

Als zweite Eisenbahnstrecke schneidet die Wetzlarer Bahn das Stadtgebiet im Südosten.

Die nächstgelegene Zustiegsmöglichkeit für Fernzüge in Richtung Süden ist der Bahnhof Berlin-Wannsee.

Regionalverkehr

Der Hauptbahnhof wird bedient durch die Züge des Regionalexpress zwischen Frankfurt/ Oder und Magdeburg sowie der Regionalbahnen in Richtung Flughafen Berlin-Schönefeld und Hennigsdorf; die Regionalbahn von Griebnitzsee über Hauptbahnhof, Charlottenhof, Park Sanssouci und Golm nach Wustermark verbindet u.a. die drei Standorte der Potsdamer Universität. Der Bahnhof Pirschheide verbleibt weiterhin ein Haltepunkt des Regionalverkehrs. Auf der Wetzlarer Bahn verkehrt der Regionalexpress zwischen Dessau und Wünsdorf über den Berliner Hauptbahnhof und die Regionalbahn zwischen Berlin-Wannsee über Medienstadt Babelsberg und Potsdam-Rehbrücke in Richtung Jüterbog.

Im Regionalverkehr der Bahn hat lediglich die "Wissenschaftsbahn" (Golm – Griebnitzsee) für den innerstädtischen Verkehr Potsdams eine bedeutende Funktion. Dieser Bedeutung ist insbesondere durch eine Verdichtung des Angebotes gerecht zu werden. Die Einbindung des Bahnhofs Griebnitzsee und die Taktverdichtung ist Bestandteil des Landesnahverkehrsplanes (LNVP) 2013-2017.

Der Regionalverkehr stellt jedoch über weitere Entfernungen, aber auch für schnelle Verbindungen in die Berliner Innenstadt, ein wichtiges Verkehrsmittel dar.

Die Regionalbahnhöfe sind überwiegend gut mit den städtischen Straßenbahn- und Buslinien verknüpft. Im Umfeld der meisten Bahnhöfe bestehen erhebliche Verdichtungspotentiale. Die Bahnhöfe und ihr Umfeld wurden in den zurückliegenden Jahren modernisiert und umgestaltet.

S-Bahn

Die S-Bahn verkehrt alle 10 Minuten vom Hauptbahnhof über Babelsberg und Griebnitzsee nach Berlin. Sie schafft die verkehrlichen Voraussetzungen für die intensiven Verflechtungen zwischen Berlin und Potsdam in den Bereichen des Berufs-, Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitverkehrs mit vielen Direktbeziehungen. Auf die S-Bahn entfällt nur ein kleiner Teil der in Potsdam mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegten Wege.

Regionalbus

Mehrere Regionalbuslinien bedienen neben den Gemeinden des Umlandes in erheblichem Umfang auch innerstädtische Verkehrsbedürfnisse. Für den Regionalbusverkehr ist der zentrale Busbahnhof auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz der wichtigste Verknüpfungspunkt.

Bei der Verkehrsmittelwahl der Potsdamer entfielen 2008 rund 19% auf öffentliche Verkehrsmittel; dieser Wert entsprach in etwa der Hälfte des Wertes für den motorisierten Individualverkehr. Nach einem deutlichen Einbruch 1990/91 ist seit 2003 eine Stabilität bei der Akzeptanz von Straßenbahn und Bus zu verzeichnen. Die durchschnittliche Wegelänge der mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegten Wege stieg von 5,3 km (1998) auf etwa 6,3 km (2003) und entspricht somit annähernd der des PKW-Verkehrs (6,8 km).

Straßenbahn und Bus

Rund 75 % der im Stadtverkehr beförderten Fahrgäste entfielen auf die Straßenbahn, die somit das Rückgrat des öffentlichen Personennahverkehrs in Potsdam ist. Das Straßenbahnnetz besteht, ausgehend vom zentralen Umsteigepunkt Hauptbahnhof, aus 4 Hauptstrecken nach Norden, Nordwesten, Nordosten und Südwesten, die in 2 Hauptstrecken nach Süden und Südosten zusammenlaufen. Das Fahrgastaufkommen ist am höchsten auf den in die südöstlichen Wohngebiete führenden Strecken, erreicht aber auch auf den Abschnitten in die Brandenburger Vorstadt und zum Bornstedter Feld Spitzenwerte.

Der innerstädtische Busverkehr spielt im Vergleich zum Straßenbahnverkehr mit knapp 25% der mit städtischen Verkehrsmitteln beförderten Personen eine weniger bedeutende Rolle. Das Busnetz hat in erster Linie ergänzende Erschließungsfunktionen für die weniger dicht besiedelten Stadtgebiete. Darüber hinaus bedienen die Stadtbuslinien wichtige tangentielle Verbindungen mit hohem Verkehrsaufkommen, die keine Straßenbahnanbindung haben (nach Eiche/ Golm, in der Großbeerenstraße und Fahrland/Groß Glienicke) sowie wichtige Querverbindungen (z.B. Horstweg und die Verbindung S-Bhf. Griebnitzsee - Am Stern).

Kfz-Verkehr

Der Motorisierungsgrad in Potsdam hatte nach hohen Steigerungsraten seit 1990 im Jahr 2001 einen Höchstwert von 452 Pkw auf 1.000 Einwohner erreicht und ist seitdem leicht rückläufig (2008: 400) und liegt damit unterhalb des Durchschnittes der Landeshauptstädte (ca. 435 PKW/1.000 EW).

Durchschnittlicher Motorisierungsgrad

Im Potsdamer Binnenverkehr wurde 2008 etwa jeder dritte Weg (32%) mit privaten Kraftfahrzeugen zurückgelegt, im Gesamtverkehr von Potsdam beträgt der Anteil ca. 37% und damit annähernd die Werte vergleichbarer deutscher Städte mit 100.000 – 200.000 Einwohnern.

geringere PKW-Nutzung im Binnenverkehr

Für die meisten überregionalen und regionalen Verkehrsströme bietet das Autobahnnetz gute Umfahrungsmöglichkeiten des Potsdamer Stadtgebietes, so dass der Anteil des Durchgangsverkehrs mit Ausgangs- und Endpunkten außerhalb des Stadtgebietes mit ca. 6% relativ gering ist. Über die Hälfte des Verkehrsaufkommens in der Stadt ist Binnen- und Quellverkehr, der durch die Potsdamer selbst erzeugt wird.

Wenig Durchgangsverkehr

Das Netz der Hauptverkehrsstraßen ist, bedingt durch die Topografie (Havel, Parkanlagen), überwiegend radial auf die Innenstadt gerichtet. Die starken Verkehrsbeziehungen zwischen den großen Wohngebieten im Süden und Südosten der Stadt und den Gebieten nördlich der Havel müssen über zwei Havelübergänge abgewickelt werden. Im Bereich des "Stadtringes" um die erweiterte Innenstadt (Schopenhauerstraße, Zeppelinstraße, Breite Straße, Friedrich-List-Straße, Nuthestraße, Behlertstraße, Kurfürs-

Probleme durch radiale Netzstruktur

tenstraße, Hegelallee) sowie auf den Zufahrten zu den Brücken ergeben sich dadurch Kapazitätsprobleme sowie starke Beeinträchtigungen anderer Verkehrsteilnehmer und angrenzender Nutzungen. Durch Verlagerung insbesondere des Berufsverkehrs auf andere Verkehrsmittel soll trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahlen die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auch ohne Bau einer weiteren Havelquerung erhalten werden.

Starke Umweltbelastungen

Der Kfz-Verkehr ist einer der wesentlichen Verursacher der Lärm- und Luftschadstoffbelastung in der Stadt. Diese überschreitet an vielen Stellen des Hauptverkehrsstraßennetzes, darunter auch Abschnitten mit empfindlichen Randnutzungen, die zulässigen Grenzwerte.

Das vorhandene Straßennetz und die Intensität der Nutzung haben in vielen Teilen der Stadt, darunter auch historisch sensible Innenstadtbereiche, die Stadtgestalt und die Aufenthalts- und Nutzungsqualität erheblich beeinträchtigt. Besonders schwerwiegend sind die genannten Probleme beiderseits der Langen Brücke, in der Zeppelinstraße, Breiten Straße, Großbeerenstraße, der Leipziger Straße sowie im Straßenzug Humboldtbrücke - Behlertstraße/ Hans-Thoma-Straße - Am Neuen Garten- Alleestraße. Aber auch in den zentrumsferneren Gebieten, wie im Dorfbereich von Drewitz, Bornim/ Bornstedt, Fahrland und Eiche sind die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs deutlich spürbar.

Neben der Lärm- und Schadstoffbelastung stellen die stark befahrenen Hauptnetzstraßen an vielen Stellen eine Trennwirkung wichtiger Nutzungszusammenhänge dar. Besonders die Nuthestraße bildet eine schwer überwindbare Barriere im Stadtraum.

Probleme des ruhenden Verkehrs

Der Stellplatzbedarf kann in den Wohngebieten mit hoher Einwohnerdichte (z.B. Brandenburger Vorstadt, Zentrum Ost) nicht in vollem Umfang gedeckt werden. In einigen Plattenbaugebieten (z.B. Schlaatz, Stern) hat sich die Situation durch den Einwohnerrückgang und die Änderung der Einwohnerstruktur jedoch bereits deutlich verbessert.

In der Innenstadt ist durch die flächendeckende Parkraumbewirtschaftung und den Bau von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen vorhanden. Probleme durch Parksuchverkehr und regelwidriges Parken zur Vermeidung von Parkgebühren und/ oder Fußwegen führen aber weiterhin zu Beeinträchtigungen für das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität.

Der Bau weiterer öffentlicher Parkhäuser steht im Zusammenhang mit weiteren Parkrestriktionen insbesondere in der Innenstadt. Ergänzend wird die Anlage von P+R-Stellplätzen weiter vorangetrieben.

Fußgänger- und Radverkehr

Mittlere Wegelänge nimmt zu

Das engere Stadtgebiet von Potsdam weist im Prinzip eine günstige Entfernungsstruktur für den Radverkehr auf. Die Lage der Wohngebiete zu den Haupt- und Nebenzentren, den Arbeitsstättenschwerpunkten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen erfordert nur relativ wenige Wege, die über Fahrrad-Reichweite (5 km) hinausgehen. Andererseits werden die durchschnittlich zurückgelegten Wege länger. 2003 waren 61% aller Wege - gleich mit welchem Verkehrsmittel zurückgelegt - kürzer als 5 km, 1998 waren das noch 69%. Damit ist auch die Verschiebung der Anteile von Fußgänger- und Radverkehr zu Gunsten des Fahrrades erklärbar: 2003 wurden 23% der Wege zu Fuß und 20% per Fahrrad zurückgelegt, 1998 waren dies noch 30 bzw. 17%.

Trotz dieser Ausgangsbedingungen sind einige stadtstrukturelle Rahmenbedingungen für eine wünschenswerte weitere Ausweitung des Anteils des Fußgänger- und Radverkehrs eher ungünstig: Teilräume der Stadt, zwischen denen starke Verkehrsbeziehungen bestehen, sind häufig durch Barrieren wie Straßen, Bahnlinien oder Gewässer voneinander getrennt, die den umwegempfindlichen Fußgänger-, aber teilweise auch Radverkehr in besonderem Maße beeinträchtigen.

Stadtstrukturelle Probleme

Fußgänger und Radfahrer sind vor allem dann unterwegs, wenn auch der stärkste Kfz-Verkehr herrscht. Sie nutzen, wegen der Bündelung des Verkehrs auf bestimmten Achsen und der Konzentration auf wenige wichtige Zwangspunkte, in großer Zahl die gleichen Strecken und Verkehrsknoten, die schon vom Autoverkehr hoch belastet sind, so dass dort besonders starke Konflikte um die Aufteilung des begrenzten Straßenraumes und um eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Verkehrsregelung vorliegen. Ziel der Radverkehrsplanung ist daher u.a. die Schaffung von straßenunabhängigen und damit ruhigen und sichereren Wegen für Fußgänger und Radfahrer.

Konflikte mit dem Autoverkehr

Güterverkehr

Die früher intensive Nutzung der Güterbahnhöfe und Gleisanschlüsse ist mit dem allgemeinen Rückgang der Industrie in Potsdam und der Verlagerung der Güterverkehrsströme auf den Lkw stark zurückgegangen. Von den Gewerbeflächen verfügt lediglich das Industriegebiet Potsdam-Süd noch über funktionsfähige Gleisanschlüsse.

Eisenbahn

Der Straßengüterverkehr hat nach 1989 sehr stark zugenommen. Ab etwa 2000 ist aber eine relative Stagnation zu verzeichnen, eine weiterer Anstieg ist nur in Verbindung mit der Bevölkerungszunahme zu erwarten. Der ganz überwiegende Teil des Straßengüterverkehrs ist Ver- und Entsorgungsverkehr der Stadt, der auch kaum auf andere Verkehrsträger verlagert werden kann. Der Anteil des Schwerverkehrs (LKW > 3,5 t) beträgt im Schnitt 5%, nur im Umfeld des Industriegebietes Potsdam-Süd liegt dieser über 10%.

Straße

Der am Nordrand des Potsdamer Stadtgebietes verlaufende Sacrow-Paretzer Kanal ist mit seinen Fortsetzungen über den Jungfernsee und die Havel bzw. den Griebnitzsee und den Teltowkanal Teil der wichtigen Ost-West-Wasserstraße zwischen der Oder, Berlin und der Elbe bzw. dem Mittellandkanal. Diese ist im Potsdamer Stadtgebiet - ebenso wie die Verbindung über den Tiefen See, die Neue Fahrt und den Templiner See - als Bundeswasserstraße der Wasserstraßenklasse III ausgewiesen. Gegenwärtig werden die Wasserstraßen fast ausschließlich für den Transit-Güterverkehr genutzt. Die in Potsdam vorhandenen Ladestellen sind inzwischen aufgegeben worden, perspektivisch soll am Sacrow-Paretzer Kanal eine Ladestelle eingerichtet werden.

Binnenschifffahrt

Die Havelwasserstraße mit dem Templiner See und Tiefen See spielt in erster Linie für den Freizeitverkehr eine Rolle.

5.6.2. Entwicklungsannahmen

Verkehrszunahme durch Bevölkerungszuwachs

Der Flächennutzungsplan trifft Vorsorge für rund 170.400 Einwohner im Jahr 2020. Dies entspricht einem Zuwachs um 14.000 Einwohner bzw. 9 % gegenüber 2008. Auch im Potsdamer Umland sowie in den Berliner Planungen wird von einem weiteren Einwohnerzuwachs ausgegangen. Abhängig davon, inwieweit diese Entwicklungspotentiale tatsächlich ausgeschöpft werden, würde selbst bei gleichbleibendem Mobilitätsverhalten das Verkehrsaufkommen in Potsdam weiter ansteigen.

Zunehmende Verflechtungsbeziehungen

Seit der Öffnung der Grenzen und der wirtschaftlichen Umstrukturierung entwickelt sich im Großraum Berlin eine neue Form der räumlichen Verflechtung und Arbeitsteilung, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen zwischen Potsdam und Berlin, aber auch in der Relation mit dem näheren und ferneren Umland geführt hat und weiterhin führen wird.

Tendenziell mehr Kfz-Verkehr

Trotz relativer Stabilisierung des Mobilitätsverhaltens in Potsdam ist in der Tendenz auch in Zukunft von einer häufigeren Nutzung der Kraftfahrzeuge bei geringerem Besetzungsgrad, sowie von einem weiteren Wachstum des Wirtschafts- und Güterverkehrs bei zunehmender Verlagerung auf die Straße auszugehen. Dieser Prozess lässt sich durch verkehrs- und planungspolitische Maßnahmen auf kommunaler Ebene nur begrenzt beeinflussen.

5.6.3. Leitsätze

1. Die Verkehrsbedürfnisse der Stadt und ihrer Bewohner und Besucher sind so zu bedienen, dass die Belastung der Umwelt, die Beeinträchtigung anderer städtischer Funktionen und die Gefährdung der Verkehrsteilnehmer minimiert werden und alle Bevölkerungsgruppen gleichwertige Mobilitätschancen erhalten.
2. Oberstes Prinzip ist dabei die Verkehrsvermeidung, d.h. die Reduzierung der Entfernungen, die zur Erfüllung der wichtigsten Grundbedürfnisse zurückgelegt werden müssen. Die Flächennutzungsplanung muss durch kleinräumige Zuordnung von Flächen und Standorten für Wohngebiete, Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen dazu beitragen, dass Potsdam eine "Stadt der kurzen Wege" bleibt.
3. In diesem Sinne sind die vorhandenen Ansätze einer polyzentralen Stadtstruktur durch Entwicklung von Nebenzentren zu verstärken, Ungleichgewichte zwischen Wohnungen und Arbeitsstätten auszugleichen und Gebiete der Stadtentwicklung und Stadterweiterung von vornherein in einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu konzipieren.
4. Die umweltfreundlichen Verkehrsarten sind gezielt zu fördern. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung setzt dies vor allem eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an Standorten voraus, die durch öffentliche Verkehrsmittel - vorzugsweise durch die Straßenbahn - gut erschlossen sind oder mit vertretbarem Aufwand erschlossen werden können. Dabei kann die Auslastung des Netzes durch

Anordnung neuer Nutzungsschwerpunkte an den äußeren Ästen des Netzes verbessert werden. Die für einen langfristigen Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes erforderlichen Trassen sind zu sichern. Dem Fußgänger- und Radverkehr ist durch Planung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Stadtgebieten und als Zubringer zum Öffentlichen Nahverkehr Rechnung zu tragen.

5. Das Netz der Hauptverkehrsstraßen ist so zu konzipieren, dass neben den nachzuweisenden Entlastungswirkungen in den Innenstadtbereichen eine minimale Neubelastung der Umwelt und Beeinträchtigung anderer städtischer Funktionen, insbesondere in historisch, landschaftlich oder funktional besonders sensiblen Stadtbereichen eintritt. Eine Bündelung des Verkehrs auf gemeinsamen Trassen, mit dem Eisenbahnnetz, die zur Aufnahme des motorisierten Verkehrs besonders geeignet sind, kann dazu einen Beitrag leisten.
6. Die Potsdamer Innenstadt mit ihrer besonderen Funktionsdichte und städtebaulichen Qualität soll vom regionalen und vom innerörtlichen Durchgangsverkehr entlastet werden. Eine entsprechende Konzeption des öffentlichen Verkehrsnetzes und des Netzes der Hauptverkehrsstraßen kann dazu beitragen.
Eine gezielte Parkraumbewirtschaftung (Vorrang Bewohner und Besucher) und eine angemessene Parkplatzbereitstellung trägt zur Reduzierung des Zielverkehrs in die Innenstadt bei.
7. Bei Ausweisung von Gewerbegebieten ist darauf zu achten, dass der Güterverkehr auch mit vertretbarem Aufwand über die Schiene abgewickelt werden kann.
8. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes können eine umwelt- und stadtverträgliche Verkehrsabwicklung lediglich unterstützen. Sie müssen durch vielfältige und koordinierte Bemühungen auf den verschiedensten Handlungsebenen der Politik, der Fachplanung und der räumlichen Planung ergänzt werden.

5.6.4. Planung

Das Verkehrskonzept des Flächennutzungsplanes hat den Möglichkeiten dieser Planungsebene entsprechend seinen Schwerpunkt in der Verkehrsvermeidung durch eine im Sinne einer "Stadtstruktur der kurzen Wege" sinnvolle Verteilung der Nutzungen über das Stadtgebiet. Durch Verdichtung und Konzentration im Einzugsbereich der Haltestellen wird die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert. Darüber hinaus sichert der Plan - ausgehend von den Erkenntnissen der jeweiligen Fachplanungen - Verkehrsflächen und Trassen, die für die langfristige Entwicklung der Stadt von übergeordneter Bedeutung sind. Soweit diese Fachplanungen noch nicht abgeschlossen sind, hält der Flächennutzungsplan Optionen offen, die noch einer weiteren Diskussion bedürfen.

