



Betreff:

öffentlich

Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) Auslegungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.03.2016
	Eingang 922:	15.03.2016

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.04.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Entwürfe der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 2) gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlage 1).

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) herbeizuführen. Nähere Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(1 Seite)
Anlage 2	Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung	(5 Seiten)

Kurzeinführung

Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) Auslegungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung "Am Havelblick" (01/15) gefasst (DS 15/SVV/0325). Ziel der Planänderung ist die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld sowie die Nachnutzung des vorhandenen Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung. Dies geschieht unter behutsamer Einbindung in den Landschaftsraum und weitgehender Sicherung wertvoller Baumbestände.

Darstellung der Ergebnisse der bisherigen Verfahrensschritte

Der Vorentwurf wurde mit den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam, die teilweise als untere Landesbehörde tätig sind, abgestimmt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt und ausgewertet:

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur FNP-Änderung erfolgte in der Zeit vom 14.09. bis 16.10.2015. Es ging eine Stellungnahme ein. Es wurde darin gebeten, den Geltungsbereich der Änderung im südlichen Bereich zu erweitern, damit das aktuell vom Land Brandenburg an eine Wissenschaftseinrichtung übertragene Grundstück vollständig im Geltungsbereich liege. Die Stellungnahme wurde geprüft. Die Planung wurde nicht geändert, weil das betreffende Flurstück Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist. Darüber hinaus hätte die Erweiterung des Geltungsbereichs keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche Situation und die ausgeübte Nutzung. Der Nutzer würde keine Vorteile erlangen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 07. und 16.09.2015 wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung aufgefordert.

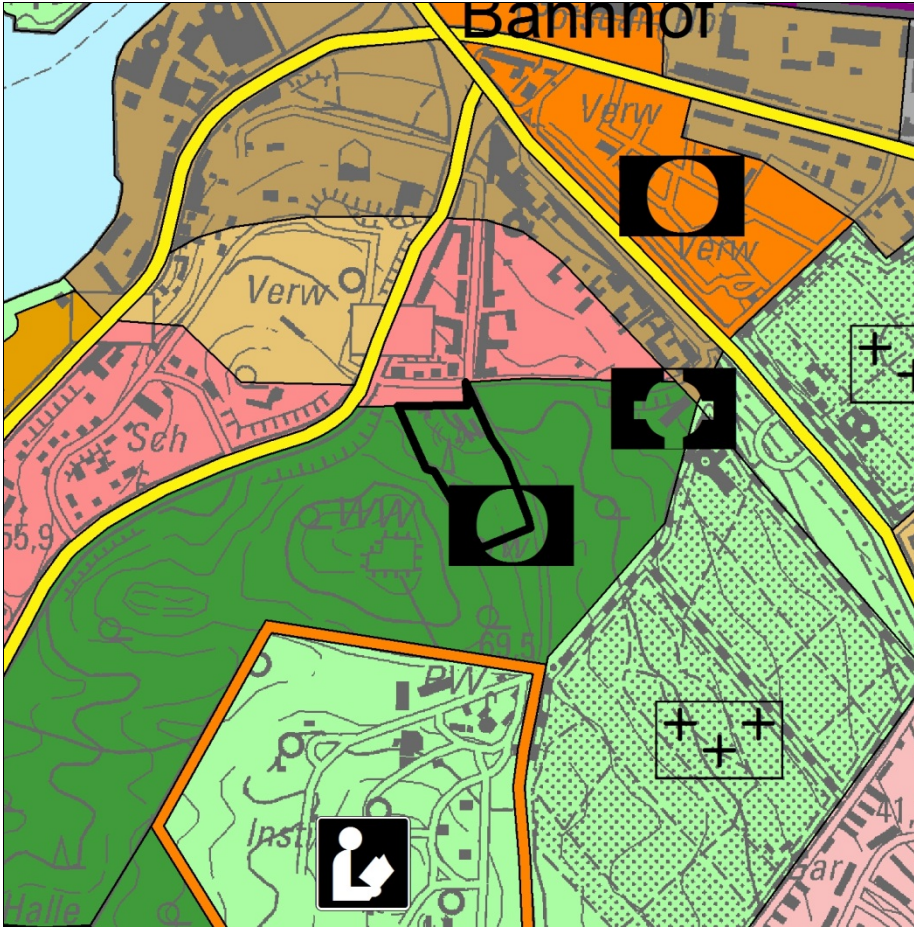
Es gingen 24 Stellungnahmen ein. Sie sind in das Verfahren eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich u.a. ebenfalls auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die einzuhaltenden Bauhöhen und die Geschossigkeit. Der Geltungsbereich wird nicht verändert (siehe oben). Die vorgesehenen Bauhöhen und Geschossigkeiten halten die geforderten Grenzen ein.

