

## **Flächennutzungsplan-Änderung „Krampnitz“ (14/17 A)**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

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

#### **1. Ziele der FNP-Änderung**

Gegenstand der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Krampnitz. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst den südlichen Bereich des neuen Stadtteils, welcher durch denkmalgeschützte Bestandsgebäude geprägt ist. Der nördliche Teilbereich wird in der eigenständigen FNP-Änderung „Krampnitz“ (14/17 B) bearbeitet.

Im Plangebiet waren bisher gemischte Bauflächen mit der Dichtestufe M2 (GFZ 0,5 – 0,8), gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W3 (GFZ 0,2 – 0,5) sowie Flächen für Wald und die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung wird künftig auf die bisher dargestellten gewerblichen sowie gemischten Bauflächen verzichtet und stattdessen werden Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt. Teilweise wird dadurch die ursprüngliche Wohnbaufläche W3 als W1 dargestellt. Darüber hinaus wurden sehr untergeordnet und punktuell Landwirtschaftsflächen arrondiert. Statt der Ketziner Straße zwischen der Landesstraße L 92 und der Bundesstraße B 2 wird die L 92 mit Anschluss an die B 2 als Straße im Straßennetz dargestellt.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Deshalb ist bei der Aufstellung oder Änderung des FNP eine Umweltprüfung durchzuführen; Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der

Begründung zur FNP-Änderung) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht war somit Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der abschließenden gerechten Abwägung.

Zusammenfassend war festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Abwägung berücksichtigt.

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

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP-Änderungsblatt – Vorentwurf, Stand: 05.07.2017)**

Es wurde ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.07. bis zum 11.08.2017 zur Diskussion vorgelegt wurde. Die Diskussion der beteiligten Öffentlichkeit bezog sich auf:

- die städtebauliche Dichte, wonach diese unverhältnismäßig sei (von einer Geschossflächenzahl von max. 0,5 auf 1,6) sowie
- die Darstellung von Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der zugrundeliegenden Bebauungsplanung. Diese beschränkt sich vorwiegend auf den denkmalgeschützten Bestand. Verdichtungen sind nur im verträglichen Maße vorgesehen. Zudem sieht die Bebauungsplanung keine weitere Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes vor, die nicht ohnehin durch den wirksamen Flächennutzungsplan möglich gewesen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden am 12.07.2017 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Kritisiert wurden folgende grundsätzliche Themen:

- der Verzicht auf gewerbliche und gemischte Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen

Die FNP-Änderung bezieht sich auf den Bestandsbereich und ist aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude insbesondere für Wohnen geeignet. Gewerbliche Nutzungen sind dennoch z.B. in den Erdgeschosszonen von Wohngebäuden möglich. Zudem ist im nördlichen Änderungsbereich (FNP-Änderung „Kramnitz“ (14/17 B)) Gewerbe in substantiellem Umfang vorgesehen. Wo und in welchem Umfang dieses geplant wird, soll auf Grundlage des Masterplans im Bebauungsplanverfahren sowie der FNP-Änderung „Kramnitz“ (14/17 B) festgelegt werden.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderte keine Änderung der Planung. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf zur Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Änderung weiterentwickelt.

### **3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung des FNP-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (FNP-Änderungsblatt – Entwurf, Stand: 03.05.2018)**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung und Begründung) wurde der Öffentlichkeit vom 11.06. bis zum 11.07.2018 vorgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden im Mai 2018 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Sie nahmen Stellung zu folgenden Themen:

- vorhabenbezogene Restriktionen umwelt- und naturschutzrechtlicher Natur,
- die auf veraltete Rahmenbedingungen basierende verkehrstechnische Untersuchung sowie
- den Verzicht gewerblicher Bauflächen.

Die Hinweise zu umwelt- und naturschutzrechtlichen Belangen sowie zur verkehrstechnischen Untersuchung wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die Flächennutzungsplanebene nicht relevant. Die Konfliktbewältigung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Verzicht auf gewerbliche Bauflächen wurde wie in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit der Nachnutzung des denkmalgeschützten Bestandes begründet.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TöB wurde deutlich, dass eine Planänderung nicht erforderlich war. Die Flächennutzungsplan-Änderung wurde nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 30.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (siehe 5.) Die Abwägungsergebnisse wurden den Einwendern mit Schreiben vom 08.02.2019 mitgeteilt.

#### **4. Alternativenprüfung**

Das deutliche und auch zukünftig anhaltende Bevölkerungswachstum Potsdams verursacht einen hohen Bedarf an Wohnraum, welcher durch den vorhandenen Bestand nicht gedeckt werden kann.

Die Nutzung des Kasernengeländes Krampnitz wurde mit dem Truppenabzug Ende 1991 aufgegeben. Aufgrund der baulichen Vorprägung, des Denkmalschutzes sowie der Größe eignet sich das Gelände, um einen neuen Stadtteil mit Wohngebäuden und Arbeitsplätzen zu entwickeln und zugleich erforderliche soziale Infrastruktureinrichtungen und -anlagen zu integrieren, um den Bedarf vor Ort zu decken. Angesichts dieser Voraussetzungen und des damit einhergehenden Potenzials wurden im Vorfeld der Standortentscheidung keine anderen Flächen geprüft.

Die Wiedernutzung einer großflächigen denkmalgeschützten Konversionsfläche wurde in die Analyse „Wohnungsbaupotenziale Potsdam“ (Stand: Juni 2017) aufgenommen. Dadurch ist dokumentiert, dass das Plangebiet grundsätzlich ein potenzieller Wohnungsbaustandort ist.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat die FNP-Änderung in ihrer Sitzung am 30.01.2019 beschlossen. Im Rahmen der Abwägung wurde zuvor über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB entschieden. Stellungnahmen der

Öffentlichkeit gingen nicht ein. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Oberbürgermeister reichte die beschlossene FNP-Änderung am 11.03.2019 zur Genehmigung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) ein.

Das MIL hat die FNP-Änderung mit Schreiben vom 05.06.2019 genehmigt. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt ist am 08.08.2019 erfolgt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP-Änderung wirksam geworden.

gez. Wolfram

.....

Leiter des Bereichs  
Stadtentwicklung

Siegel der  
Stadt Potsdam