Einige der offenen Fragen (z.B. ISES, Havelspange) werden im Rahmen des zu erarbeitenden Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Verkehr beantwortet werden.

Art der Darstellung

Beschränkung auf die Grundzüge der Planung

Der Flächennutzungsplan beschränkt sich bei der Darstellung der Verkehrswege und -flächen dem gesetzlichen Auftrag entsprechend auf die Grundzüge der Planung. Für den öffentlichen Verkehr werden Eisenbahnflächen dargestellt, für den motorisierten Individualverkehr die Straßen mit mindestens stadtteilverbindender Funktion (Straßenhauptnetz). Die Anzahl von Gleisen bzw. der Ausbaustandard von Straßen und die Ausbildung von Verkehrsknoten sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die Detaillierung und zeitliche Einordnung der Planungen, sowie Planungen für das untergeordnete Straßennetz, den Busverkehr und den Fußgänger- und Radverkehr erfolgen auf der Ebene der Fachplanung und ggf. der Bebauungsplanung.

Öffentlicher Verkehr

Bahnflächen

Der Flächennutzungsplan stellt im Wesentlichen das vorhandene Betriebsgelände der Deutschen Bahn, einschließlich der Anlagen für den Güter- und Rangierverkehr, als Bahnfläche dar. Einzige Neuplanung ist eine Verbindungskurve von der Magdeburger Bahn zum Eisenbahnaußenring bei Kuhfort. Innerhalb der so dargestellten Flächen bleiben alle realistischen Optionen für eine zukünftige Gestaltung des Bahnverkehrs offen, darunter die Option für einen weiteren Ausbau der S-Bahn entlang der Magdeburger Bahn und die Realisierung einer Direktverbindung zum Flughafen Schönefeld.

Der Potsdamer Hauptbahnhof ist der zentrale Verknüpfungspunkt für die Regionalexpress- bzw. Regionalbahnstrecken in Richtung Berlin (Frankfurt/Oder), Brandenburg-Magdeburg, Flughafen Schönefeld und Golm - Wustermark; Zwischenhalte der Regionalbahn auf Potsdamer Stadtgebiet sind Griebnitzsee, Charlottenhof, Park Sanssouci und Marquardt. Die Wetzlarer Bahn mit Zugangsstellen in Medienstadt Babelsberg und Potsdam - Rehbrücke ist bedeutend für den Regionalverkehr zwischen Berlin - Wannsee und Belzig, Dessau und Jüterbog.

Kuhforter Bahnkurve

Der Neubau der Südostkurve am Eisenbahnkreuz im Wildpark, s.g. Kuhforter Bahnkurve, wird als nachrichtliche Übernahme der Landesplanung im FNP dargestellt. Diese bezieht sich auf die Darstellung dieser Trasse im „Schienenwegeplan“.

Keine neuen Bahnhofsstandorte

Der Flächennutzungsplan geht davon aus, dass die vorhandenen Bahnhöfe des Personenverkehrs bestehen bleiben; für den Bahnhof Satzkorn wird eine Wiederaufnahme der Bedienung angestrebt, wenn das Verkehrsaufkommen des Friedrichsparks dies rechtfertigt.

Aufwertung des Bahnhofsumfeldes

Der Hauptbahnhof ist der bedeutendste Umsteigepunkt zwischen Regional- und S-Bahn, Regionalbusverkehr, Straßenbahn und Stadtbus und hat eine zentrale Verkehrsbedeutung im Stadtgefüge. Der Bahnhofsbau ist Ausgangspunkt für ein städtisches Entwicklungsprojekt, das die hervorragende Lagegunst für eine städtische Ergänzungsbebauung nutzen soll, die auch das Bahnhofsumfeld aufwertet und in die Stadt einbindet.

Verdichtung im Umfeld der Regional- und S-Bahnhöfe

Um die Konkurrenzfähigkeit der öffentlichen Verkehrsmittel zu verbessern, weist der Flächennutzungsplan auch im Umfeld der Regional- und S-Bahnhöfe teilweise erhebliche Verdichtungspotentiale aus:

- Griebnitzsee: Universität, Medienstadt;
- Babelsberg: Stadtteilzentrum, Handel, Dienstleistungen;
- Medienstadt Babelsberg: Medienstadt, Gewerbe;
- Potsdam - Rehbrücke: Handel;
- Charlottenhof: Handel, Dienstleistungen;
- Park Sanssouci: Universität;
- Pirschheide: Büros, Gewerbe;
- Golm: Wissenschaftspark, Universität

Der öffentliche Personenverkehr innerhalb der Stadt wird vor allem durch das Grundverkehrsmittel Straßenbahn bedient. Zur besseren Erschließung der geplanten Neubau- und Umstrukturierungsgebiete sowie zur funktionalen Stärkung wichtiger Entlastungs- und Nebenzentren sind zwischen 1996 und 2001 bereits drei Neubaustrecken in Betrieb gegangen:

*Ergänzungen des
Straßenbahnnetze*

- von Drewitz in den neuen Stadtteil auf dem Kirchsteigfeld;
- vom Kapellenberg in das Neubaugebiet Bornstedter Feld bis zur Endhaltestelle Kirschallee;
- von der Fachhochschule im Bornstedter Feld zur Viereckremise;

Die Infrastruktur der Straßenbahn wird nach Möglichkeit auf den Einsatz breiterer Fahrzeuge ausgerichtet und im Zuge anstehender Projekte so ausgebaut. Optionen für weitere Linienergänzungen, auch über die Stadtgrenze und auch als Stadtumlandbahn (Zweisystembahn), bleiben grundsätzlich gewahrt, werden wegen ihrer sehr langfristigen Perspektiven im Plan jedoch nicht vermerkt.

Im Jahr 2001 wurde der neue Betriebshof der ViP im Gewerbegebiet Babelsberg in Betrieb genommen. Mit seiner Fertigstellung konnten die vorhandenen Standorte der Straßenbahn an der Holzmarktstraße, an der Heinrich-Mann-Allee und Am Buchhorst aufgegeben werden. Im Zusammenhang mit einer Neustrukturierung der in Potsdam und Umgebung tätigen Verkehrsunternehmen kann der jetzige Standort der Havelbus GmbH (HVG) in der Babelsberger Johannsenstraße neue Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Betriebshöfe

Motorisierter Individualverkehr

Durch die auf Potsdam zuführenden und tangierenden Autobahnen A 2, A 9, A 10 und A 115 wird Potsdam vom überregionalen Durchgangsverkehr weitgehend abgeschirmt. Für die Stadt ist daher die Bewältigung des Ziel-, Quell- und Binnenverkehrs die herausragende Aufgabe. Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen der Autobahnanschlussstellen im Zuge des Autobahnausbaues ist die Anbindung an diese aus allen Stadtgebieten auf kurzem Weg gegeben.

*Autobahn- Umfah-
rung*

Die Verkehrsbeziehungen innerhalb des Stadtgebietes ergeben sich aus der Verteilung der Funktionen und Nutzungen. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Straßenhauptnetz soll dazu beitragen, besonders sensible Stadtbereiche vom Kfz-Durchgangsverkehr zu entlasten. Dabei geht der Plan u.a. von dem Ziel aus, die engere Innenstadt zwischen Breite Straße,

*Entlastung der In-
nenstadt...*

Yorckstraße, Am Kanal, Berliner Straße, Behlertstraße, Kurfürstenstraße, Hegelallee, Schopenhauerstraße und Zeppelinstraße nur dem Quell- und Zielverkehr zur Erschließung der Innenstadt zur Verfügung zu stellen. Dadurch sollen Spielräume für eine Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität und für eine fußgänger- und fahrradfreundlichere Gestaltung gewonnen und Konflikte mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in besonders empfindlichen Stadtbereichen reduziert werden. Ein wichtiges Instrument zur Erreichung dieser Ziele ist die flächendeckende Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt in Kombination mit einem P+R-Angebot an ausgewählten ÖPNV-Trassen.

*...durch
Radialverbindungen*

Ein Großteil der vom Verkehr verursachten Probleme (Lärm, Luftschadstoffe, Flächenverbrauch) tritt in bzw. an den auf die Innenstadt zuführenden Radialen auf. Daher ist es sinnvoll, die auf Potsdam zulaufenden Bundesstraßen bereits vor Erreichen des eigentlichen Kernstadtgebiets durch neue Tangenten miteinander zu verknüpfen.

Verknüpfung zu einem Gesamtnetz

Die Darstellung des Straßenhauptnetzes folgt dem Grundsatz, alle wichtigen Teile der Stadt unter weitgehender Schonung sensibler Stadt- und Landschaftsteile, untereinander und mit dem regionalen Straßen- und Autobahnnetz zu verbinden. Zur Erschließung von Gebieten, die neu entwickelt oder erheblich umstrukturiert werden sollen, und zur Entlastung besonders sensibler bzw. derzeit stark belasteter Bereiche sind dabei auch neue Verbindungen vorgesehen.

Bestehende größere, insbesondere kreuzungsfreie Knoten sind der Lesbarkeit des Plans halber in ihrer vorhandenen Struktur dargestellt. Knoten mit neuen Verbindungen sind dagegen nicht im Einzelnen dargestellt, da ihre Ausprägung noch nicht bekannt ist und der konkrete Flächenbedarf im Bebauungsplan oder der Planfeststellung zu klären und festzulegen ist. Es wird unterstellt, dass alle Kreuzungen des Straßenhauptnetzes zu Knotenpunkten ausgebildet werden.

Überprüfung des Netzes durch Verkehrsentwicklungsplanung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Trassenfreihaltungen für längerfristige Netzergänzungen werden im Rahmen der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplanung weiter überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wird auch zu klären sein, welche dieser Optionen in welchen Zeiträumen baulich realisiert werden sollen. Bis zur Entscheidung im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung hält der Flächennutzungsplan die folgenden Straßentrassen offen.

Südliche Innenstadtumfahrung (ISES)

Verkehrsplanerische Untersuchungen belegen, dass eine nennenswerte Entlastung der Potsdamer Innenstadt vom Kraftfahrzeugverkehr nur bei Realisierung eines zusätzlichen Havelüberganges erreicht werden kann. Hierfür war vor einigen Jahren eine Verlängerung der „Innerstädtischen Entlastungsstraße“ (ISES) von der Langen Brücke bis zur Zeppelinstraße in Erwägung gezogen worden. Aufgrund verschiedener wichtiger Gründe, u.a. Unverträglichkeit mit den Lebensbedingungen im dicht bewohnten Stadtteil um die Neustädter Havelbucht, Kiewitt, Zeppelinstraße und aufgrund der verkehrlich und städtebaulich ungeklärten Einmündungssituation im Bereich Zeppelinstraße/ Nansenstraße wird die Verlängerung über die Höhe Dortustraße hinaus nicht weiter als Planungsziel verfolgt. Diesbezügliche Veränderungssperren sind ausgelaufen und bewusst nicht weiter verlängert worden. Für die Bewältigung der Verkehrsströme werden andere Lösungsmöglichkeiten gesucht, die noch weiter zu vertiefen sind. Die ISES wird lediglich als Verbindung vom Hauptbahnhof bis zur Dortustraße dargestellt.

Im Bundesverkehrswegeplan ist die Verknüpfung der Bundes- bzw. Hauptverkehrsstraßen B 1, B 2, B 273 und Nuthestraße (L 40) im Raum Potsdam, die sogenannte Ortsumgehung Potsdam enthalten. Diese besteht aus 6 "äußeren Tangenten", welche im Sinne der Bündelung von Verkehrswegen weitgehend entlang vorhandener Eisenbahntrassen (Berliner Außenring und Wetzlarer Bahn) verlaufen sollen. Durch die Ortsumgehung können die meisten wichtigen in die Stadt führenden Straßen untereinander verbunden und eine weitere Verkehrsentslastung der Innenstadt erreicht werden. Das für die weitere Planung erforderliche und 1998 begonnene Raumordnungsverfahren ist 2006 eingestellt worden. Voraussetzung für eine Wiederaufnahme ist ein gemeinsames Verkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam und des Umlandes, in dem diese Ortsumgehung als gemeinsames Ziel beschlossen wird. Diese Einigung konnte bisher nicht erreicht werden, daher werden nur ausgewählte Abschnitte der gesamten Ortsumgehung im FNP dargestellt.

Äußere Tangenten

Ergänzend zur inneren Tangente wird durch die Verknüpfung der Bundesstraßen B 1 und B 2 über den Templiner See (Havelspange) entlang der Bahntrasse des Berliner Außenringes bereits im Vorfeld der städtischen Bebauung eine Entlastung insbesondere der Zeppelinstraße erzielt. Diese Straßenverbindung ist als einziges Teilstück der gesamten Ortsumgehung Potsdam in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes eingeordnet und daher im FNP dargestellt.

B 1 – B 2 - Verbinder

Die von der Großbeerenstraße bis zur Nuthestraße bereits hergestellte Verbindung entlang der Wetzlarer Bahn wird in einem 2. Abschnitt bis zur Heinrich-Mann-Allee fortgesetzt, mit einem niveaufreien Anschluss des Industriegebietes Potsdam-Süd über die Bahntrasse hinweg. Neben einer Verbesserung der Erschließung und Verbindung der Entwicklungsgebiete im Südosten Potsdams untereinander (Industriegebiet Potsdam-Süd, Gewerbegebiet Babelsberg, Medienstadt, Sterncenter) führt diese Straße zu deutlichen Entlastungen in der Drewitzer Straße und Heinrich-Mann-Allee und im ehemaligen Dorf Drewitz.

Wetzlarer Straße

Für ein weiteres Teilstück der gesamten Ortsumgehung, die Verbindung zwischen der B 2 und der B 273 im Raum Krampnitz/ Fahrland (B 2 neu) liegt ein abgeschlossenes Raumordnungsverfahren vor und es wird daher im FNP dargestellt. Diese Straße stellt eine Verbindung zwischen den nordöstlichen Gebieten der Stadt sowie angrenzenden Berliner Ortsteilen zur A 10 dar und entlastet damit erheblich die Landesstraße L 92, die derzeit den Verkehr unmittelbar durch den Ortsteil Fahrland führt.

*Ortsumgehung
Fahrland*

Im Bereich der ehemaligen Kaserne Krampnitz werden 2 Trassen dargestellt. Die nördliche Trasse stellt die nachrichtliche Übernahme des Ergebnisses der Linienfindung im Anschluss an das ROV durch den Landesbetrieb Straßenwesen von 2001 dar. Die südliche Trasse dokumentiert den aktuellen Planungsstand für das ehemalige Kasernengelände. Gegenüber der nördlichen Verbindung zerschneidet sie in geringerem Maße das Entwicklungsgebiet Krampnitz. Diese Straße nutzt zu weiten Teilen die vorhandenen Trassen der Ketziner Straße. Sie stellt daher für die weitere Planung die Vorzugslösung dar. Eine Anpassung der Planung, d.h. Änderung der Linienfindung ist im Weiteren erforderlich.

*Erschließung Kaserne
Krampnitz*

Eine umfassende Neuordnung der Straßen im Umfeld des Alten Marktes, die der besonderen historischen, denkmalpflegerischen und städtebaulichen

*Veränderung der
Verkehrsführung am
Alten Markt*

chen Bedeutung dieses Bereichs gerecht werden soll, wird in einem ersten Schritt durch die Abhängung der Friedrich-Ebert-Straße von der Breiten Straße vorgenommen. Das ändert nichts daran, dass die Lange Brücke mit ihren Verbindungen zum Straßenhauptnetz auch nach Realisierung der südlichen Innenstadtumfahrung maßgebliche Funktionen für den Verkehr im Innern der Stadt erfüllen muss. Die Absicht, nach Möglichkeit die Verkehrsbelastung dort zu verringern, wird hierdurch nicht aufgehoben; jedoch muss im Rahmen von detaillierten Lösungen unabweisbaren verkehrlichen Aufgaben entsprochen werden.

Erschließung Waldsiedlung

Durch eine neue Straßenverbindung zwischen der B 2 und der L 20 nördlich der Waldsiedlung von Groß Glienicke wird einerseits die Erschließung der Waldsiedlung und andererseits eine Führung der B 2 außerhalb der Ortslage Groß Glienicke gesichert. Als neue Bundesstraße 2 ist sie Bestandteil des Straßenhauptnetzes. Eine Realisierung müsste durch das Land Brandenburg erfolgen (B-Straße außerhalb der geschlossenen Ortschaft), dafür ist eine Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan zu beantragen.

Funktionale Differenzierung des Straßenhauptnetzes

Das dargestellte Straßenhauptnetz ist funktional nicht in allen Abschnitten gleichwertig. Neben den Autobahnen und der Nutheschneelstraße sind alle Land- und Hauptverkehrsstraßen des künftigen Straßennetzes dargestellt. Gegenüber dem Entwurf 2008 wurden im ergänzten und geänderten Entwurf die Templiner Straße und Leipziger Straße als zum Hauptverkehrsstraßennetz gehörend eingestuft.

Vereinbarkeit mit anderen Zielen der Flächennutzungsplanung sicherstellen

Bei der weiteren Durcharbeitung der Planung für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Straßen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsverfahren sicherzustellen, dass andere wichtige Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung nicht in Frage gestellt werden. Dazu gehören insbesondere die Erhaltung des Naturhaushalts, die Erhaltung bzw. Aufwertung des Landschaftsbildes, die Begrenzung der Immissionsbelastung (insbesondere in Wohngebieten), die Förderung des öffentlichen Verkehrs, die Verbesserung der Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr sowie die Schaffung bzw. Aufwertung attraktiver Zentren.

Fußgänger- und Radverkehr

Stadt der kurzen Wege

Das Ziel einer vorrangigen Berücksichtigung und Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur in engen Grenzen umgesetzt werden. Wichtig ist auch hier das Prinzip des Flächennutzungsplanes, durch eine intensive Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen und eine gute Zuordnung von Wohnungen, Arbeitsstätten und Zentrumsfunktionen, auch in den geplanten neuen Stadtteilen, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass ein möglichst hoher Anteil der notwendigen Wege in der Stadt die Entfernung, die problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann, nicht überschreitet.

Grünzüge als Angebot für fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen

Darüber hinaus soll das im Plan dargestellte Netz der Grünverbindungen, Ufergrünzüge und "grünen Straßen" auch dazu dienen, kurze und attraktive Wege abseits des Autoverkehrs zwischen wichtigen Zielen in der Stadt aufzunehmen. Unter Einbeziehung dieser Grünzüge soll auf der Ebene der Fachplanung ein attraktives und flächendeckendes Netz fußgänger- und radfahrerfreundlicher Verbindungen entwickelt werden, das auch den Belangen des Tourismus Rechnung trägt.

Güterverkehr

Der Flächennutzungsplan geht davon aus, dass die Flächen, die für eine Verlagerung von möglichst großen Teilen des Güterverkehrs auf die Eisenbahn und die Binnenschifffahrt erforderlich werden, im wesentlichen außerhalb des Potsdamer Stadtgebietes ihren Platz finden. Zu nennen sind hier insbesondere die Güterverkehrszentren in Wustermark (Bahn, Straße, Wasserstraße) und Großbeeren (Bahn, Straße).

Güterverkehrszentren

Innerhalb des Stadtgebietes werden die bisher für den Rangier- und Güterverkehr genutzten Bahnflächen in den Bereichen der Bahnhöfe Park Sanssouci und Medienstadt Babelsberg sowie im Industriegebiet „Potsdam Süd“ weiterhin in ihrem gegenwärtigen Umfang dargestellt. Gleisanschlüsse innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten werden nicht dargestellt, ihrer Bedeutung für die Entlastung der Straßen vom Güterverkehr sollte jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Bahnflächen

Der Sacrow-Paretzer Kanal, mit Ersatzneubau Nedlitzer Brücke und der Straßenbrücke Marquardt, der Jungfernsee, der Wannsee, der Griebnitzsee und der Teltowkanal sollen im Rahmen der "Verkehrsprojekte Deutsche Einheit" auf den Standard der Wasserstraßenklasse Vb mit einer Tauchtiefe von 2,8 m ausgebaut werden, um eine leistungsfähige Verbindung zwischen der Oderregion, Berlin und den Wirtschaftszentren im Westen Deutschlands als Alternative zu Straßen- und Schienentransport herzustellen.