Darüber hinaus wurden einige Hinweise und Auflagen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gegeben, die teilweise in die Begründung aufgenommen wurden, jedoch ohnehin in diesem Rahmen zu betrachten/zu prüfen sind (z.B. Beachtung der Bodendenkmalpflege oder der Kampfmittelfreiheit) bzw. dort sinnvollerweise abzuarbeiten sind (Belange der Forst).

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfordert keine Änderung der Planung.

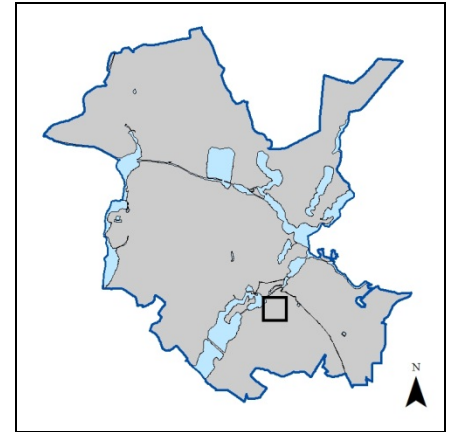
Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Havelblick" (01/15) gefasst werden.

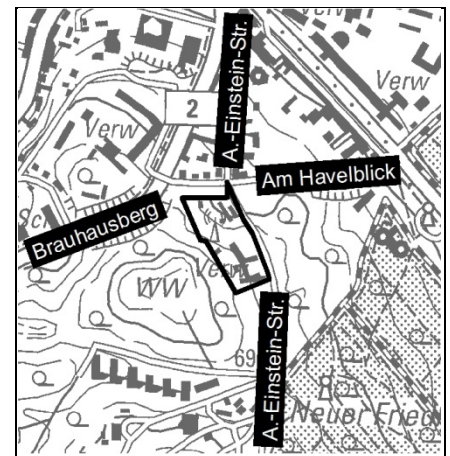


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

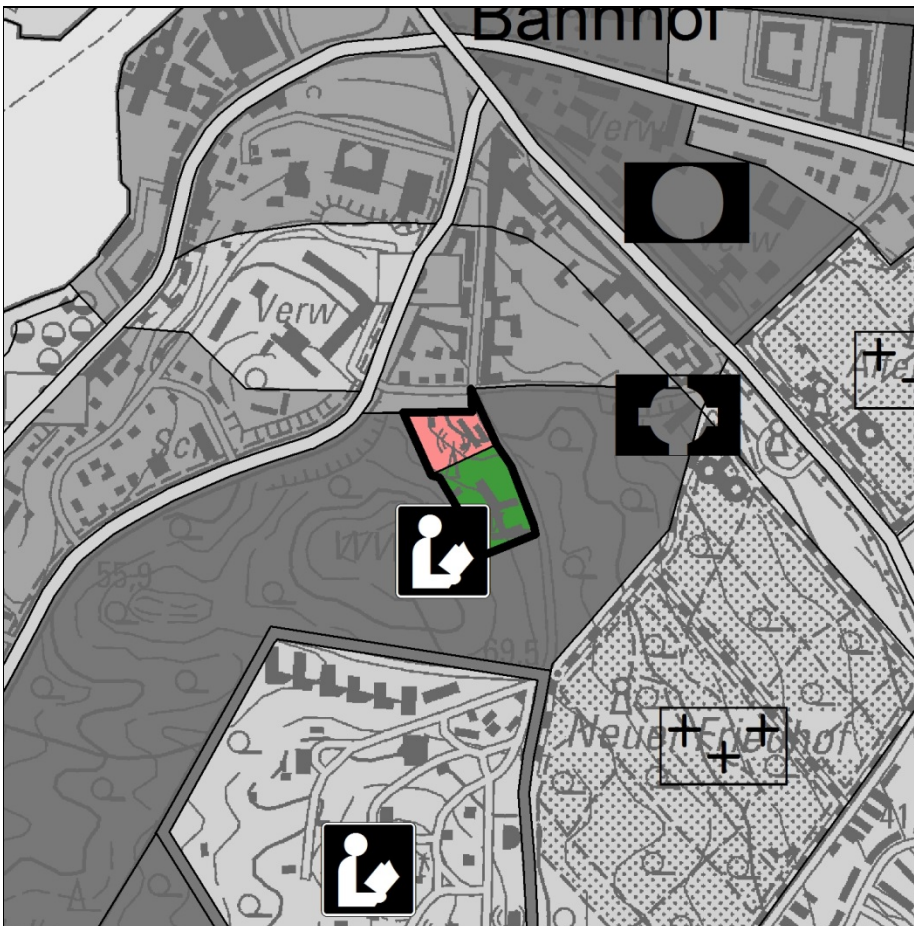
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

