

Flächennutzungsplan-Änderung „Medienstadt“ (22/17) 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

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 43,19 ha. Mit der FNP-Änderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den gewandelten Standortbedingungen entsprechende Weiterentwicklung der Medienstadt geschaffen werden, um diesen wichtigen Wirtschaftsstandort weiter zu stärken. Im Geltungsbereich der FNP-Änderung werden die medienaffinen Nutzungen im Wesentlichen bestätigt. Es sollen außerdem insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ergänzenden Wohnungsbau geschaffen werden. Die Planänderung ist somit städtebaulich erforderlich, um den Bedarf an Wohnungsbau in der wachsenden Stadt zu decken.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch wenn der FNP 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 BauGB.

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als selbständiger Teil der Begründung zur FNP-Änderung) beschrieben und bewertet. 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 ausgehend von der bisherigen Sonderbaufächendarstellung im FNP planungsrechtlich bereits umfangreiche Eingriffe im Änderungsbereich vorbereitet und in einem Bebauungsplan einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert worden sind. Im Vergleich mit der Änderungsplanung würden sich nur relativ geringe Veränderungen beim prognostizierten Umfang der versiegelten Flächen und den im Zielzustand zu erwartenden Biotopwertverlusten ergeben. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad könne durch die Planung ggf. sogar eine leichte Verringerung des Eingriffs erzielt werden.

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: 08.05.2018)

Es wurde ein Vorentwurf der FNP-Änderung erarbeitet, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.05.2018 bis zum 31.05.2018 zur Diskussion vorgelegt wurde.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Sorge vor Behinderungen der wirtschaftlichen Entwicklung durch weiter zunehmende Wohnnutzungen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Äußerungen wie folgt bewertet: Wohnnutzungen sind lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbaufächern angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

In der Begründung wurde dies stärker herausgearbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.05.2020 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts und die Notwendigkeit, ihn weiter zu stärken sowie auf Immissionskonflikte und mögliche Einschränkungen für den Filmpark durch die heranrückende Wohnbebauung.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Äußerungen wie folgt bewertet:

Zum Wirtschaftsstandort: Wohnnutzungen sind lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbaufächern angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten. In der Begründung wurde dies stärker herausgearbeitet. Zum Immissionsschutz: Der Konflikt war auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen.

Im Nachgang der Beteiligung wurde der Vorentwurf zur Entwurfsfassung der FNP-Änderung weiterentwickelt.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung des FNP-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (FNP-Änderungsblatt – Entwurf, Stand: 18.01.2019)

Der Entwurf der FNP-Änderung wurde der Öffentlichkeit vom 04.06.2019 bis zum 12.07.2019 vorgelegt.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen erneut auf die Sorge vor Behinderungen der wirtschaftlichen Entwicklung durch weiter zunehmende Wohnnutzungen.

Wie bereits im Vorentwurf waren auch im Entwurf der FNP-Änderung Wohnbauflächen lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen angeordnet. Die geplanten Wohnbauflächen arrondieren damit die Medienstadt Babelsberg in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt blieben jedoch auch weiterhin den gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Die Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom 21. und 22.05.2019 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen erneut auf die Sorge vor Behinderungen der wirtschaftlichen Entwicklung durch weiter zunehmende Wohnnutzungen und auf den Immissionsschutz.

Wie bereits im Vorentwurf der FNP-Änderung waren Wohnbauflächen lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen angeordnet. Die geplanten Wohnbauflächen arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit auch weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten. In der Begründung wurde dies stärker herausgearbeitet. Der Konflikt zum Immissionsschutz war auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TöB wurde deutlich, dass eine Planänderung nicht erforderlich war. Die FNP-Änderung wurde nach abschließender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 04.03.2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (siehe 5.) Die Abwägungsergebnisse wurden den Einwendern mit Schreiben vom 09.04.2020 mitgeteilt.

4. Alternativenprüfung

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten waren die Planungsziele zu prüfen.

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar, mit klarer Fokussierung auf die Medienbranche als Kernkompetenz. Aus diesem Grund wurde die entsprechende Sonderbaufläche im Wesentlichen bestätigt. Bei den Wohnbauflächen im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um kurzfristig verfügbare innerstädtische Flächen, die die gewerbliche Nutzung ergänzen sollen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Bevölkerungswachstums der Stadt wäre auch eine noch stärker auf die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen orientierte FNP-Änderung zu Lasten der Eigenart des Gebiets als Medienstandort vorstellbar gewesen. Bei einer solchen Entwicklung bestünde jedoch die Gefahr, dass der klare gewerbliche, medienbezogene Fokus verloren ginge. Eine signifikante Umweltentlastung ließe sich dadurch auch nicht erzielen. Wohnbauflächen mit reduzierter Dichtestufe und damit höherem

Freiflächenanteil wären prinzipiell auch möglich. Sie würden örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes führen. Das Planungsziel, Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, würde jedoch nicht vollständig erfüllt.

Demzufolge bestanden keine weiterzuverfolgenden Planungsalternativen für die angestrebten Nutzungen.

5. Beschluss, Genehmigung und Wirksamwerden der FNP-Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat die FNP-Änderung in ihrer Sitzung am 04.03.2020 beschlossen. Im Rahmen der Abwägung wurde zuvor über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB entschieden. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Oberbürgermeister reichte die beschlossene FNP-Änderung am 12.05.2020 zur Genehmigung beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) ein.

Das MIL hat die FNP-Änderung mit Schreiben vom 03.08.2020 genehmigt. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ist am 10.09.2020 erfolgt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP-Änderung wirksam geworden.

Gez. Wolfram

.....

Erik Wolfram

Leiter des Bereichs Stadtentwicklung