Binnenschifffahrt

Die Schifffahrt auf der Potsdamer und Werderaner Havel bleibt dagegen künftig auf Schiffe der Klasse IV beschränkt und hat überwiegend Freizeit- und touristische Bedeutung.

Wirtschaftsverkehr

Die Verkehrsverhältnisse und die verkehrliche Entwicklung im Stadtgebiet sind wichtiger Standortfaktor für die Wirtschaft. Dabei ist die schnelle und problemlose Erreichbarkeit der Standorte von gewerblich tätigen Unternehmen z.B. für Kunden, Service- oder Lieferverkehr sowie die Beschäftigten zwingende Voraussetzungen für wirtschaftlichen Erfolg und wirtschaftliche Entwicklung. Auch die überörtliche Anbindung ist dabei zu berücksichtigen.

Mobilitätsbedürfnisse der Wirtschaft

5.7. Grün- und Freiflächen

5.7.1. Ausgangslage und Entwicklungsannahmen

Grün- und Freiflächen tragen zum ökologischen Ausgleich bei und sind Voraussetzung für die Regeneration von Luft, Wasser und Boden. Sie verbessern das Stadtklima und die Luftqualität, fördern die Durchlüftung der bebauten Stadtgebiete und sorgen für Ausgleich im Wasserhaushalt. Als Erlebnis- und Erholungsraum sind sie grundlegender Bestandteil eines gesunden Lebensumfeldes der Menschen und erfüllen deren unterschiedliche Bedürfnisse beim Aufenthalt im Freien. Sie dienen als Lebensräume für Flora und Fauna. Als räumliche und ästhetische Gliederungselemente prägen und bereichern sie die Siedlungsstruktur und das Stadtbild.

Mit der, im Jahre 2003, vollzogenen Gemeindeneugliederung hat sich der räumliche Betrachtungsrahmen verändert. Der Flächennutzungsplan 2011 umfasst das bisherige Potsdamer Gebiet sowie die sieben neuen Ortsteile: Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren. Damit hat sich die Fläche der Landeshauptstadt Potsdam um etwa 65% erweitert und wurde durch großflächige, relativ gering besiedelte Landschaftsräume mit ländlichem Charakter bereichert.

Seen, Wälder und Parks bestimmen die Stadtstruktur

Waldflächen, Landwirtschaftsflächen, Grünflächen und die Seenkette der Havel bilden das Grundgerüst des Freiflächensystems der Stadt. Etwa 10% des Stadtgebietes sind Wasserflächen, die gewässerbegleitenden Grünbereiche haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, die Erholung und das Stadtbild. Diese umfassen die Havel mit ihren seenartigen Erweiterungen und dem Sacrow-Paretzer Kanal, die Nuthe, die Wublitz sowie die Seenrinne von Groß Glienicker, Sacrower und Heiliger See. Daneben gibt es eine Vielzahl kleinerer Gewässer wie Jubelitz, Bornstedter See oder Aradosee und ein ausgedehntes Grabensystem in den Niederungsbereichen. Wegen der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (s. Kap. 6.2) stehen viele Gewässer und Uferbereiche unter besonderem Schutz. Die zahlreichen Gewässer bestimmen zudem das Orts- und Landschaftsbild und haben einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Strukturbestimmend sind weiterhin die großen Waldgebiete, die die unmittelbare Umgebung der Stadt prägen und zusammen etwa 26% der Stadtfläche ausmachen sowie die offeneren Landwirtschaftsflächen 28%, insbesondere im Nordwestraum der Stadt, der noch Erinnerungen an die Lennésche Überformung bewahrt hat.

Wegen der Siedlungsnähe kommt allen Waldflächen neben ökologischen Ausgleichsfunktionen eine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Durch den seit mehreren Jahren praktizierten ökologischen Waldbau werden nicht nur die Stabilität und Biotopeigenschaften der Waldbestände verbessert, sondern auch attraktivere Waldbilder geschaffen. Die Waldflächen im Potsdamer Stadtgebiet befinden sich nahezu ausschließlich im Eigentum von Bund und Land.

Die Landwirtschaftsflächen umfassen im Potsdamer Stadtgebiet mehr als 40 km² (22%); diese werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Gut ein Drittel der Flächen, vornehmlich in den Niederungen, wird als Grünland bewirtschaftet. Bedeutung hat auch der Obstanbau, der zwar nach der Wende zunächst stark rückläufig war, heute aber immerhin noch auf rund 100 ha betrieben wird. Die Bewirtschaftung der gesamten landwirtschaftli-

chen Flächenkulisse im Stadtgebiet wird von ca. 50 Landwirtschaftsbetrieben, überwiegend im Nebenerwerb, durchgeführt. Im Rahmen von agrarstrukturellen Maßnahmen wurde in den vergangenen Jahren der ländliche Raum, insbesondere in der Bornimer Feldflur, für Erholungsnutzungen stärker erschlossen sowie durch Anlage von Flurgehölzen und anderen Kleinstrukturen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die Belange des Arten- und Biotopschutz sowie des Bodenschutzes verbessert.

Markant sind nicht zuletzt die großen Parkanlagen, deren kulturhistorische Bedeutung und landschaftliche Qualität ein unschätzbares Kapital für die Stadt darstellen.

Auf einzigartige Weise hat Potsdam ein Grün- und Freiflächensystem bewahrt, das im Zusammenwirken seiner unterschiedlichen, oft künstlerisch überformten Elemente trotz vielfältiger Störungen noch den Anspruch eines Gesamtkunstwerks spüren lässt und hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung eines heutigen Anforderungen und Erkenntnissen entsprechenden Freiraumkonzeptes erfüllt.

Die vor allem mit dem Namen Lennés verbundenen Parks und landschaftsgestaltenden Elemente sind für das Erleben der Stadt Potsdam sowie für die Außenwirkung, Imagebildung und nicht zuletzt für den Fremdenverkehr von außerordentlicher Bedeutung. Die besondere, auch internationale Bedeutung der Potsdamer Kulturlandschaft wird belegt durch die Aufnahme der Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin in die Welterbe-Liste der UNESCO.

Ein Netz von Sichtbeziehungen und Blickfeldern überspannt Stadt und Landschaft. Im Laufe der Zeit sind jedoch an vielen Stellen Störungen dieser Beziehungen, insbesondere durch eine wenig sensible Bebauung, eingetreten.

Aufgrund seiner besonderen Landschaftsstruktur mit tief in die Stadt hineinreichenden Grünkeilen liegen fast alle Teile des Potsdamer Stadtgebietes in geringer Entfernung zu attraktiven Naherholungsräumen mit ausgedehnten Parkanlagen, Wald- und Seengebieten. Diese haben auch für den Tourismus und damit als Wirtschaftsfaktor eine erhebliche Bedeutung.

In Teilbereichen haben Straßen- und Bahntrassen sowie die linearen Gewässer eine starke Barrierewirkung und erschweren den Zugang.

Die drei großen innerstädtischen Parks (Park Sanssouci, Neuer Garten, Park Babelsberg) gestatten nur ein eng begrenztes Spektrum von Erholungsnutzungen und können nicht vorhandene Defizite bezüglich einer Größe und vielfältig genutzter Erholungsfreiräume teilweise ausgleichen. Wegen der ausgedehnten Wasserflächen bieten sich umfangreiche wasserseitige Erholungsmöglichkeiten, mit einbezogenen sind drei öffentliche Badestellen.

Für die Versorgung der Bewohner mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen liegen die auf Empfehlungen des Deutschen Städtetages von 1971 beruhenden "Sollwerte" von 6 m² je Einwohner wohnungsnahem und 7 m² je Einwohner siedlungsnahem Grün zugrunde.

Die gute Versorgung im gesamtstädtischen Durchschnitt erklärt sich durch die geringe Entfernung zu Naherholungsräumen.

Der Bestimmung des Bedarfs an Freiflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung werden i.d.R. einwohnerbezogene Richtwerte zugrundegelegt. Die Richtwerte gehen davon aus, dass zu den vom Baugesetzbuch gefor-

Potsdamer Kulturlandschaft als Gesamtkunstwerk

Sichtbeziehungen und Blickfelder

Große Naherholungsräume

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Richtwerte Freiflächenversorgung

dernten gesunden Wohnverhältnissen auch entsprechender Erholungsraum im Freien gehört. Sie geben einen wichtigen Hinweis darauf, welche Freiflächenansprüche im Zusammenhang mit der Bebauung entstehen.

Durch freiraumplanerische Maßnahmen wurden Defizite in den Wohngebieten Waldstadt II und Schlaatz behoben. Im Wohngebiet Am Stern und in anderen innerstädtischen Verdichtungsräumen sind noch einige Maßnahmen und zusätzliche Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen erforderlich.

Sportflächen

Auf die Versorgung mit Sportflächen wurde in Kapitel 5.3.2 dieser Begründung gesondert eingegangen.

Friedhöfe

Der Flächennutzungsplan stellt die vorhandenen kommunalen und kirchlichen Friedhöfe im Bestand dar. Entsprechend der Darstellungssystematik, werden in der Planzeichnung nur die Friedhöfe, (größer als 2 ha), als Grünfläche mit einem Symbol „Friedhof“ dargestellt. Die vollständige Darstellung aller Friedhöfe wird im Erläuterungsplan Grünflächen abgebildet.

Kleingärten

Gegenwärtig werden in Potsdam gut 240 ha Fläche kleingärtnerisch genutzt. Die Versorgung mit Kleingartenflächen ist mit ca. 16,5 m² je Einwohner deutlich besser, als es die Richtwerte des Deutschen Städtetages (10-12 m²/ Einwohner) fordern. Der sich daraus ergebene Soll-Wert wird somit weit überschritten. Die Parzellengrößen liegen teilweise über der im Bundeskleingartengesetz festgelegten Größe von max. 400 m². Kleingärten stellen für ihre Besitzer einen gewissen Ausgleich für qualitative und quantitative Mängel in der Grünversorgung der Wohngebiete her. Der Erholungswert für die breite Öffentlichkeit ist wegen fehlender Zugänglichkeit und Durchwegung dagegen in der Regel gering.

Aufwertung vorhandener Freiflächen

Besondere Konzentrationen von Kleingärten befinden sich am Bahnhof Park Sanssouci, im Raum Bornim/ Bornstedt, nördlich des Pflingstberges, im Nordwesten von Babelsberg, beiderseits der Nutheniederung und auf dem Hermannswerder. Daneben finden sich kleinere und größere Kleingartenanlagen verstreut in fast allen Teilen des Stadtgebietes, sowohl in der offenen Landschaft oder im Wald als auch in den bebauten Stadtteilen, teilweise in gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen.

Einzelne Gebiete mit baulich verfestigten Erholungsgrundstücken (z.B. östlicher Bereich Schlänitzsee, in Golm westlich Kuhforter Damm) müssen wegen bestehender Mängel und Missstände in bauordnungsrechtlicher Hinsicht neu geordnet werden.

Erholungsgärten (z.B. in den Gebieten Golm/ Karl-Liebknecht-Str. und Pomonatempe) sind als Grünfläche ohne Symbol „Dauerkleingarten“ dargestellt. Für die Flächen besteht nicht das Ziel der Rückentwicklung bzw. Renaturierung. Der Bestandsschutz, ohne flächenmäßige Erweiterung, bleibt erhalten. Eine Erneuerung des baulichen Bestandes würde den Zielen des Flächennutzungsplan hier nicht widersprechen.

5.7.2. Leitsätze

1. In der Konkurrenz mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Bedarf an Freizeit- und Erholungsflächen und ökologischen Entlastungsräumen eine gleichrangige Bedeutung zu. Die bestehenden Freiflächen der Stadt sind deshalb so weit wie möglich zu erhalten. Ihre bauliche Inanspruchnahme soll durch eine Nachverdichtung der bereits vorhandenen Siedlungsfläche auf das unabweisbare Minimum reduziert werden. Periphere Bauflächen mit hohem Konfliktpotential hinsichtlich der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind nicht weiter zu entwickeln, sondern statt dessen vorrangig zurückzubauen und zu renaturieren.
2. Bei der Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Stadt muss die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, auch zur ökologischen Entlastung und für die Trinkwassergewinnung, gewährleistet werden. Räume, die sich durch besondere ökologische Qualitäten und Entwicklungspotentiale auszeichnen, sind von der baulichen Entwicklung auszunehmen und gegen Beeinträchtigungen durch übermäßige Erholungsnutzung zu sichern. Dies betrifft insbesondere die entlang von Gewässerufern ausgewiesenen Grünflächen mit hochwertigen Biotopstrukturen, die wegen ihrer starken Vernässung als „Unland“ keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zugänglich sind.
3. Die öffentliche Zugänglichkeit von den im Uferwegekonzept dargelegten Uferwegebereichen erweitert und bereichert den rad- und fußläufigen sowie den ästhetischen Erlebnisraum Potsdams. Die Umsetzung der Aussagen und Ergebnisse des im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Uferwegekonzeptes ist weiterhin eines der wichtigsten Ziele.
4. Der Schutz und die Wiederherstellung der historisch geprägten Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Parkanlagen und Gärten, Alleen, Hecken und Remisen, Aussichtspunkten, Blickachsen und Sichtschneisen haben bei allen Flächenausweisungen höchste Priorität.
5. Die enge Verzahnung von Stadt und Landschaft mit einer sternförmig durch Grünkeile und Grünzüge gegliederten Gesamtstruktur und durchgrüneten Siedlungsbereichen soll als Grundmuster der zukünftigen Stadtentwicklung erhalten und gefördert werden.
6. Potsdams außergewöhnliche Qualitäten als Ort der Erholung sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für den wachsenden Besucherstrom sollen geschützt und weiter ausgebaut werden. Die wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächenangebote sind aufzuwerten und zu ergänzen. Grünzüge und Wege, insbesondere entlang der Wasserläufe und Seen, sollen größere Grünflächen untereinander und dichtbebaute Quartiere mit den größeren Parks und Landschaftsräumen verbinden.
7. Im innenstädtischen Bereich kann der Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen quantitativ nicht gedeckt werden. Hier sind vor allem die vorhandenen Parkanlagen und Plätze, aber auch Straßenräume, private Grünflächen und Hofbereiche in ihrer Nutzungsqualität aufzuwerten. Darüber hinaus kann in vielen Fällen die Zugänglichkeit nahegelegener Erholungsräume entscheidend verbessert werden. Bei den Kleingärten und Erholungsgrundstücken soll ein hohes Versor-

gungsniveau erhalten werden. Die Durchgängigkeit soll gestärkt werden. Die siedlungsnahen Wasser-, Landwirtschafts- und Waldflächen sind in ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion zu stärken und für Erholungszwecke aufzuwerten.

5.7.3. Planung

Das Freiflächenkonzept des Flächennutzungsplanes geht von einer intensiveren Nutzung der bereits bebauten Teile der Stadt aus und erfordert deshalb nur vergleichsweise geringe Eingriffe in den Bestand an Grün- und Freiflächen. Die sternförmige Gliederung der Siedlungsfläche in überschaubare Teilbereiche durch Grünräume wird erhalten und durch ein Netz von Grünzügen ergänzt, die vorhandene und geplante Grünflächen miteinander und mit den größeren Grünräumen verbinden. Intensivere Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Kleingärten werden in dieses Grünsystem eingeordnet.

Darstellungsumfang, Ergänzung durch Landschaftsplan

Art und Umfang der Darstellung

Der Flächennutzungsplan unterscheidet in der Darstellung zwischen Grünflächen, Wald, Landwirtschaftsfläche und Wasser. Grünzüge entlang von Seen, Wasserläufen und Straßenzügen sind in symbolischer Breite dargestellt.

Bei den Grünflächen werden die jeweiligen Zweckbestimmungen dargestellt ohne gegeneinander abzugrenzen (Friedhof, Dauerkleingärten, Sportplatz, Freibad/ Badestelle). Die Spielplätze und Wassersport werden in den entsprechenden Erläuterungsplänen dargestellt.

Im Sinne der gesetzlich gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung werden nur solche Zweckbestimmungen von Grünflächen dargestellt, die eine Größe über 2 ha umfassen oder deren Sicherung als Bestand oder abgestimmte Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung beabsichtigt ist; weitere Standorte können im Rahmen der Fachplanung festgelegt und ggf. durch verbindliche Bauleitpläne gesichert werden, soweit mit dem Charakter und der ökologischen Wertigkeit der Umgebung, dem Landschaftsbild und ggf. dem Denkmalschutz vereinbar. Auf die Darstellung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete wird in Kapitel 6.2 dieser Begründung gesondert eingegangen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Weitergehende Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, der als Entwurf vorliegt. Die Ergebnisse des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. In einer Reihe von Fällen, in denen sich aus dem Begründungszusammenhang des Landschaftsplanes heraus Konflikte zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergaben, erfolgte eine Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange, deren Ergebnis im Kapitel 6.1.3 dieser Begründung dargestellt und begründet wird.

Wald, Landwirtschafts- und Wasserflächen

Waldfläche

Der Flächennutzungsplan stellt die Waldgebiete im Wesentlichen in ihrem gegenwärtigen Bestand dar. Vorhandene Störungen in zusammenhängenden Waldgebieten, z.B. durch Flächen für die Sandentnahme, Infrastruk-

turstandorte oder früher militärisch genutzte Einrichtungen werden im Umfang der langfristig möglichen Wiederaufforstung ebenfalls als Wald dargestellt (z.B. Kiesgrube Kieskutenberg, vorbehaltlich der Genehmigung des Bergamtes). In einer Reihe von Fällen steht jedoch der inzwischen erreichte Planungsstand für anderweitige Nutzungen, die für die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftskraft der Stadt eine hohe Bedeutung haben (z.B. Innovationspark Michendorfer Chaussee, Landesarchiv) einer Darstellung als Wald entgegen.

Eingriffe in vorhandene Waldbestände erfolgen durch einige der im Plan dargestellten Verkehrsstrassen, u.a. durch Teilabschnitte der äußeren Tangente und die Eisenbahn-Verbindungskurve bei Kuhfort. In diesen Fällen wurde nach Abwägung aller Gesichtspunkte verkehrlichen Belangen der Vorrang gegeben. Auf den nachgeordneten Planungsebenen in der Verantwortung der Fachplanungsträger ist sicherzustellen, dass die Folgen der Eingriffe minimiert und ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Darstellung als Landwirtschaftsfläche wird im Sinne einer Restkategorie für alle Flächen gewählt, die weder den Bauflächen noch einer der anderen Freiflächenkategorien zugeordnet werden können. Sie ist unabhängig von der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung und umfasst Äcker, Obstbaumkulturen, Nutz- und Feuchtwiesen ebenso wie Landwirtschaftsbrachen und frühere Militärfächen mit überwiegend offenem Charakter, die nicht einer baulichen oder sonstigen Freiflächennutzung zugeführt werden sollen.

Landwirtschaftsfläche

Durch Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan gehen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen (< 2%) im Stadtgebiet verloren; dazu gehören folgende Flächen:

Verlust durch Bauflächenausweisungen

- Sonderbaufläche "Hochschule und Forschung" am Sacrow-Paretzer Kanal (ca. 10 ha)
- Gewerbegebiet an der Trebbiner Str. (ca. 4 ha)
- Wissenschaftspark Golm (ca. 14 ha)
- Am Herzberg BA 2 Golm (ca. 11 ha)
- Friedrichspark, nord- östliche Teilfläche (ca. 3 ha)
- Gewerbegebiet Satzkorn (ca. 24 ha)
- Sport- und Freizeitanlage Neu Fahrland (ca. 5 ha)

Seen, Kanäle und Wasserläufe sind im Flächennutzungsplan entsprechend ihrem Bestand dargestellt. Veränderungen entstehen durch die Trasse der äußeren Tangente über den Templiner See sowie durch die Darstellung des früheren Stadtkanals, dessen Wiederherstellung wegen seiner außerordentlichen Bedeutung für Struktur und Qualität der Innenstadt als langfristiges Entwicklungsziel in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.

Wasserflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen als wichtige ökologische Potenzialflächen auch langfristig von Bebauung und intensiven Erholungsnutzungen freigehalten werden. Im Kapitel 6.1.4 dieser Begründung wird gesondert darauf eingegangen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz...

Parkanlagen

Bestandssicherung historischer Parkan- lagen

Der Flächennutzungsplan stellt die historischen Parkanlagen Potsdams, die überwiegend unter der Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg stehen, in ihrem Bestand dar und kennzeichnet sie durch eine eigene Signatur als „Historische Parkanlage“. Dadurch wird auf die besondere Bedeutung dieser Anlagen hingewiesen, an deren Umfeld hohe gestalterische Anforderungen zu stellen sind. Sie können wegen der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nur in beschränktem Umfang zur Freiflächenversorgung der örtlichen Bevölkerung herangezogen werden.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan auch die Vielzahl weiterer vorhandener Parkanlagen und gestalteter Stadtplätze in ihrem Bestand dar. Bestehende Parkanlagen werden grundsätzlich nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen.

Neue Parkanlagen: realisiert

Neue Parkanlagen wurden in den Stadterweiterungsgebieten ausgewiesen. Dabei wird in der Regel eine Vernetzung mit bereits bestehenden Grünflächen und offenen Landschaftsräumen angestrebt. Beispiele für solche neuen schon realisierten oder noch anzulegenden bzw. erweiternden Parkanlagen sind:

- der im Rahmen der Bundesgartenschau entstandene Volkspark im Neubaugebiet Bornstedter Feld, der im Süden Anschluss an den Ruinenberg, im Osten an den Pfingstberg und im Norden an den offenen Landschaftsraum mit dem Nedlitzer Holz findet
- der frühere Gutspark des Amtes Bornim, der im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens für die Bornimer Feldflur wiederhergestellt wurde
- der Nuthepark im Mündungsbereich der Nuthe in die Havel, nördlich des Bahnhofsbereiches
- der neue Lustgarten
- die Grünanlage Auerochs im Schlaatz
- der Magnus-Zeller-Platz im Schlatz

Neue oder zu erweitende Parkanlagen:

- der Park um den Schäfersee,
- die Schöne Aussicht auf dem Mühlenberg
- die Plantage an der Yorckstraße
- der Gutspark Groß Glienicke
- der Bürgerpark Neu Fahrland
- die Grünanlage Am Upstallgraben und Eisbergstücke Fahrland
- der Schlosspark Marquardt
- die Grünanlagen Großer Herzberg
- der Campus Am Stern
- das Grüne Freizeitband Parforceheide
- die Freizeitanlage am Caputher Heuweg
- der Quartierspark Waldstadt II

Grünzüge

Die Freiraumstruktur Potsdams ist dadurch gekennzeichnet, dass Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Art und Zweckbestimmung zusammenhängende Großgrünräume bilden, die keilförmig von allen Seiten bis unmittelbar an die dicht bebaute innere Stadt herantreten. Diese Grünräume haben wichtige Funktionen nicht nur für die Naherholung, sondern auch für das Stadtklima, das sie als Belüftungsbahnen und Kaltluftschneisen positiv beeinflussen, für die Gliederung des Stadtkörpers und teilweise auch für die Biotopvernetzung. Es ist ein wichtiges Anliegen des Flächennutzungsplanes, solche übergeordneten Grünzüge in ihren vielfältigen Funktionen zu sichern. Ihre weitere Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen wird deshalb abgelehnt. Auf den nachgeordneten Planungsebenen wird sicherzustellen sein, dass vereinzelt vorzufindende intensivere Freiraum- und Sondernutzungen sich in die übergeordneten Grünzusammenhänge einfügen.

Im übrigen verfolgt der Flächennutzungsplan das Konzept, die Parkanlagen und sonstigen größeren Grün- und Freiflächen der Stadt untereinander und mit den Wäldern und offenen Landschaftsräumen der Stadtrandgebiete durch Grünzüge zu verbinden. Sie gliedern die Siedlungsflächen, bilden Abstands- und Pufferzonen gegenüber Bereichen von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung und verbessern die Erreichbarkeit der innerstädtischen Erholungsflächen und der großen Naherholungsräume von den unterversorgten Bereichen aus. Darüber hinaus ergeben sich vielfältige Wegebeziehungen, die ihrerseits eine wichtige Erholungsfunktion haben. Bei der Konzeption der Grünzüge wurde versucht, vorhandene landschaftliche Elemente und kleinere Freiflächen in größere Zusammenhänge einzubeziehen. Diese Darstellung wird im Erläuterungsplan Grünflächen abgebildet.

Eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben die Uferzonen der Potsdamer Seen, Fließgewässer und Kanäle. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Uferwegekonzept. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, in welchen Teilbereichen eine öffentliche Zugänglichkeit hergestellt werden kann und soll. Bei der Öffnung der Uferzonen handelt es sich um ein langfristiges Programm, das innerhalb des Zeithorizontes der Flächennutzungsplanung nur in ausgewählten Teilabschnitten realisierbar sein wird.

In einer Vielzahl von Fällen bezieht das Netz der Grünzüge vorhandene Straßenräume mit ein, insbesondere dort, wo ein guter Alleebaumbestand vorhanden ist und andere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Hier soll in der Abwägung mit anderen Ansprüchen an den Straßenraum im Rahmen der Fachplanung eine verkehrsberuhigte, fußgängerfreundliche und grünbetonte Straßengestaltung gefunden werden, die einen Beitrag zur Vernetzung des Grünsystems leisten kann.

Großgrünräume gliedern das Stadtgebiet

Vernetzung unterschiedlicher Freiflächenangebote durch Grünzüge

Ufergrünzüge

Straßenbegleitende Grünzüge

Der ursprünglich geplante Standort für den Friedhof in Groß Glienicke wird zugunsten der Entwicklung von Gemischten Bauflächen aufgehoben.

5.7.4. Kleingarten-Entwicklungskonzept

Grundlage für die Darstellung von Kleingärten im Flächennutzungsplan ist das aus dem Jahr 1996 stammende, überarbeitete Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007.

Durch die Gemeindeneustrukturierung 2003 hat die Stadt Potsdam sieben neue Ortsteile erhalten und es machte sich somit erforderlich, das Entwicklungskonzept von 1996 im Hinblick auf zwischenzeitliche Veränderungen zu aktualisieren und um die Flächen der neuen Ortsteile zu ergänzen.

Ziel des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes 2007 ist die Sicherung von Kleingartenanlagen im Potsdamer Stadtgebiet. Es dient als Entscheidungsgrundlage zum zukünftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen wie auch mit Ersatzflächen, die für aufgegebenen und abzugebende Flächen zur Verfügung stehen.

Zudem werden im Entwicklungskonzept Zielvorstellungen für Kleingartenflächen formuliert, für die eine Rückentwicklung angestrebt wird. Dies gilt für Anlagen in landschaftlich sensiblen Bereichen, wie z.B. Uferbereichen und für Kleingartenflächen in historischen Anlagen, wie z.B. bei Schoss Lindstedt.

Das neue Entwicklungskonzept ist das Ergebnis intensiver Recherchen und stellt den aktuellen Stand dar, welcher auch im Kleingartenbeirat seine Zustimmung fand.

Der Flächennutzungsplan geht grundsätzlich davon aus, für die Potsdamer Bevölkerung weiterhin ein ausreichendes Angebot an Kleingartenparzellen bereitzustellen. Damit soll auch ein Beitrag zum Ausgleich für fehlende wohnungsnahen Grünflächen in den Altbaugebieten und in den großen Wohnsiedlungen geleistet werden.

Die Bestandsprüfung der Kleingärten im Jahr 2007 ergab eine ausreichende Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung (gemäß BKleingG). Im Bewusstsein dieses guten Versorgungsgrades der Stadt mit Kleingartenflächen für die Einwohner ist es Ziel des Entwicklungskonzeptes, dieses hohe Niveau sowohl zur Bestandssicherung, als auch zur künftigen Deckung des Bedarfs an Kleingartenflächen aufrecht zu erhalten.

Im Vergleich zu anderen Städten besitzt Potsdam eine große Fläche mit kleingärtnerisch genutzten Anlagen. Jedoch werden auch in den nächsten Jahren Kleingärten aufgegeben um Raum für neue Wohn- oder Gewerbeansiedlungen zu schaffen.

Im Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 wird konkret aufgezeigt, welche Flächen zur Umnutzung vorgesehen sind und welche Flächen als Ersatz bereitgehalten werden. Es besteht hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Umnutzungs- und Ersatzflächen.

Ebenso liegt bei einigen ehemaligen Kleingärten eine Nutzungsänderung vor, d. h., aus den vor 10 Jahren noch als Kleingärten genutzten Flächen sind heute Flächen zur reinen Erholung geworden. Somit liegt auch hier

eine Umnutzung vor, jedoch im positiven Sinne der Nutzer, so dass für diese Flächen eine Bereitstellung von Ersatzflächen nicht erforderlich ist.

Für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Kleingärten sollen schrittweise Bebauungspläne zur Sicherung als Dauerkleingärten aufgestellt werden. Dabei soll ihre Erholungsfunktion auch für die Öffentlichkeit und ihre Einbindung in den Stadt- und Landschaftsraum verbessert werden. Insbesondere sollen sie grundsätzlich durch öffentlich zugängliche Wege in das Freiflächensystem einbezogen werden.

Eine Sicherung der Flächen, sowohl der Dauerkleingärten als auch der Ersatzflächen, durch einen Bebauungsplan ist jedoch vorrangig bei Flächen in privatem Besitz notwendig. Flächen in kommunalem Eigentum werden durch die Beschlussfassung des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes 2007 seitens der Stadtverordneten sowie durch die Bindungen des BKleingG hinreichend gesichert.

Die Fragen der genauen Abgrenzung der langfristig zu sichernden Kleingärten, der Einbindung in das Grünflächensystem der Stadt, der ökologischen Aufwertung, der Verbesserung des Erholungswertes auch für die allgemeine Öffentlichkeit, und der Möglichkeiten einer behutsamen Anpassung an die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes bedürfen einer weiteren Klärung im Rahmen des Kleingartenkonzepts.

*Sicherung als
Dauerkleingärten*

*Vertiefung im
Rahmen der
Fachplanung*

6. Berücksichtigung des Umwelt-, Natur- und Denkmalschutzes

6.1. Integration des Landschaftsplanes

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der Landeshauptstadt Potsdam als Träger der Bauleitplanung für das gesamte Stadtgebiet im Landschaftsplan darzustellen. Die darin formulierten Belange sind gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen.

6.1.1. Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren

Parallelverfahren

Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt. So ist bereits der Vorentwurf zum Landschaftsplan, Stand März 2006, dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung gegenüber gestellt worden. Durch eine frühzeitige Einbindung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Planungsprozess konnten die Zielkonflikte mit der räumlichen Gesamtplanung vorausschauend identifiziert und im Vorfeld der Entwurfsfassung bearbeitet werden.

Rücknahme baulicher Nutzungsansprüche

Im Ergebnis kam es in zahlreichen Fällen zu einer Neubewertung von ursprünglich für die Bebauung vorgesehenen Flächen und Rücknahme der Nutzungsabsichten zu Gunsten der Intentionen des Landschaftsplans. Dazu wurde neben einer flächenmäßig vollständigen oder teilweisen Aufgabe der Darstellung einzelner Bauflächen vielfach auch das Maß der baulichen Nutzung in sensiblen Bereichen eingeschränkt.

Beispielhaft zu nennen sind der Verzicht auf eine bauliche Inanspruchnahme des sog. Potsdamer Fensters (ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6) an der Humboldtbrücke, die Rückstufung der baulichen Dichte der Mischgebietsflächen am Brauhausberg sowie eine Rücknahme der westlichen Fortführung der ISES zwischen Dortustraße und Zeppelinstraße.

Neben solchen größeren Änderungen wurden auch eine Reihe von kleinteiligeren Grenzkorrekturen zwischen Bau- und Freiflächen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgenommen.

Durch diese Vorgehensweise konnten einige Konfliktpunkte zwischen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits ausgeräumt oder zumindest entschärft werden.

Umgang mit verbleibenden Konfliktlagen

Bei den verbleibenden Konflikten handelt es sich vorrangig um angestrebte Siedlungserweiterungen in den bisherigen Außenbereich sowie um Verkehrsprojekte mit z.T. überörtlicher Bedeutung. Häufig ist bereits eine Verfestigung der Konfliktlage, insbesondere durch das Vorhandensein verbindlicher Bauleitpläne, zu verzeichnen. Dennoch wird eine erneute Würdigung bzw. Überprüfung einzelner konfliktträchtiger Entwicklungsabsichten im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtungsweise des Flächennutzungs-

plans vorgenommen (s. Kap. 6.1.3). Dadurch wird auch die Transparenz der diesbezüglich zu treffenden Abwägungsentscheidungen erhöht.

6.1.2. Übernahme von Inhalten des Landschaftsplanes

Im Beiplan „Natur- und Landschaftsschutz“ zum Flächennutzungsplan werden die planungsrelevanten geschützten Teile von Natur und Landschaft nachrichtlich dargestellt (s. Kap. 6.2). Zur Vermeidung von Normenkollisionen des Flächennutzungsplans mit übergeordneten gesetzlichen Regelungen und Rechtsverordnungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde bei der Planaufstellung auf die Konformität der dargestellten Nutzungen mit den vorhandenen Schutzgebieten und –objekten geachtet.

*Berücksichtigung
von Schutzgebieten*

Bei Abweichungen, d.h. Überplanung geschützter Flächen für bauliche Nutzungen, sind Ausgliederungen erforderlich (z.B. für Gewerbeflächen an der Trebbiner Straße, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ befinden). Entsprechende Anträge wurden an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz als oberste Naturschutzbehörde gestellt; die erforderlichen Entlassungen wurden von dort bereits in Aussicht gestellt.

Ebenso ist bezogen auf die im Beiplan „Natur- und Landschaftsschutz“ dargestellten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas) verfahren worden. Hier bestehen jedoch keine Überschneidungen zwischen Schutzgebietskulisse und Bauflächendarstellungen im FNP.

Einige geplante Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil (Wochenendhausgebiet am Schlänitzsee, Wissenschaftsstandorte am Telegrafenberg, Campingpark am Gaisberg, Gewebefläche südlich Trebbiner Straße) befinden sich in verschiedenen Schutzgebieten. Den geltenden Schutzgebietsverordnungen zuwiderlaufende Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht zulässig. Die Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde (ONB) ergab, dass einer Ausgliederung dieser Gebiete aus dem LSG nach Prüfung der Bedingungen zugestimmt werden kann. Die entsprechenden Anträge dafür stellte die Stadt parallel zur Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes.

*Bauflächendarstellungen
in Schutzgebieten*

Bei der Abgrenzung der Flächen für Wald und für die Landwirtschaft stützt sich der Flächennutzungsplan im wesentlichen auf die im Landschaftsplan ermittelten Grundlagen und fachplanerischen Zielstellungen.

Freiraumstruktur

Gleiches gilt hinsichtlich der Darstellung der Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Aufgrund der für den Flächennutzungsplan festgelegten Darstellungsgrenze von 2 ha werden jedoch nur größere Grünflächen übernommen.

Weiterhin werden aus dem Landschaftsplan die Schwerpunktfächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan als Darstellungen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB übernommen. Grenzkorrekturen ergeben sich vor allem aufgrund der generalisierenden Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans und durch den dort vorgenommenen grundsätzlichen Ausschluss von Bauflächen aus der sog. T-Linien-Signatur (entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung, Nr. 13.1).

Maßnahmenflächen

Im Ergebnis werden im Flächennutzungsplan rund 65 km² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dabei handelt es sich neben naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen vorwiegend auch um Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie Renaturierungsflächen mit Aufwertungspotentialen in allen Schutzgutbereichen (s. Kap. 6.1.4).

6.1.3. Nicht übernommene Darstellungen des Landschaftsplanes, Abwägung von Konflikten

Zu unterscheiden sind Darstellungen des Landschaftsplans, die aus systematischen Gründen keinen Eingang in die Flächennutzungsplanung finden, und solchen landschaftsplanerischen Darstellungen, denen im Ergebnis der gesamtplanerischen Abwägung nicht gefolgt wird.

*Ergänzende
fachplanerische
Inhalte*

Zur ersten Kategorie gehören fachplanerische Inhalte, wie z.B. die Darstellung von Biotopverbundstrukturen oder die Differenzierung der Flächen für die Landwirtschaft in Acker, Grünland, Feldgehölze usw., die in der Systematik des Flächennutzungsplans so nicht vorgesehen sind und die sich häufig auch unterhalb der Darstellungsgrenze von 2 ha bewegen. Hierbei handelt es sich insofern um inhaltliche Ergänzungen der räumlichen Gesamtplanung aus fachplanerischer Sicht.

*Abwägung bei
Nutzungskonflikten*

Zur zweiten Kategorie zählen die nutzungsbezogenen Konfliktfälle zwischen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (s. Tabelle 15), welche im Rahmen der Parallelaufstellung beider Planwerke nicht gelöst werden konnten.

Zu 19 der 25 Konfliktpunkte liegen bereits Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung (SVV), Gemeindebeschlüsse oder zu berücksichtigende Landesplanungen vor. Diese werden im Rahmen der gesamtplanerischen Abwägung einer erneuten Überprüfung unterzogen.

Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung bei der gesamtplanerischen Abwägung nicht Rechnung getragen werden kann, besteht gemäß § 9 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine besondere Pflicht zur Begründung der abschließenden Entscheidung.

Dies betrifft in der Auseinandersetzung zwischen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan die folgenden Fälle.

Tabelle 15: Konfliktliste Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
1	Gewerbeflächenentwicklung und -zuschnitt „Friedrichspark“ (B-Pläne S 07, UP 09, M 19) ** BP- R	X			gewerbliche Baufläche G	X	X	X	LP: Reduzierung der nördlichen Ausdehnung der Gewerbeflächen, dafür verstärkte bauliche Konzentration im Bereich der Autobahnanschlussstelle Potsdam Nord. FNP: Die stark durch Verkehrsstrassen geprägte Lage kann ohne erhebliche Nachteile für die Landschaft für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Der Beschluss der SVV zu den B-Plänen mit einer Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung liegt vor.
2	Mischbebauung in Satzkorn südöstlich der Gutsanlage ** FNP			X	gemischte Baufläche M2	X		X	LP: Reduzierung der südlichen Ausdehnung der Mischgebietsflächen zugunsten der anteiligen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft FNP: Der westlich durch vorhandene landwirtschaftliche Gebäude geprägte Bereich ist ein Ansiedlungspotenzial für Gewerbe. Die Ortslage kann hier landschaftsverträglich arrondiert werden. Der Beschluss der Gemeinde Satzkorn mit einer Abwägung zugunsten der dörflichen Entwicklung liegt vor.
3 ***	Nord- und Westausdehnung der Bauflächenausweisung im Bereich der ehem. Kaserne Krampnitz ** BP- A		X		Wohnbaufläche W2, W3/ gemischte Baufläche M2/ gewerbliche Baufläche G		X		LP: Reduzierung der Bauflächen (mind. 40%); Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche. FNP: Die Darstellung entspricht aktuellen Planungen für Flächenpotenziale entsprechend STEK „Wohnen“. Diese Fläche ist für vorwiegend Wohnungsbau in geringer und mittlerer Bebauungsdichte. Im südlichen Teil werden gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Eine Nutzung dieser Konversionsfläche für den Wohnungsbau ist nach dem LEP B-B möglich, auch wenn die Fläche außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ liegt. Der Aufstellungsbeschluss der SVV zum B-Plan für die Entwicklung ehemaligen Kasernes für die zivile Nutzung liegt vor.

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
4	Sonderbaufläche am Sacrow-Paretzer-Kanal (ehem. VE-Plan 13 mit südlicher Erweiterung) ** FNP			X	Sonderbaufläche „Hochschule u. Forschung“	X	X	X	LP: Bestandsorientierte Darstellung im FNP als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (ohne südliche Erweiterungsfläche). FNP: Die Flächenerweiterung bietet ein Potenzial für ergänzende gewerbliche Ansiedlungen zur Schiffsbauversuchsanstalt, das landschaftsverträglich eingeordnet werden kann. Abwägungsvorschlag zugunsten der gewerblichen Entwicklung.
5	Dichte der östlichen Parkrandbebauung im Bornstedter Feld (B-Plan 80), bauliche Inanspruchnahme wertvoller Vegetationsflächen südlich Waldpark (Nordgrenze B-Plan 42.4) ** FNP, BP-A		X		Wohnbaufläche W1	X	X	X	LP: Reduzierung der Dichtestufe der Wohnbauflächen im Bereich des B-Plans 80, Rücknahme der nördlichen Baugrenze im Bereich des B-Plans 42.4. FNP: Dieser Bereich gehört zu den wichtigsten Flächenpotenzialen der Wohnbauflächenentwicklung und soll besonders im Sinne der Nachhaltigkeit verdichtet bebaut werden. Der Beschluss der SVV zum B-Plan mit einer Abwägung zugunsten der Wohnbauflächenentwicklung liegt vor.
6	Nördliche Ausdehnung der Gewerbe- und Wohnbauflächen im Bereich Golm B-Plan GO Am Herzberg 2. BA ** BP-A		X		Wohnbaufläche W3/ gewerbliche Baufläche M2	X			LP: Rücknahme der nördlichen Baugrenze, Ausschöpfung vorhandener Wohnbaulandreserven. FNP: Der Bereich stellt ein bedeutendes Flächenpotenzial der Wohnbauflächenentwicklung in der Siedlungsachse Eiche-Golm dar. Diese gehört gemäß Landesplanung zum „Gestaltungsraum Siedlung“. Der Aufstellungsbeschluss der SVV zum B-Plan zugunsten der Flächenentwicklung im nördlichen Bereich liegt vor.
7	Südliche Erweiterung der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil an der B 2 Michendorfer Chaussee (Telekom-Gelände), z.T. im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“			X	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil „Hochschule u. Forschung“	X	X	X	LP: Bestandsorientierte Flächendarstellung; restriktive, dem Landschafts- und Biotopschutz entsprechende Steuerung der baulichen Nutzung; innere Entwicklungspotenziale des Telekomgeländes prüfen. FNP: Die Geowissenschaftsbereiche gehören zu den Branchenkompetenzfeldern des Regionalen Wachstumskernes Potsdam. Potenzialflächen für wissenschaftsnahes Gewerbe muss in räumlicher Nähe zu den Wissenschaftsstandorten angeboten werden. Abwägungsvorschlag zugunsten der Sonderbauflächenentwicklung.

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
8 ***	Gewerbegebiet an der B 2 Michendorfer Chaussee, z.T. im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“		X		gewerbliche Baufläche G	X	X	X	LP: Verzicht auf Gewerbeflächendarstellung; Rückentwicklung der ungeordneten Baustrukturen, Abwehr der weiteren Zersiedelung. FNP: Die Darstellung dieser Gewerbefläche dokumentiert den Bestand. Ausschließlich dieser soll hier gesichert werden, keine Entwicklungsfläche. Abwägungsvorschlag zugunsten der gewerblichen Entwicklung.
9	Industrie-/Gewerbeflächenentwicklung auf dem SAGO-Gelände (B-Plan 32) ** BP-R	X			gewerbliche Baufläche G	X	X	X	LP: Aufgabe bzw. deutliche Reduzierung der baulichen Entwicklung, Ausschöpfung vorhandener großflächiger GI/GE-Reserven. FNP: Dieser Bereich gehört zu den Flächenpotenzialen für die städtische Gewerbeflächenentwicklung und entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Der Beschluss der SVV zum B-Plan mit einer Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung liegt vor.
10	Mischbebauung in Groß Glienicke, Potsdamer Chaussee im Dreieck zwischen B 2 / L 20 (B-Plan GG 21) ** BP-A, FNP		X		gemischte Baufläche M2	X	X	X	LP: Reduzierung der gemischten Baufläche zugunsten der anteiligen Darstellung als Grünfläche (ehem. Windmühlenberg). FNP: Die Mischbebauung ist für die Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches notwendig. Die Grünfläche Windmühlenberg kann im B-Plan gesichert werden. Für die Darstellung im FNP ist sie zu klein (unter 2 ha). Der Beschluss der SVV zum B-Plan mit einer Abwägung zugunsten der Entwicklung der gemischten Baufläche liegt vor.
11	Gewerbeflächenentwicklung an der L 20 nordwestlich von Groß Glienicke (südöstlich B-Plan GG 19) ** BP-A, FNP		X		gewerbliche Baufläche G	X	X	X	LP: Aufgabe der Gewerbeflächendarstellung im FNP zur Vermeidung weiterer Zersiedelung im Randbereich zum NSG „Döberitzer Heide“. FNP: Die Flächen sind durch bestehende gewerbliche Nutzungen vorgeprägt. Die Darstellung lässt Ergänzungen in geringem Umfang zu, die landschaftsverträglich hergestellt werden können. Der Beschluss der Gemeinde Groß Glienicke mit einer Abwägung zugunsten der gewerblichen Entwicklung liegt vor.
12 ***	Entwicklung/ Erschließung Waldsiedlung Groß Glienicke ** BP-R	X			Wohnbaufläche W3	X	X		LP: Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung, bestandsorientierte Flächendarstellung; Verkehrsanbindung über vorhandene Straßen. FNP: Es handelt sich um ein Konversionsobjekt. Die Wohnbaufläche ist aus gesamtstädtischer Sicht als Wohnpotential notwendig. Der Beschluss der Gemeinde Groß Glienicke mit einer Abwägung zugunsten der Wohnbauflächenentwicklung liegt vor.

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
13 ***	Gewerbeflächenentwicklung Horstweg Süd (B-Plan 2) Änderungsbereich ** BP-R, BP-A (Änderung)	X			gewerbliche Baufläche G		X	X	LP: Reduzierung der Gewerbefläche zugunsten der anteiligen Darstellung als Grünfläche zur Erhaltung einer Nord-Süd-Grünverbindung. FNP: Dieser Bereich gehört zu den Flächenpotenzialen für die städtische Gewerbeflächenentwicklung, für langfristige Sicherung für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe. Die Sicherung der Grünverbindung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. (Fläche ist < 2 ha). Der Beschluss der SVV zum B-Plan mit einer Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung liegt vor.
14 ***	Wohnbauflächenentwicklung auf Grünflächen (Tennisplätze) an der Heinrich-Mann-Allee			X	Wohnbaufläche W2			X	LP: Reduzierung der baulichen Inanspruchnahme zentrumsnaher Grünflächen, Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten. FNP: Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche in dem gut erschlossenen Siedlungsbereich der Stadt entspricht dem STEK „Wohnen“. Unter Einbeziehung der Tennisplätze vergrößert sich das Wohnungsbaupotenzial des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinrich-Mann-Allee. Die Verlagerung der Tennisplätze ist möglich. Abwägungsvorschlag zugunsten der Wohnbauflächenentwicklung.
15	Gewerbeflächenentwicklung östlich Forum Gelände im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal - Beelitzer Sander“		X		gewerbliche Baufläche G	X	X		LP: Bestandsorientierte Gewerbeflächenentwicklung (weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen nur über LSG-Entlassung möglich). FNP: Dieser Bereich ist ein wichtiges Flächenpotenzial für die Gewerbeflächenentwicklung. In Verbindung mit der Entlassung aus dem LSG ist eine landschaftsverträgliche Einbindung (Eingrünung) der neuen Siedlungsflächen vorgesehen. Abwägungsvorschlag zugunsten der gewerblichen Entwicklung.
16	Bundesstraßenverbindung B 273 – B 2n (OU Fahrland) ** ÜP		X		Straßenhauptnetz	X	X	X	LP: Verzicht auf Darstellung im FNP, keine abschließende Planungsaussage, Verkehrsführung über vorhandene Straßen. FNP: Darstellung erfolgte entsprechend Landesplanung. Die Belange des Landschaftsschutzes sind hier im Rahmen eines künftigen Planfeststellungsverfahrens abzuwägen. Kennzeichnung als Landesplanung (nachrichtliche Übernahme.)

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
17	Ortsumgehung Potsdam B 1 – B 2 (Havelspange) ** ÜP	X			Straßennetz	X	X	X	LP: Verzicht auf Darstellung im FNP, keine abschließende Planungsaussage, Vorzug der ISES als dritter Havelübergang. FNP: Die Darstellung erfolgte entsprechend Verkehrsentwicklungsplan (VEP) und Bundesverkehrswegeplan. Die Belange des Landschaftsschutzes sind hier im Rahmen eines künftigen Raumordnungsverfahrens abzuwägen. Kennzeichnung als Landesplanung (nachrichtliche Übernahme).
18	Verlängerung Wetzlarer Straße über die Nutheniederung zur Heinrich-Mann-Allee ** BP-A, FNP		X		Straßennetz	X	X		LP: Überprüfung der Notwendigkeit des Straßenbauvorhabens; Eingriffsminimierung im Rahmen des straßenrechtlichen Zulassungsverfahrens (Zweistreifigkeit, Berücksichtigung besonderer Anforderungen bei Nuthequerung, Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände, resp. Alteichen). FNP: Die Darstellung erfolgte entsprechend Verkehrsentwicklungsplan (VEP). Die Belange des Landschaftsschutzes sind hier im Rahmen eines künftigen Planfeststellungsverfahrens abzuwägen. Der Beschluss der SVV zugunsten der Verkehrstrassenführung liegt vor (VEP).
19	Neubau Regionalbahnverbindung Südostkurve Wildpark (Richtung Flughafen Schönefeld) ** ÜP		X		Bahnanlage	X	X	X	LP: Verzicht auf Darstellung im FNP, keine abschließende Planungsaussage, Streckenvarianten über vorhandene Gleisanlagen prüfen. FNP: Die Darstellung erfolgte entsprechend Verkehrsentwicklungsplan (VEP) und Landesplanung. Übernahme Landesplanung. Kennzeichnung als Landesplanung (nachrichtliche Übernahme).
20 ***	Erweiterung der Flächen für Ver- und Entsorgung am Lerchensteig, Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ** FNP		X		gewerbliche Baufläche G	X		X	LP: Verzicht auf Darstellung bzw. deutliche Reduzierung der Erweiterungsflächen. FNP: Eine Erweiterung des vorhandenen Standortes ist für den städtischen Entsorgungsbetrieb notwendig. Der Beschluss der SVV zugunsten der Gewerbeentwicklung liegt vor.
21	Hotelanlage und Naturgolfplatz in Uetz (B-Plan UP 01) ** BP-R		X		Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil „Sport“		X	X	LP: Aufgabe der Flächenentwicklung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“, Darstellung als Flächen für Wald und für die Landwirtschaft. FNP: Die geplanten Nutzungen (B-Plan) können landschaftsverträglich eingeordnet werden. Der Beschluss der Gemeinde Uetz-Paaren mit einer Abwägung zugunsten der Sondernutzung liegt vor.

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Darstellung im FNP	Betroffenheit d. Schutzgüter *			LP: Möglichkeiten der Konfliktvermeidung und -minimierung, Alternativen seitens des Landschaftsplanes FNP: Abwägungsvorschlag mit der Begründung für die Darstellung im Flächennutzungsplan Ergebnis der Abstimmung FNP/LP:
		hoch	mittel	gering		UM	FF	LE	
22 ***	Wochenendhausgebiet am Schlänitzsee (Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil) im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“	X			Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil „Wochenendhausgebiet“	X	X		LP: Darstellung als Grünfläche; restriktive, dem Landschafts- und Biotopschutz entsprechende Steuerung der Nutzung. FNP: Die Darstellung o.g. Fläche ist erforderlich geworden, um eine geordnete planungsrechtliche Situation in diesem Gebiet zu schaffen. Die Ausgliederung aus dem LSG ist beantragt. Abwägungsvorschlag zugunsten der Entwicklung für Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“.
23	Erweiterung und bauliche Entwicklung des Campingparks Gaisberg (Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil) im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ** BP-A, FNP-E		X		Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil „Camping“	X	X	X	LP: Verzicht auf eine Erweiterung und bauliche Verfestigung im LSG, Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Camping“ unter Freihaltung der Uferzone. FNP: Dieser Bereich gehört zu den wichtigen touristischen Freizeitangeboten der Stadt. In Verbindung mit der Entlassung aus dem LSG ist eine landschaftsverträgliche Gestaltung und Einbindung (Eingrünung) der Baukörper vorgesehen. Entsprechende Konkretisierungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Der Aufstellungsbeschluss der SVV zum B-Plan zugunsten der Entwicklung des Campingparks liegt vor.
24 ***	Errichtung von Sportanlagen auf den Grünflächen des Vorgeländes zum Babelsberger Park			X	Grünfläche „Sport“	X		X	LP: Aufgabe des Standortes, Prüfung eines alternativen Standortes südlich der Nuthestraße (Zentrum Ost). FNP: Aus gesamtstädtischer Sicht, besonders zur Förderung des Kinder- und Jugendsports, wird die Errichtung von zwei Fußballtrainingsfeldern in diesem Bereich als dringend notwendig angesehen, da für den Raum Babelsberg andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Realisierung kann denkmalverträglich gestaltet werden. Abwägungsvorschlag zugunsten der Entwicklung für die Sportnutzung.
25	Motocross-Strecke Groß Glienicke auf ehemaligem Schießplatz (B-Plan GG 19) ** BP-A, FNP	X			Sonderbaufläche „Sport“	X	X	X	LP: Verzicht auf Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“, restriktive Steuerung der Nutzung (Unterbindung einer räuml. Ausdehnung), Verlagerung anstreben. FNP: Die Darstellung dokumentiert den Bestand mit einem Ergänzungspotential. Die Nutzungen können hier ohne Konflikte zu anderen Nutzungen ausgeübt werden. Verlagerungen wären nicht spannungsfreier. Der Beschluss der Gemeinde Groß Glienicke mit einer Abwägung zugunsten der Sportnutzung liegt vor.

* Betroffenheit der Schutzgüter:
UM = Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft;

FF = Flora, Fauna, Biotope, Biodiversität;
LE = Landschaftsbild/ Erholung

- ** Für diese Flächen liegen Beschlüsse der Stadtverordneten bzw. der Gemeindevertretungen der ehemalige selbstständigen Gemeinden oder übergeordnete Planungen vor:
FNP= wirksamer Flächennutzungsplan;
FNP- E= ergänzter und geänderter Entwurf des Flächennutzungsplanes v. 05.05.10;
BP= Bebauungsplan- rechtskräftig;
BP-A= Bebauungsplan- Aufstellungsbeschluss;
ÜP= übergeordnete Planung
- *** Konflikte FNP/LP im ergänzten und geänderten Entwurf

6.1.4. Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Berücksichtigungspflicht

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Damit besteht eine verstärkte Prüfpflicht hinsichtlich der Vermeidbarkeit und Kompensation von Eingriffen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption.

Vermeidungsgebot

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot entsprechend – geht es zunächst um die Frage, ob Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tatsächlich notwendig sind und ob diese ggf. vermindert werden können.

Bei der Abwägung der Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans wurde daher durchgängig geprüft, ob und inwieweit die damit verbundenen Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB unter Berücksichtigung insbesondere der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange der Wirtschaft und des Verkehrs vermeidbar sind. Im Ergebnis konnte im Verlauf des Aufstellungsverfahrens in einer Reihe von Fällen die Eingriffssituation im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbessert werden (vgl. Kap. 6.1.1).

Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Abwägung wurde weiterhin das Ausgleichserfordernis für nicht vermeidbare Eingriffe auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Die dazu erforderliche Bewertung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als Folge von Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde summarisch im Landschaftsplan vorgenommen. Diese Bewertung bildet die Grundlage für eine Quantifizierung voraussichtlicher Kompensationserfordernisse sowie die anschließende Auswahl und Darstellung dafür geeigneter Ausgleichsflächen.

Die bereits bestandskräftigen verbindlichen Bauleitpläne (Beschlusslage Stand 12/2006) wurden dabei sowohl hinsichtlich ihres Eingriffs- als auch ihres Ausgleichsumfangs ausgeklammert. Als bewertungsneutral wurden auch die nach § 34 BauGB bestehenden, jedoch noch nicht ausgeschöpften Baurechte behandelt.

Zusätzlich wurden von der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung die Bereiche ausgenommen, für die aller Voraussicht nach Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufgestellt werden können. Nach der seit 01.01.2007 gültigen Fassung des Baugesetzbuchs gelten in diesen Fällen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung solcher Bebauungspläne zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Nach der im Landschaftsplan anhand von Indikatoren vorgenommenen überschlägigen Berechnung des Eingriffsumfangs, der sich bei Realisierung aller im Flächennutzungsplans eröffneten neuen Nutzungsoptionen ergibt, ist im vorgegebenen Planungshorizont mit folgenden Ausgleichserfordernissen zu rechnen:

- Neuversiegelung durch Bauflächen ca. 144 ha
- Biotopwertverluste durch Bauflächen ca. 176 ha

Hinzu kommen Kompensationserfordernisse aus Flächennutzungsplan-relevanten kommunalen Straßenneubauvorhaben im Umfang von bis zu 5 ha Neuversiegelung und rund 10 ha Biotopwertverlusten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung muss in Abwägung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen darüber entschieden werden, inwieweit für die nach der städtebaulichen Konzeption unvermeidbaren Eingriffe Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Dabei stehen den durch die Flächennutzungsplanung grundsätzlich ermöglichten Eingriffsumfängen zunächst die innerhalb der verbindlichen Bauleitpläne und Vorhabensflächen vorhandenen Minderungspotenziale gegenüber. Minderungsmaßnahmen, etwa die Festsetzung ökologischer Mindeststandards und eine Grünordnung in den Baugebieten, können dabei den Eingriffsumfang erheblich reduzieren.

Auch verringern vorzeitig durchgeführte Ordnungsmaßnahmen in Baugebieten den tatsächlichen Eingriffsumfang. Dies trifft insbesondere für Bereiche mit erheblichen Vorbelastungen, etwa für die Konversionsflächen des Bornstedter Feldes, zu. Z.B. wurden im Bereich der Nedlitzer Kaserne im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sämtliche Kasernengebäude und ein Großteil der inneren Erschließung zurückgebaut, d.h. entsiegelt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass regelmäßig bereits innerhalb der geplanten neuen Bauflächen kleinteilige Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne vorgesehen werden, die aber aufgrund des Abstraktionsgrades des Flächennutzungsplans dort nicht explizit dargestellt werden.

Hinzu kommen rechnerisch erfassbare Potentialflächen für eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von rund 40 ha.

Die innerhalb von Bebauungsplangebieten und Vorhabensflächen liegenden Minderungs- und Ausgleichspotenziale reichen jedoch häufig nicht aus, eine hinreichende Eingriffskompensation zu gewährleisten. Für die verbleibenden Kompensationserfordernisse werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - angelehnt an die Ergebnisse des Landschaftsplans - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die besonders für die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind:

- am Südufer des Templiner Sees und im Bereich des Kieskutenberges mit dem Ziel der Biotopentwicklung der Uferbereiche, Hangwälder und Sonderstandorte unter Berücksichtigung noch vorhandener Gestaltungselemente der historischen Kulturlandschaft insbesondere durch Röhrichschutzmaßnahmen, naturnahe Wald-

Eingriffsprognose

Abwägung hinsichtlich des Kompensationsumfangs

Vorgezogene Ordnungsmaßnahmen

Eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen

Großflächige Ausgleichspotential

bewirtschaftung, z.B. durch Entnahme nicht gebietsheimischer Gehölze, und Entwicklungspflege von Sonderbiotopen

- in der Nutheniederung mit dem Ziel der Aufwertung der Niederungsbereiche insbesondere durch Rückbau störender Anlagen, Öffnung der Kleingärten und Erschließung des Landschaftsraums für Erholungszwecke, Gewässerrenaturierung und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie abschirmende Gehölzpflanzungen
- große Teile der Feldflur von Bornim, Bornstedt, Grube, Satzkorn und Fahrland mit dem Ziel der Aufwertung und Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes insbesondere durch Wiederherstellung von Landschaftsstrukturen nach historischem Vorbild, Förderung des Obstanbaus, Schaffung bzw. Aufwertung von Trittsteinbiotopen, Anlage von Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe, Aufgabe der Ackernutzung auf Grünlandstandorten
- im Katharinenholz, in der Niederung Eiche und im Golmer Luch mit dem Ziel der Schaffung störungsarmer Wald- und Grünlandkomplexe und damit einhergehend einer Erhöhung der Biotopwertigkeit insbesondere durch Rückbau störender baulicher Anlagen mit anschließender Renaturierung der entsiegelten Flächen, Förderung extensiver Grünlandbewirtschaftung sowie Entwicklung von Gewässer- und Feuchtbiotopen
- entlang der Wublitzrinne und in der Uetzer Feldflur mit dem Ziel der Biotopvernetzung und Aufwertung bzw. Entwicklung von Feuchtgebieten insbesondere durch Beseitigung ökologischer Barrieren, Schaffung von Pufferstreifen entlang der Gewässer sowie naturschutzorientierte Steuerung des Wasserregimes, der Waldbewirtschaftung und der Grünlandnutzung
- in den Niederungen von Satzkornschem Graben, Jubelitz und Fahrländer See sowie des Ferbitzer Bruchs mit Randbereichen der Döberitzer Heide und des Großen Grabens mit Zielen und Maßnahmen wie vorstehend
- im Raum nördlich des Groß Glienicker Sees mit dem Ziel der Biotopentwicklung und Kulturlandschaftspflege insbesondere durch Strukturanreicherung in den Feuchtgebieten, ökologischen Waldumbau und Wiederherstellung historischer Landschaftselemente

Die benannten Flächen sollen als wichtige ökologische Potentialflächen und Räume für die landschaftsgebundene Erholung auch langfristig von Bebauung und intensiver Erholungsnutzung freigehalten und durch entsprechende Maßnahmen entwickelt werden.

*Ausgeglichene
Eingriffs- / Aus-
gleichsbilanz*

Durch die im Landschaftsplan näher beschriebenen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu der oben dargestellten Flächenkulisse werden umfangreiche Kompensationsmöglichkeiten in allen Schutzgutbereichen nachgewiesen. Bei einer Potentialfläche von 6.500 ha wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich sämtliche aus der verbindlichen Bauleitplanung und den kommunalen Straßenneubauvorhaben resultierenden überschüssigen, d.h. eingriffsnah nicht umsetzbaren Ausgleichserfordernisse dort realisiert werden

können. Für erforderliche Bodenentsiegelungen müssen ggf. aber auch Flächen außerhalb des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden. Dazu wurden bereits Vorgespräche mit Betreibern überörtlicher Kompensationsflächenpools geführt; demnach sind ausreichend Entsiegelungsflächen im betroffenen Naturraum vorhanden, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann.

Um die schnelle Verfügbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung zu gewährleisten, werden geeignete Flächen in einem städtischen Kompensationsflächenkataster geführt und für eine Zuordnung und Umsetzung vorbereitet. Angestrebt wird ein ständiger Ausgleichsflächenvorrat von 30 – 50 ha. Derzeit ist ein Bestand von etwa 30 ha an aufbereiteten und teilweise bereits zu geordneten Ausgleichsmaßnahmen zu verzeichnen.

Städtischer Ausgleichsflächenpool

Daneben gibt es im Stadtgebiet verstärkt auch Bemühungen der Bundes- und Landesforstverwaltung, Ausgleichsflächen vorzuhalten. Diese stehen vorrangig für überörtliche Verkehrsprojekte zur Verfügung.

Ausgleichsflächen von Bund und Land

Bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten neuen überörtlichen Verkehrsstrassen besteht noch erheblicher Klärungsbedarf zu den jeweiligen Eingriffsumfängen und Ausgleichserfordernissen. Diese können erst im Rahmen des in jedem Einzelfall durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens ermittelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei diesen Verfahren viele Kompensationsmaßnahmen mangels geeigneter Maßnahmenflächen nicht im Potsdamer Stadtgebiet umgesetzt werden können.

Überörtliche Verkehrsstrassen erhöhen Kompensationsbedarf

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass eine exakte Eingriffsprognose auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich dem gesetzlichen Auftrag entsprechend auf die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung (§ 5 (1) Satz 1 BauGB).

Unschärfen bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und Flächen unter 2 ha Größe nicht gesondert dargestellt werden, kann es mitunter zu erheblichen Abweichungen bei der Eingriffsbewertung kommen.

Worst-Case-Szenario

Weiterhin lässt sich zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht mit hinreichender Genauigkeit bestimmen, ob eine Fläche innerhalb des Planungszeitraumes tatsächlich bebaut wird, welche Bebauungsdichte realisiert wird und welcher Flächenanteil aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung unversiegelt bleibt. So können z.B. Grünverbindungen, die im Flächennutzungsplan wegen der Darstellungsgrenze nicht berücksichtigt werden konnten, im Bebauungsplan dargestellt und im Sinne der Eingriffsminimierung und -kompensation angerechnet werden. Die notwendigerweise pauschalere Eingriffsbewertung zum Flächennutzungsplan ist daher als Worst-Case-Szenario (ungünstigster Fall) zu betrachten.

6.2. Natur- und Landschaftsschutz (Beiplan Natur- und Landschaftsschutz)

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB übernimmt der Flächennutzungsplan neben anderen Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen auch die nach naturschutzrechtlichen Vorschriften festgesetzten Schutzgebiete und –objekte als nachrichtliche Darstellungen im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz.

Schutzgebiete

Dargestellt werden zunächst die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die sich ganz oder in Teilen im Potsdamer Stadtgebiet befinden. Dabei handelt es sich um die 5 Naturschutzgebiete „Ferbitzer Bruch“, „Döberitzer Heide“, „Obere Wublitz“, „Sacrower See und Königswald“ und „Seeburger Fenn – Sümpelfichten“ sowie die 5 Landschaftsschutzgebiete „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, „Potsdamer Havelseengebiet“, „Parforceheide“ und „Nuthetal – Beelitzer Sander“. Die in Potsdam unter Natur- und Landschaftsschutz gestellte Fläche umfasst rund 98,4 km² bzw. 52,7% des Stadtgebiets.

Hinzu kommen 12 Flächennaturdenkmale mit einer Größe von insgesamt ca. 73 ha. Die 57 ausgewiesenen Naturdenkmale im Stadtgebiet fallen unter die Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans von 2 ha; insofern werden sie lediglich im Landschaftsplan dargestellt.

Gebietskulisse „NATURA 2000“

Weiterhin ist im Beiplan die Gebietskulisse für den Aufbau und den Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ dargestellt. Sie besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (Special Areas of Conservation – SAC) sowie den Europäischen Vogelschutzgebieten (Special Protection Areas - SPA). In Potsdam sind 9 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sowie die beiden Europäischen Vogelschutzgebiete „Mittlere Havelniederung“ und „Döberitzer Heide“ zu berücksichtigen. Die Flächenanteile im Potsdamer Stadtgebiet belaufen sich bei den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten auf 17,9 km², bei den Europäischen Vogelschutzgebieten auf 9,8 km², wobei diese sich überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden.

Biotope, Alleen

Ergänzend wird im Beiplan eine Auswahl gesetzlich geschützter Biotop (§ 32 BbgNatSchG) und Alleen (§ 31 BbgNatSchG) nachrichtlich dargestellt.

Nutzungs- beschränkungen

Nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften ergeben sich Beschränkungen hinsichtlich der planerischen Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme geschützter Teile von Natur und Landschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Auch angrenzende Bereiche können Nutzungsrestriktionen unterliegen; diese ergeben sich aus der Verpflichtung zur Gewährleistung des jeweiligen Schutzzweckes und der Erhaltungsziele. Besonders beachtlich ist hierbei das auf die NATURA 2000-Gebietskulisse anzuwendende Verschlechterungsverbot (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).

Weitere Informationen zu den geschützten Teilen von Natur und Landschaft, insbesondere auch Gebiets- bzw. Objektbeschreibungen sowie Angaben zum jeweiligen Schutzzweck, sind im Landschaftsplan enthalten.

6.3. **Wasserschutz (Beiplan Wasserschutz und schadstoff- belastete Böden)**

Im Beiplan sind die in der Stadt festgesetzten Wasserschutzgebiete der Wasserwerke Nedlitz, Leipziger Straße, Wildpark, Rehbrücke, jeweils mit dem Fassungsbereich der Brunnen sowie der engeren und weiteren Schutzzone (SZ II und III) um die Brunnen dargestellt. Zum Verbundsystem der städtischen Trinkwasserversorgung gehört das Wasserwerk Ferch.

*Wasser-
schutzgebiete*

Mit der Neuausrichtung der Trinkwasserschutzzone und der Bevölkerungsentwicklung der Stadt bis 2020 und danach soll die Trinkwasserversorgung (soweit) aus städtischen und regionalen Ressourcen und Kapazitäten in Menge und Qualität gesichert werden.

Insbesondere im Fassungsbereich der Brunnen und in der engeren Schutzzone um die Brunnen bestehen Nutzungsbeschränkungen und Verbote, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Es ist dabei von einem Bauverbot innerhalb der engeren Schutzzone (SZ II) auszugehen. Im Flächennutzungsplan wird daher auf die dortige Neuausweisung von Bauflächen verzichtet. Als engere Schutzzone ist im Stadtgebiet eine Fläche von rund 147 ha (ca. 0,8% des Stadtgebiets) ausgewiesen.

*Beschränkungen
der baulichen
Entwicklung*

In der weiteren Schutzzone (SZ III) wird die Ausweisung neuer Baugebiete unausweichlich werden. Hier sind die Interessen des Grundwasserschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. So ist unbelastetes Niederschlagswasser ausschließlich vor Ort zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu erhalten und Anforderungen an den Schutz des Grundwassers bei Bau und Nutzung zu erfüllen. Insgesamt unterliegen fast 20% der Flächen im Stadtgebiet Restriktionen aufgrund der Lage in Wasserschutzgebieten.

Der Beiplan beinhaltet weiterhin Information zum Hochwasserschutz. Im Potsdamer Stadtgebiet befinden sich entlang der Havelgewässer einige hochwassergefährdete, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Niederungsflächen, die durch Hochwasserschutzdeiche gesichert werden. Es handelt sich um Bereiche entlang von Wublitz, Schlänitzsee und Großer Zernsee sowie um das Westufer des Fahrlander Sees. Die zum Wasser hin vorgelagerten Flächen sind bereits zu DDR-Zeiten als Hochwassergebiete durch Beschluss 80-15/76 „Festlegung von Hochwassergebieten im Kreis Potsdam“ des Rates des Kreises sowie durch Beschluss 0005/90 „Beschluss zu Hochwassergebieten im Bezirk Potsdam“ des Rates des Bezirkes Potsdam festgesetzt worden; sie gelten heute als Überschwemmungsgebiete i.S.v. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs. 1 WHG definiert als Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Hier bestehen gemäß § 78 Abs. 1 WHG besondere Schutzvorschriften, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind.

Für die Festsetzung weiterer Überschwemmungsgebiete ist gemäß § 76 Abs. 2 WHG das Land zuständig. Bis zum 22.12.2013 sind mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, per Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festzusetzen.

Oberflächengewässer

Der Beiplan umfasst auch die Darstellung der Oberflächengewässer; diese nehmen im Potsdamer Stadtgebiet insgesamt knapp 10% der Gesamtfläche ein. Das Rückgrat des Gewässersystems bildet die zu großen Teilen als Bundeswasserstraße klassifizierte Havel mit den Havelseen und dem Sacrow-Paretzer Kanal sowie die Nuthe, die - von Südosten kommend - im Stadtzentrum in die Havel mündet. Das Gewässernetz wird im Norden durch die eiszeitlich geprägten Niederungsbereiche von Wublitz, Jubelitz/ Fahrländer See und Großer Graben/ Krampnitzsee/ Lehnitzsee sowie eine im wesentlichen aus Groß Glienicker See und Sacrower See bestehende Abflussrinne im Nordosten ergänzt. Die benannten Gewässer werden im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet eine Vielzahl von Gräben und Kleingewässern vorhanden. Aufgrund der Darstellungsgrenze im Flächennutzungsplan von 2 ha werden diese jedoch überwiegend nicht in die Planzeichnung übernommen. Einen detaillierteren Überblick über die Oberflächengewässer im Potsdamer Stadtgebiet liefert der Landschaftsplan.

6.4. Schadstoffbelastete Böden

Der Boden zählt zu den schützenswerten Gütern; er erfüllt vielfältige Funktionen, steht nur in begrenztem Umfang zur Verfügung und kann nicht erneuert werden.

In seiner natürlichen Funktion ist Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Er ist als Bestandteil des Naturhaushaltes im Wasser- und Nährstoffkreislauf beteiligt und dient aufgrund seiner Filter- und Puffereigenschaften insbesondere dem Schutz des Grundwassers.

Darüber hinaus stellt der Boden ein wichtiges Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dar. Für den Menschen bilden die Nutzungsfunktionen des Bodens als Rohstofflagerstätte, Siedlungs- und Erholungsfläche, als Standort für Land- und Forstwirtschaft sowie Industrie, für Verkehr, Ver- und Entsorgung die Grundlagen seiner gesellschaftlichen Entwicklung.

Gefahren durch schadstoffbelastete Böden

In weiten Teilen Potsdams liegt der Boden nicht mehr in seiner natürlichen Form vor. Er wurde bereits anthropogen, d.h. durch den Menschen, beeinflusst - er wurde abgetragen, geschoben, aufgeschüttet. An einigen Stellen wurden Kies und Ton abgebaut, die Restlöcher mit Bauschutt oder anderen Abfällen verfüllt. Kriegseinwirkungen haben ihre Spuren im Boden, besonders in der Potsdamer Innenstadt hinterlassen.

Häufig ist der Boden durch die frühere gewerblich-industrielle Nutzung, selbst dann, wenn diese Jahrzehnte zurückliegt, so stark in seinen Eigenschaften verändert worden, dass er selbst andere Schutzgüter, z.B. die menschlichen Gesundheit oder das Grundwasser, gefährden kann. Diese Grundstücke werden im Altlasten- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt, das derzeit ca. 550 Standorte erfasst, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder Abfälle abgelagert worden sind.

Bei Altlasten wurde das Gefahrenpotenzial anhand von Untersuchungen bereits nachgewiesen. Altlasten werden nach BBodSchG in Altablagerungen, das sind stillgelegte Deponien, sowie in Altstandorte unterteilt, zu denen z.B. ehemalige Tankstellen, Tanklager, chemische Reinigungen, Gaswerke, metallverarbeitende Betriebe, Vulkanisier- und Imprägnierwerke, Chemikalienumschlagplätze u.ä. sowie ehemals militärisch genutzte Liegenschaften zählen.

Beim Bereich Umwelt und Natur der Stadt Potsdam werden alle verfügbaren Informationen über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gebündelt und ständig fortgeschrieben. Der Informationsstand über Art und Umfang der Bodenbelastungen auf den einzelnen Flächen ist sehr unterschiedlich. Während in einigen Fällen genauere Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen und Gutachten vorliegen, besteht bei einer Vielzahl von Fällen nur ein allgemeiner (branchentypischer) Verdacht auf Bodenbelastungen.

Insbesondere bei den folgenden ehemaligen oder gegenwärtigen Nutzungen besteht ein begründeter Verdacht auf Bodenverunreinigung:

- militärische Nutzungen,
- Deponien, wilde Müllkippen, Abfallbehandlungsanlagen,
- LPG-Standorte, Tierzuchtanlagen, Gärtnereien,
- Gas- und Elektrizitätswerke, Verkehrsanlagen, Tankstellen, Tanklager, Baubetriebe,
- Druckereien, chemische Reinigungen, Chemie- und Pharmabetriebe.

Branchenabhängiger Verdacht auf Bodenbelastung

Darüber hinaus besteht bei Unfallorten (Tanküberfüllungen, Leckagen, Havarien) ein erhöhter Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass große sowohl ältere als auch neue Stadtteile Potsdams in Niederungsbereichen liegen, die häufig mit Bauschutt und anderen Abfällen aufgeschüttet wurden, deren Herkunft nur selten bekannt ist.

Im Gegensatz zu den festgestellten Altlasten können bei Altlastverdachtsflächen noch keine abschließenden Aussagen bezüglich ihres Gefahrenpotenzials getroffen werden.

Altlastverdachtsflächen

Im Unterschied dazu werden gewerblich-industrielle Standorte, die sich gegenwärtig noch in Nutzung befinden und auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, nach BBodSchG als Verdachtsflächen für stofflich, schädliche Bodenveränderung bzw. nach Untersuchung und Bestätigung des Verdachts als festgestellte stofflich, schädliche Bodenveränderung bezeichnet. Bisher wurden in Potsdam 186 Flächen als Verdachtsflächen erfasst.

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u.a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Altlasten und Bauleitplanung

Ob und in welchem Umfang der Boden untersucht bzw. saniert werden muss, hängt immer vom Einzelfall ab. Spätestens im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ist das Gefahrenpotenzial eines Altlastenstandortes, einer Altablagerung oder einer Altlastverdachtsfläche zu

ermitteln und zu entscheiden, in welchem Maße entsprechend der geplanten Nutzung ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen sind.

Kennzeichnung...

Dementsprechend soll die Flächennutzungsplanung keine Nutzungen vorsehen, die mit vorhandenen Bodenbelastungen unvereinbar wären. Zur Vermeidung derart unzulässiger Planungen beinhaltet das BauGB in § 5 (3) Nr.3 eine besondere Kennzeichnungspflicht. Diese bezieht sich aber - im Gegensatz zum Bebauungsplan - nur auf Flächen, die zur baulichen Nutzung vorgesehen sind.

... und Abwägung.

Bodenbelastungen sind aber über diese Pflicht hinaus Aspekte, die im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes in die planerische Abwägung nach § 1 (5) BauGB einzustellen sind. Im Rahmen der Abwägung ist hinreichend zu klären, ob eine vorgesehene Nutzung mit vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar ist bzw. vereinbar gemacht werden kann. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot hätte die Nichtigkeit des Bauleitplanes zur Folge. Die Kennzeichnung einer Fläche kann die Abwägung über die darzustellende Flächennutzung nicht ersetzen. Daraus ergibt sich allerdings keine allgemeine Verpflichtung, im Rahmen der Bauleitplanung spezielle Untersuchungen durchzuführen, auch wenn keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bestehen.

Berücksichtigung schadstoffbelasteter Böden in der Abwägung

Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten

Bodenverunreinigungen können die Nutzungsmöglichkeiten von Flächen in erheblichem Maße einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Durchführung kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen zulassen. Da der Flächennutzungsplan grundsätzlich von der Priorität der Innenentwicklung vor der Stadterweiterung ausgeht, kommt hier der Wiedernutzung auch von Flächen mit schadstoffbelasteten Böden eine besondere Bedeutung zu. Nachgewiesene Bodenverunreinigungen und bestehende Verdachtsmomente wurden deshalb bei der Abwägung über die Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Abwägung bei Neudarstellungen des FNP, ...

Als Grundlage für die Abwägung wurden die im Potsdamer Bereich Umwelt und Natur geführten Informationen daraufhin überprüft, ob sie im Hinblick auf die Flächengröße, die Art der Bodenverunreinigung und die Sensibilität der vorgesehenen Nutzung als für die Flächennutzungsplanung abwägungsrelevant anzusehen sind. Als abwägungsrelevant wurden insbesondere Informationen zu solchen Flächen eingestuft, wo durch den Flächennutzungsplan eine vom Bestand abweichende Neudarstellung vorgenommen wird, da durch eine bloße Bestandsdarstellung im Plan in der Regel kein neuer Konflikt "erzeugt" wird. Für Bestandsdarstellungen sensibler Nutzungen auf Flächen mit Bodenverunreinigungen wurde geprüft, ob eine Gefährdung der Nutzer vorliegt, und ob - außerhalb des Regelungsbereichs der Flächennutzungsplanung - von den zuständigen Stellen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

... im Bereich großflächiger Bodenverunreinigungen...

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind nicht alle Bodenverunreinigungen bei der Abwägung über Nutzungsdarstellungen von Bedeutung.

Entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes werden nur Flächen mit umweltrelevanten Bodenbelastungen mit einer Flächengröße von mindestens 2 ha flächenhaft gekennzeichnet, räumliche Konzentrationen kleinflächiger Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen, die zusammen eine Fläche von mindestens 2 ha Größe beeinträchtigen, durch ein Kreissymbol.

Eine Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan wurde als sensibel gegenüber Bodenverunreinigungen betrachtet, wenn Gefahren für den "typischen" Nutzer (z.B. durch direkten Kontakt mit dem Boden oder über die Nahrungskette) nicht auszuschließen sind. In diesem Sinne sensible Nutzungsdarstellungen sind Bauflächen, alle intensiv genutzten Grünflächen, insbesondere Kleingärten und Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung, insbesondere für die Wasserversorgung.

... und bei sensiblen Nutzungen.

Bei der Abwägung über Nutzungsdarstellungen im Flächennutzungsplan ist die Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen nur ein Aspekt unter vielen, der nur in besonders schwerwiegenden Fällen den Ausschlag geben kann. So wäre die Darstellung einer Baufläche auf einer mit vertretbarem Aufwand nicht sanierungsfähigen Mülldeponie unverträglich, weil Gefahren durch Ausgasungen bestehen. Derartige Unverträglichkeiten wurden im Flächennutzungsplan grundsätzlich vermieden. Die Beurteilung im Rahmen der Abwägung erfolgte aber auf dem Abstraktionsgrad dieser Planungsebene. Eine detaillierte grundstücksspezifische Untersuchung ist erst im Rahmen der Bebauungsplanung möglich und erforderlich. Insbesondere bei der Festsetzung von sensiblen Freiflächennutzungen muss dem Aspekt möglicher Schadstoffbelastungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Konfliktbewältigung vorwiegend auf der Ebene der Bebauungsplanung

Im Ergebnis der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgten Abwägung über Nutzungsdarstellungen für Flächen mit schadstoffbelasteten Böden geht der Plan nach Sichtung der vorliegenden Informationen davon aus, dass die Problematik der Bodenverunreinigung auf der Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden kann. Insbesondere liegen viele der Verdachtsflächen bzw. nachgewiesenen Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich eingeleiteter oder festgesetzter Bebauungspläne oder städtebaulicher Entwicklungsbereiche. Hier kann angenommen werden, dass die Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vor Realisierung einer sensiblen Nutzung gesichert ist. In einigen Fällen wird durch Darstellung von gemischten Bauflächen die Möglichkeit eröffnet, die Baugebiete in der verbindlichen Bauleitplanung so zu gliedern, dass eine Gefährdung insbesondere der Wohnnutzung vermieden wird.

Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden

Gemäß § 5 (3) BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung hat in erster Linie eine Warnfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen, auf denen die konkrete Konfliktbewältigung stattfindet.

Warnfunktion

Die Kennzeichnung im Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ bezieht sich auf Flächen größer 2 ha, deren Böden erheblich mit

Kennzeichnung im Flächennutzungsplan

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und bei denen nach heutigem Kenntnisstand mit erhöhten Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung zu rechnen ist.

Sonstige Flächen, bei denen lediglich ein Verdacht auf Bodenverunreinigung besteht, sind nicht gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung auch von Flächen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, und der Einbeziehung einiger möglicherweise besonders problematischer Verdachtsflächen geht die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan über die gesetzliche Kennzeichnungspflicht hinaus.

Schwierig zu handhaben sind die durch Altlasten verursachten Grundwasserschäden, die in Potsdam in 70 Fällen nachgewiesen wurden. Besonders problematisch sind diejenigen Schäden, die auf die frühere Verwendung von Lösemitteln zurückzuführen sind, da in diesen Fällen die Schadstoffe häufig über das Grundstück hinaus migrieren und so genannte Schadstofffahnen ausbilden (s. Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“). Eine dieser Fahnen ist auf das Wasserwerk Nedlitz gerichtet. Zur Sicherung der Rohwasserqualität wird das belastete Wasser über Sperrbrunnen gefasst, gereinigt und in den Sacrow-Paretzer Kanal abgeleitet. Die Zuverlässigkeit der Sperrfassung sowie die Einhaltung der Reinigungsleistung der Dekontaminationsanlage werden regelmäßig überwacht.

Momentan werden in Potsdam an zwei weiteren Standorten aktive Maßnahmen zur Grundwassersanierung durchgeführt. Im Gegensatz zum Boden stößt die vollständige Sanierung des Grundwassers auch heute noch an technische und wirtschaftliche Grenzen.

Auf allen anderen Grundstücken wird der Zustand des Grundwassers im Rahmen eines Monitorings überwacht. Im Stadtgebiet existieren ca. 500 Grundwassermessstellen, die je nach den örtlichen Begebenheiten überflur oder unterflur ausgebaut sind.

Die Darstellung für schadstoffbelastete Grundwasserkörper werden zusätzlich im o.g. Beiplan aufgenommen.

*Keine abschließende
Bewertung*

Die vorliegenden Informationen über schadstoffbelastete Böden wurden für den Flächennutzungsplan sorgfältig ausgewertet. Für die nachfolgenden Planungs- und Handlungsebenen stellt die Kennzeichnung jedoch keine abschließende Bewertung dar und entbindet nicht von eigenständigen Recherchen. Sie lässt keine Aussage darüber zu, ob im Einzelfall konkrete Gefährdungen zu befürchten sind. Da die Erfassung von Bodenverunreinigungen in Potsdam noch nicht abgeschlossen ist, sowie wegen der auf die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes beschränkten Kennzeichnung kann aus der Nicht-Kennzeichnung nicht auf eine unbelastete Fläche geschlossen werden. Weiterführende und ggf. aktuellere Informationen sind vom Bereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung zu erfragen.

6.5. Lärminderung

Lärmbelästigung ist für viele Bürgerinnen und Bürger eines der größten Umweltprobleme, denn Ruhe ist ein Grundbedürfnis und ein entscheidendes Qualitätskriterium des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Jedes Geräusch, das zu Belästigungen, Störungen oder gar zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führt, wird als Lärm bezeichnet. Lärm ist ein subjektiver Begriff und nicht direkt messbar. Messbar sind hingegen die Geräusche.

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In Konkretisierung dieses Planungsleitsatzes nimmt der Flächennutzungsplan folgende für den Immissionsschutz relevanten Aufgaben wahr:

- Bestandsbestätigung verträglicher Nutzungsmischungen,
- Zuordnung neuer, miteinander verträglicher Nutzungen und Unterstützung einer polyzentrischen Stadtstruktur mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung,
- Standortbestimmung neuer Nutzungen auch nach Maßgabe ihrer Immissionsempfindlichkeit bzw. ihres Emissionsverhaltens,
- Umwidmung immissionsempfindlicher Nutzungen, wenn Schutzmaßnahmen zur Lösung eines Immissionskonfliktes nicht ausreichen,
- Schutz zusammenhängender Ruhegebiete,
- Darstellung von Grünstreifen entlang von Hauptverkehrsstraßen,
- Entlastung empfindlicher Stadtgebiete von den Auswirkungen des Verkehrs.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung lässt sich der Immissionsschutz am wirksamsten bei der Darstellung von neuen Nutzungen berücksichtigen. Dies geschieht vor allem durch eine räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen, die Immissionskonflikte reduziert, unnötigen Verkehr vermeiden hilft, und günstige Ausgangsbedingungen für den öffentlichen Nahverkehr schafft. Die Entschärfung von Immissionskonflikten im Bestand ist dagegen vor allem Aufgabe der nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsebenen.

Hauptverursacher der Lärmbelastung in Potsdam ist der Straßenverkehr. Da die Mobilität ein wesentlicher Aspekt sowohl in unserem privaten als auch im wirtschaftlichen Leben ist, hat sich hier ein weites Konfliktfeld entwickelt.

In Potsdam werden Immissionsbelastungen vor allem durch den motorisierten Straßenverkehr verursacht. Dabei stellen die Lärmbelastungen noch vor den Schadstoffbelastungen das wesentliche Problem dar. Das zum Teil sehr hohe Verkehrsaufkommen, die Geschwindigkeiten und der Fahrbahnzustand führen zusammen mit den baulichen Gegebenheiten zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Grenz- und Richtliniennwerte zum Immissionsschutz.

*Aufgaben des
Flächennutzungs-
planes*

*Vorhandene Immis-
sionsbelastungen*

*Straßenverkehr als
wesentlicher Verur-
sacher von
Immissionen*

Sonstige Belastungen von geringerer Bedeutung

Der Straßenbahnverkehr ist als Verursacher von Lärmemissionen von eher untergeordneter Bedeutung. Die das Stadtgebiet durchschneidenden Eisenbahntrassen verursachen dagegen erhebliche Lärmemissionen, die jedoch nur in wenigen Fällen zu Konflikten führen, da meist entweder die Entfernung zur Wohnbebauung ausreicht, oder bereits entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt wurden (z.B. zwischen Bahnhof Charlottenhof und Kastanienallee). Lärmbelästigungen durch die Luftfahrt sind infolge der verkehrsgeographischen Lage Potsdams die Ausnahme. Auch die Immissionsbelastungen durch Gewerbebetriebe spielen in Potsdam nur eine untergeordnete Rolle.

Orientierungs- und Grenzwerte für Lärmimmissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1) für Lärmimmissionen liegen tagsüber bei 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete, für die Nachtzeit bei 45 bzw. 50 dB(A). Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV), die nur für den Bau neuer und die wesentliche Änderung bestehender Verkehrswege gilt, setzt höhere Grenzwerte an. Danach dürfen die Lärmimmissionen in angrenzenden Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sowie in Mischgebieten 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Sanierungsgrenzwerte für vorhandene Verkehrswege liegen bislang nur für Straßen in der Straßenbaulast des Bundes fest. Danach gelten für die Lärmsanierung an bestehenden Bundesfernstraßen in Kern- und Mischgebieten Grenzwerte von tags 69 und nachts 59 dB(A), in Wohngebieten tags 67 und nachts 57 dB(A). Für andere Straßen fehlen entsprechende Grenzwerte. Die Rechtsprechung hat diesbezüglich auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt. Dementsprechend verbleibt den Gemeinden bei vorgefundenen Verkehrslärmbelastungen ein Beurteilungsspielraum.

Hohe Überschreitungen der Richtwerte an den Hauptverkehrsstraßen

Die im Rahmen der Erarbeitung des Lärminderungsplans für Potsdam durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass in allen Hauptverkehrsstraßen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten werden. Auch die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV werden in fast allen Hauptverkehrsstraßen deutlich überschritten. Entlang der stärker belasteten Hauptverkehrsstraßen werden teilweise sogar Immissionsgrenzwerte, die bei Bundesfernstraßen ein Sanierungserfordernis begründen würden, nicht eingehalten. Mit bis zu 80 dB(A) am Tag wurden die höchsten Lärmbelastungen entlang der Nuthestraße berechnet. Wegen der fehlenden Abschirmung treten hohe Lärmimmissionen auch noch in größeren Abständen zur Nuthestraße auf. Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) am Tag wurden auch entlang teilweise angebaute Ausfallstraßen wie der Zeppelinstraße, der Potsdamer Straße, der Heinrich-Mann-Allee und der Großbeerenstraße sowie entlang angebaute innerstädtischer Verkehrsstraßen wie der Breiten Straße, der Charlottenstraße und der Schopenhauerstraße festgestellt. An mehr als der Hälfte der im Rahmen der Lärminderungsplanung untersuchten angebauten Straßenabschnitte liegt der Lärmpegel tags über 65 dB(A). Auch nachts sind die Überschreitungen der Grenzwerte ähnlich hoch wie am Tage.

Mit einer Umsetzung der im Lärminderungsplan aufgeführten Lärminderungspotentiale (Geschwindigkeitsreduzierung, Verbesserung der Straßenoberfläche, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs) und durch die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrskonzeptes (Herausnahme des innerstädtischen Verkehrs, Bündelung von Verkehrsstrassen, Verknüpfung der Bundesstraßen an der Peripherie) kann gesamtstädtisch gesehen eine Verringerung der Lärmbelastung herbeigeführt werden. Nach den Prognosedaten des Lärminderungsplanes ist dennoch davon auszugehen, dass an den im Flächennutzungsplan dargestellten Straßen sowie einigen innerstädtischen Hauptstraßen Lärmimmissionen von über 60 dB(A) auftreten können. Für die Nuthestraße werden weiterhin Lärmimmissionen von über 70 dB(A) erwartet.

Prognose von hohen Lärmimmissionen an Hauptverkehrsstraßen

Damit werden an allen neugeplanten Wohnbauflächen und zum Teil auch an neugeplanten gemischten Bauflächen, die unmittelbar an im Flächennutzungsplan dargestellte Straßen angrenzen, Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Auch bei der Neuplanung von Hauptverkehrsstraßen an bestehenden oder geplanten Wohn- oder gemischten Bauflächen werden durchweg Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich.

Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Abwägung

Bei der Neudarstellung von Straßentrassen und Bauflächen des Flächennutzungsplanes wird soweit wie möglich eine störungsarme Zuordnung vorgenommen. Auf eine konkrete Darstellung von Immissionschutzmaßnahmen gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauGB wird dagegen verzichtet, da die Möglichkeiten für einen wirksamen Immissionsschutz vielfältig und auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes noch nicht konkretisierbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Maßnahmen insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden müssen.

Störungsarme Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen

Der Flächennutzungsplan stellt keine neuen Eisenbahntrassen in der Nähe lärmempfindlicher Nutzungen und nur in wenigen Fällen neue lärmempfindliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe der Bahn dar. Von den neu dargestellten gewerblichen Bauflächen sind, von wenigen eng begrenzten Ausnahmen abgesehen, ebenfalls keine neuen Immissionskonflikte zu erwarten.

Keine neuen Lärmkonflikte durch Eisenbahntrassen oder Gewerbeflächen

Für die Ausnahmen, d.h. für Bereiche, wo aufgrund einer Neuplanung des Flächennutzungsplanes potentiell emittierende und lärmempfindliche Gebiete aneinander grenzen, wurde geprüft, ob ggf. auftretende Immissionskonflikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine entsprechende Gebietsgliederung, durch Festsetzung von Schutzmaßnahmen oder andere geeignete Festsetzungen vermieden werden können. Dies ist durchweg der Fall; in den meisten Fällen ist davon auszugehen oder bereits sichergestellt, dass die gewerblichen Flächen in den Randbereichen zu empfindlichen Nutzungen durch Büros oder andere nicht störende Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

Durch Trassierung der neuen Hauptverkehrsstraßen in lärmmäßig weniger sensiblen Bereichen der Stadt, durch Bündelung von Verkehrsstrassen werden die zusätzlichen Lärmprobleme minimiert. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, stellt der Flächennutzungsplan keine neuen Hauptverkehrsstraßen neben bestehenden Wohn- oder Gemischten

Nur wenige neue Hauptverkehrsstraßen an vorhandenen sensiblen Nutzungen

Bauflächen dar. Die Ausnahmen betreffen den südlichen Abschnitt der Dortustraße (W1), den Kreuzungsbereich der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES) mit der Nuthestraße (M1) und einen kurzen Teilabschnitt der geplanten Verbindung zwischen ISES und Heinrich-Mann-Allee (M2) sowie Templiner Straße/ Leipziger Straße (W 2, M 1, M 2). Die Darstellung der entsprechenden Hauptverkehrsstraßen erfolgt im Zusammenhang mit der geplanten Innenstadtumfahrung und führt gesamtstädtisch gesehen zu einer Verringerung der Lärmprobleme.

Nur wenige neue sensible Nutzungen an vorhandenen Hauptverkehrsstraßen

In wenigen Ausnahmefällen werden an vorhandenen Hauptverkehrsstraßen Wohn- oder Gemischten Bauflächen neu dargestellt. Dies ist der Fall beiderseits der Nedlitzer Straße und der Pappelallee sowie auf der östlichen Seite der Zeppelinstraße zwischen Kraftwerk und Stadion. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese problematischen Situationen durch die Darstellung von gemischten Bauflächen. Damit kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutz nicht nur durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, sondern auch durch Anordnung von Schutzstreifen oder weniger lärmempfindlichen Nutzungen entlang der Straßen erreicht werden.

Anstieg der Lärmemissionen auf einem Teil des bestehenden Hauptnetzes

Auf einem Teil des bestehenden Hauptstraßennetzes ist mit einer Steigerung der Lärmimmissionen infolge neuer Verkehrsverknüpfungen (Autobahnanbindung), neuer Nutzungen (Entwicklungsbereich Bornstedter Feld) oder neuer Verkehrsaufgaben (äußere Tangente) zu rechnen. Ansonsten ist für viele Abschnitte im vorhandenen Straßennetz, vor allem in der Innenstadt, bei einer Umsetzung der Planung von einer Entlastung auszugehen.

Bestehende Lärmkonflikte können durch den FNP nicht gelöst werden

Einige bereits bestehende Lärmkonflikte zwischen vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und sensiblen Nutzungen können durch den Flächennutzungsplan nicht entschärft werden, da auf der einen Seite eine Herabstufung der Verkehrsfunktion aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist oder nur zu einer Verlagerung der Verkehrsprobleme in noch ungünstigere Bereiche führen würde, und auf der anderen Seite eine weniger sensible Nutzungsdarstellung dem Bestand nicht entsprechen würde und somit neue Konflikte innerhalb der Baufläche herbeiführen bzw. die bestehenden Probleme nur verdecken würde.

Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung

Die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Dort sind die erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes konkret zu bestimmen. Der planerische Spielraum zur Konfliktbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch Nutzungsbeschränkungen oder durch Ausweisung von Grünflächen, die als Pufferzone zum Schutz empfindlicher Wohngebiete fungieren, wird – auch vor dem Hintergrund der die Thematik für das Stadtgebiet untersetzenden Luftreinhalte- und Lärminderungsplanung – als ausreichend angesehen.

Aufgrund der Darstellungsgrenze des FNP von 2 ha wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) auf entsprechende Darstellungen verzichtet.

Auch wenn bei den Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes so weit wie möglich versucht wird, eine störungsarme Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen vorzunehmen, kann der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor "Immissionen, die nach Art, Ausmaß und

Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen" (§ 3 (1) Bundesimmissionsschutzgesetz) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gewährleistet werden. Vielmehr sind ergänzende Festsetzungen in Bebauungsplänen erforderlich, um vorhandene Immissionsbelastungen zu vermindern und neue zu vermeiden. Dazu gibt es grundsätzlich vier Ansatzpunkte:

- Interne Gliederung der Baugebiete oder Festsetzung von Schutzabständen, die eine enge Nachbarschaft von störenden und störungsempfindlichen Nutzungen ausschließen,
- Emissionsminderung an der Quelle durch technische Maßnahmen,
- bauliche Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung,
- bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen an den schutzbedürftigen Anlagen.

Sofern alternative Maßnahmen des Immissionsschutzes in Frage kommen, ist der Emissionsminderung grundsätzlich Priorität einzuräumen. Wo ein wirksamer Immissionsschutz nicht durch Begrenzung der Emissionen erreicht werden kann, sind Maßnahmen zur Gewährleistung ausreichender Abstände, Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg oder an den schutzbedürftigen Flächen und Gebäuden zu treffen; flächensparenden Lösungen ist dabei der Vorzug zu geben.

*Priorität für
Emissionsminderung*

Im FNP handelt es sich ausschließlich um bestehende, im Lärminderungsplan erfasste und bearbeitete Konfliktlagen; durch den FNP selbst werden keine neuen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht überwindbaren Nutzungskonflikte vorbereitet. Zur Reduzierung der Lärmbelastung soll die Lärminderungsplanung beitragen.

Nach Erarbeitung des Lärmaktionsplanes Teil 1 im Jahre 2008, der sich auf Straßen mit mehr als 16.400 Kfz/ Tag beschränkt, wurde 2011 auch Teil 2 für Straßen zwischen 8.000 und 16.400 Kfz/ Tag aufgestellt. Diese Pläne enthalten Maßnahmen zur Minderung der verkehrsbedingten Lärmbelastung. Dabei stehen Maßnahmen der Verkehrsplanung (Verbesserung ÖPNV, Radverkehr, Verkehrsverflüssigung) und Fahrbahnverbesserungen im Vordergrund. Die Maßnahmen müssen mit der Luftreinhalteplanung abgestimmt sein.

6.6. Luftreinhaltung

Die Luftqualität in Potsdam hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Dennoch sind an viel befahrenen Straßen erhöhte Werte von Feinstaub und Stickstoffoxiden weiterhin ein Problem. In Potsdam werden an drei Messstellen ständig Luftgütedaten sowohl der städtischen Hintergrundbelastung (Bassinplatz) als auch verkehrsbezogen (Zepelinstraße, Behlertstraße, Großbeerenstraße) ermittelt. Dabei werden Werte für Feinstaub, Stickstoffdioxid, Ozon und Schwefeldioxid erfasst.

Bei der Schadstoffkomponente Feinstaub z.B. ist gesetzlich festgelegt, dass der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf.

Bei mehr Überschreitungen müssen Aktionspläne zur Verbesserung der Luftqualität aufgestellt werden.

Da in Potsdam in den letzten Jahren z.B. in der Zeppelinstraße mehr als 35 Überschreitungen zu verzeichnen waren, wurde 2006/ 2007 ein Luftreinhalte- und Aktionsplan mit Maßnahmen zur kurz-, mittel- und langfristigen Verbesserung der Situation erarbeitet. Dieser wurde 2009/ 2011 zusammen mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr fortgeschrieben.

6.7. Denkmalschutz (Beiplan Denkmalschutz)

Potsdamer Kulturlandschaft

Die historische Entwicklung der Stadt Potsdam, das architektonische und gartenkünstlerische Schaffen mehrerer Epochen ist durch Schlösser und Gärten, großräumige Stadt- und Landschaftsplanungen bis hin zu den Bürger-, Militär-, Gewerbe- und Industriebauten in hervorragender Weise dokumentiert. Trotz erheblicher Verluste durch den 2. Weltkrieg und den anschließenden Stadtumbau ist die "Potsdamer Kulturlandschaft" noch in weiten Bereichen erhalten und erlebbar geblieben. Die Bewahrung und Pflege dieses historischen Erbes ist eine zentrale Aufgabe für Politik und Verwaltung in Potsdam. Im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgabe und seiner Darstellungsmöglichkeiten leistete der Flächennutzungsplan hierzu seinen Beitrag.

Eintragung in die UNESCO-Liste des Welterbes

Die Bedeutung der Potsdamer Kulturlandschaft wird durch die Eintragung der historischen Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin in die "Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt" (World Heritage List) durch die UNESCO bestätigt. Das Welterbedenkmal besteht aus räumlich getrennten Teilbereichen: dem Park Sanssouci mit allen Bauwerken, einschließlich Gut und See Bornstedt sowie Ruinenberg, und aus dem Landschaftsraum der Havel und Havelseen, mit dem Park Babelsberg, dem Neuen Garten, Klein-Glienicke und Sacrow, bis hin zur Pfaueninsel auf Berliner Stadtgebiet, jeweils mit allen Bauten. Daneben zählen dazu auch städtisch bebaute Bereiche: Teile der Nauener Vorstadt um den Pfingstberg, die Uferzone des Jungfernsees, die Russische Kolonie Alexandrowka mit dem Kapellenberg und dem Voltaireweg als Verbindung zum Park Sanssouci, das westliche Vorfeld des Parks Sanssouci mit der Lindenallee, dem Bereich um das Schloss Lindstedt sowie weitere Randbereiche der historischen Parkanlagen. Diese Bereiche sind entsprechend der von der Bundesrepublik Deutschland unterzeichneten "Konvention zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" (UNESCO-Konvention) in ihrem Bestand und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Dies erfordert eine sensible Behandlung auch der städtischen Umgebung.

Zu diesem Zweck wurde im Zusammenwirken mit der Landesbehörde für Denkmalschutz und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg entsprechend der „Richtlinie für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ eine Pufferzone für den Potsdamer Teil der Welterbestätte definiert. Sie gilt dem zusätzlichen Schutz des Gutes in dem Sinne, dass in dem definierten Umgebungsbereich Entwicklungen, die das zu schützende Gut in seiner Wirkung einschränken, nicht zugelassen werden sollen. Die Pufferzone gliedert sich in eine engere und eine weitere Zone. Das Prüfverfahren für Vorhaben ist in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen den Beteiligten geregelt.

Am 04.09.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft beschlossen. Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen des UNESCO-Welterbes, einschließlich der Erweiterungsflächen (s.o.). Zum sachlichen Geltungsbereich gehören die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die das äußere Erscheinungsbild tragende Substanz der Parkanlagen und Siedlungsbereiche, einschließlich der Gärten und Friedhöfe, mit den baulichen Anlagen und Einfriedungen; die durch planmäßige Verteilung der Gebäude und Anlagen entwickelte räumliche Struktur; die Silhouetten und aufeinander wirkenden optischen Bezüge der ausgewählten Teilbereiche; Denkmäler und andere Werke der bildenden Kunst; die Straßen, befestigten und unbefestigten Wege, deren Bepflanzung sowie die historische Straßenpflasterung und -möblierung; außerdem die Seen und Wasserläufe mit ihren historischen Uferlinien und den dazugehörigen Brücken und Übergängen sowie den landschaftlich gestalteten Uferzonen.

*Denkmalbereichs-
satzung*

Über die bereits vorhandenen Einzel- und Flächendenkmale hinaus unterliegt damit der gesamte Bereich des Welterbes in seiner das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg.

Auch außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung weist Potsdam eine große Zahl von flächenhaften Denkmälern, von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie von Bereichen mit einem dichten Bestand von Einzeldenkmälern auf. Dazu gehören u.a. der Bereich der zweiten barocken Stadterweiterung mit dem Holländischen Viertel, der gesamte Kernbereich der ehemaligen Weberkolonie Nowawes, der Telegrafenberg mit seinen Baulichkeiten sowie verschiedene einheitlich gestaltete Siedlungen der Zwischenkriegszeit. Für weitere Bereiche ist eine Unterschutzstellung eingeleitet oder beabsichtigt.

*Großer
Denkmalbestand*

Nicht zuletzt sind weite Teile insbesondere der nördlichen und westlichen Vorstädte und der Villengebiete, institutionell geprägte Bereiche wie der Hermannswerder sowie die historischen Dorfkerne in ihrer Gesamtanlage oder wegen ihres Bestandes an Einzeldenkmälern und sonstigen denkmalwerten oder zumindest aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerten Gebäuden von denkmalpflegerischem Interesse. Für viele dieser Bereiche wurden Satzungen nach § 172 BauGB "zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" (Erhaltungssatzungen) oder Denkmalbereichssatzungen erlassen.

*Denkmalwerte Be-
reiche und Erhal-
tungssatzungen*

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Flächennutzungsplan - soweit für diese, die Grundzüge der Entwicklung darstellende Planungsebene möglich - auf vielfältige Weise berücksichtigt. Die Freihaltung von "Pufferzonen" (z.B. zwischen Park Sanssouci und Universität), die Begrenzung der Bebauungsdichte in Bereichen mit besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung (z.B. Siedlung Nuthestrand), die Kennzeichnung der historischen Parkanlagen und ihre "Befreiung" von störenden Nutzungen (z.B. Park Babelsberg), die Freihaltung von Uferzonen (z.B. am Jungfernsee) und von Sichtbeziehungen (z.B. zwischen Neuem Palais und Schloss Lindstedt), die Darstellung von Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil" (z.B. Telegrafenberg) sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Bornimer Feldflur). Zur räumlichen Ergänzung und

*Berücksichtigung des
Denkmalschutzes im
Flächennutzungsplan*

Konkretisierung dieser Ziele wurde die „Leitplanung zur städtebaulichen Entwicklung der Umgebungsbereiche der Potsdamer Welterbestätte“ erarbeitet, die als informelle Planung die Entwicklungsmöglichkeiten nach überbaubarer Fläche, Bauweise und Bauhöhe darstellt.

*Beiplan
Denkmalschutz*

Die Flächen des UNESCO-Welterbes, die nach Denkmalrecht geschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen (einschließlich des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzungen) sowie weitere Flächen mit dichtem Einzeldenkmalbestand, wurden entsprechend den Anforderungen des § 5 (4) BauGB in einem Beiplan zur Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Der Beiplan gibt Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen, in welchen Bereichen in besonderem Maße damit zu rechnen ist, dass Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Die Verpflichtung, diese Belange im Einzelnen zu prüfen, bleibt davon unberührt, da der Plan Einzeldenkmale nicht darstellt und nicht ständig nachgeführt wird (Stand: Juni 2007).

Bodendenkmale

Der Beiplan zeigt darüber hinaus die zur Zeit bekannten Bodendenkmale in der auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gebotenen Generalisierung. Auch die urkundlich belegten mittelalterlichen Ortslagen sind als Bodendenkmale geschützt.

Mit Neuentdeckung von Bodendenkmalen ist jederzeit zu rechnen. Alle Erdbewegungen, Veränderungen der Nutzungsart, Baumaßnahmen und sonstige Veränderungen an Bodendenkmalen sind erlaubnispflichtig. Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten gestörten Flächen in Bodendenkmalen können archäologische Bergungs-, Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden. Es können sich Nutzungseinschränkungen ergeben.

Datenübersicht: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam - 2012

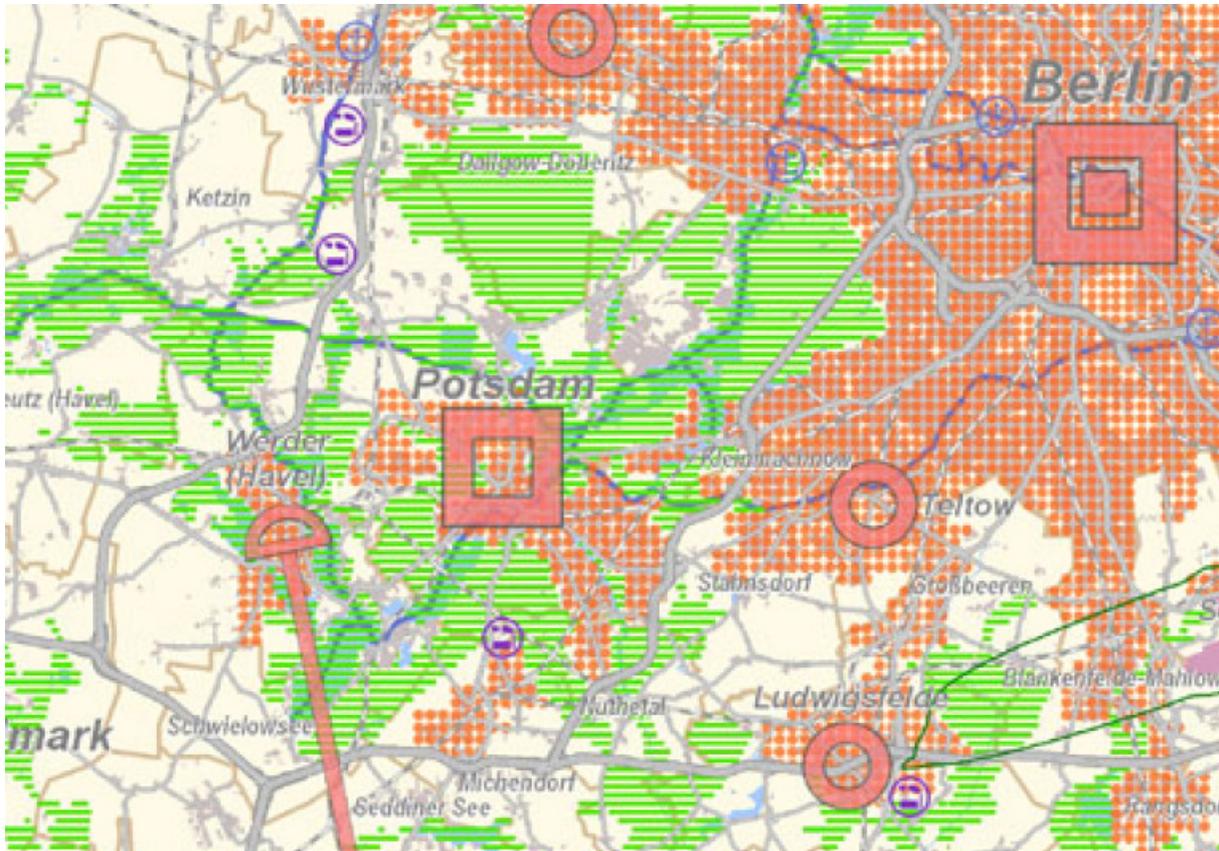
Amt		Landkreis	kreisfreie Stadt
Gemeinde	Potsdam	Schlüssel	12 054 000
Reg.-Nr.: GL:	Mitteilung der Ziele vom:		
Reg.-Nr. LBBW/Landkreis:	Plangenehmigung am:		

(Ziffern gemäß Glossar; Flächenangaben in ha)	Bestand (ha)	Veränderung (ha)			Planung genehmigt	
		Stand: FNP	Erweiterung	Abgang		GL
		2012	(+)	(-)		
Einwohner (nach Melderegister) <small>am 30.06.2010</small>	155.337					
0. Geltungsbereich	18.737					
1. Siedlungsraum	6.859					
1.1 Bruttobauflächen	4.198					
1.1.1 Wohnbauflächen	2.346					
1.1.2 gemischte Bauflächen	656					
1.1.3 gewerbliche Bauflächen	489					
1.1.4 Sonderbauflächen <small>insgesamt</small>	686					
Zweckbestimmung <small>Erholung</small>	325					
<small>Sonstige</small>	361					
1.1.5 Flächen für Gemeinbedarf	21					
1.2 Verkehrsflächen	449					
1.3 Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen und Parks	2.187					
1.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	25					
2. Freiraum	11.878					
2.1 Flächen für die Landwirtschaft	5.260					
2.2 Flächen für Wald	4.811					
2.3 Wasserflächen	1.807					
2.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen						
2.5 sonstige Flächen (von der Darstellung ausgenommene Flächen)						

Dieses Datenblatt beinhaltet die Flächenangaben für die Gesamtfläche der Stadt Potsdam einschließlich der seit 2003 eingemeindeten Ortsteile.
Die Gesamtfläche des Stadtgebietes (Geltungsbereich) wurde der amtlichen Stadtfläche des LDS angepasst.

Anlage 1

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 13 vom 14. Mai 2009



Land Brandenburg



Ministerium für Infrastruktur
und Raumordnung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Land Berlin



Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung

**Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
(LEP B-B)**
**Festlegungskarte 1 -
Gesamtraum**
 vom 31. März 2009

Anlage 2.1

Flächennutzungsplan und Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Potenzialflächen Wohnen
außerhalb des
Gestaltungsraumes Siedlung

Innenentwicklung nach 4.5 (Z) LEP B-B

-  Verbindlicher B-Plan
-  B-Plan §13a Abs. 1 BauGB mögl.
-  Satzung §34 Abs.4 Nr.3 BauGB mögl.
-  Außenbereich im Innenbereich

Potenzialflächen außerhalb Innenentwicklung

-  Zusätzliche Entwicklungsoption
-  Zielabweichungsverfahren

12 Nr. Potenzialfläche

-  Gestaltungsraum Siedlung LEP B-B

Maßstab im Original (DIN A3): 1:45.000



Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
14461 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadtentwicklung

Stand: August 2012

Anlage 2.2

(Tabelle zur Karte, Anlage 2.1)

Flächennutzungsplan und Landesentwicklungsplan LEP B-B

Wohnungsbaupotenziale des FNP-Entwurfes außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung LEP B-B

Nr	Hektar	Name	B-Plan	Einschätzung Flächentyp
1	1,4	Uetz-Paaren 1		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
2	1,5	Uetz-Paaren 2		B-Plan nach §13a Abs. 1 BauGB möglich
3	2,0	Uetz-Paaren 3		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
4	0,6	Marquardt 5	B-Plan_M_05	B-Plan rechtsgültig
5	1,7	Marquardt 1		Zusätzl. Entwicklungsoption
6	1,7	Marquardt 2		Zusätzl. Entwicklungsoption
7	0,8	Marquardt 3		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
8	2,6	Marquardt 4		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
9	0,6	Satzkorn 2		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
10	0,6	Satzkorn 3		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
11	2,3	Satzkorn 1		Zusätzl. Entwicklungsoption
12	2,9	Fahrland Am Friedhof		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
13	5,9	Fahrland Upstallgraben 3	B-Plan_F_03	B-Plan rechtsgültig
14	1,3	Fahrland Upstallgraben 4		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
15	6,0	Fahrland Upstallgraben 1	B-Plan_F_03	B-Plan rechtsgültig
16	1,1	Fahrland Eisbergstücke 1	B-Plan_F_03	B-Plan rechtsgültig
17	0,3	Fahrland Eisbergstücke 2	B-Plan_F_03	B-Plan rechtsgültig
18	18,0	GG Waldsiedlung 1	B-Plan_GG_11-A	B-Plan rechtsgültig
19	1,5	GG Waldsiedlung 2		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
20	2,5	GG Weinberg		B-Plan nach §13a Abs. 1 BauGB möglich
21	1,7	GG Potsdamer Chaussee	B-Plan 21 im Verfahren	Außenbereich im Innenbereich
22	9,1	GG Mitte 3	B-Plan_GG_09-A	B-Plan rechtsgültig
23	1,4	Fahrland Krampnitz		Satzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich
24	1,9	NeuFahrland Insel 1		B-Plan nach §13a Abs. 1 BauGB möglich
25	2,2	NeuFahrland Insel 2		B-Plan nach §13a Abs. 1 BauGB möglich
26	118,2	Ehem. Kaserne Krampnitz*		Zielabweichungsverfahren

Zusammenfassung Flächentypen

65,9 ha	Innenentwicklungsflächen	22 Flächen
5,7 ha	Zusätzliche Entwicklungsoption	3 Flächen
118,2 ha	Zielabweichungsverfahren (Ehem. Kaserne Krampnitz)*	1 Fläche

*118,2 ha Bauflächen inkl. Straßenflächen. In der Karte 2.1 dargestellt ist die Gesamtabgrenzung des Untersuchungsbereiches mit 151,5 ha.