Legende:

- Bauflächen**
 - Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
 - Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
 - Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
 - Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
 - Gewerbliche Baufläche G
 - Sonderbaufläche S
 - Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Freiflächen, Wasserflächen**
 - Grünfläche
 - Grünzug
 - ++ Friedhof
 - Fläche für Wald
 - Wasserfläche
- Verkehr**
 - Straßenhauptnetz
 - Bahnanlage / Bahnhof
- Ver- und Entsorgung**
 - Ver- und Entsorgungsanlage
- Einrichtungen und Anlagen**
 - Verwaltung
 - ✠ Kirche
 - 👤 Hochschule und Forschung
 - Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Bei der geänderten Darstellung hat sich die Kartengrundlage geändert. Die Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen. Der Plan wird dann insgesamt auf die neue Kartengrundlage umgestellt.

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

Im nördlichen Teil sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem wachsenden Bedarf an Wohnungen und sozialer Infrastruktur, im konkreten Fall einer Kindertagesstätte, gerecht werden zu können. Ein Vorhabenträger ist daran interessiert, die Wohneinheiten zu schaffen und eine Kindertagesstätte zu errichten.

Aktuell ist der nördliche Teil des Plangebietes als Fläche für Wald dargestellt. Das Gebiet ist aber faktisch kein Wald, sondern durch Gärten und Garagen baulich stark vorgeprägt. Die Gärten sind keine im Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 der Landeshauptstadt Potsdam gesicherten Kleingärten. Vorgesehen ist zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8). Die Dichtestufe entspricht der der angrenzenden Wohnbauflächen. Die Kindertagesstätte ist als Planstandort im entsprechenden Erläuterungsplan „Soziale Infrastruktur / Kindertagesbetreuung, Kindertagesstätten und Hort“ des FNP bereits enthalten.

Im südlichen Teil wird das aktuell ansässige Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg den Standort verlassen. Er soll zukünftig durch das Geoforschungszentrum genutzt wer-

den. Das Erfordernis der Planänderung liegt darin, diese Nachnutzung zu ermöglichen. Dadurch kann der Standort langfristig mit einer adäquaten Nutzung gesichert werden.

Aktuell ist der südliche Teil des Plangebietes ebenfalls als Fläche für Wald dargestellt. Überlagert wird die Darstellung durch das Symbol „Verwaltung“, mit dem der Ministeriumsstandort kenntlich gemacht wurde. Die Nutzung durch das Geoforschungszentrum steht mit der Zweckbestimmung, die mit dem Symbol verbunden ist, nicht mehr in Einklang. Es ist vorgesehen, das Symbol „Verwaltung“ durch das Symbol „Hochschule und Forschung“ zu ersetzen. Ansonsten bleibt es bei der Darstellung „Fläche für Wald“. Eine Baufläche soll nicht dargestellt werden, um zu dokumentieren, dass eine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht vorbereitet werden soll.

Mit dem Änderungsverfahren werden insgesamt folgende grundlegende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes und einer Kindertagesstätte zur Deckung der Nachfrage aus dem Umfeld
- Nachnutzung des Verwaltungsstandortes durch eine Wissenschaftseinrichtung
- Behutsame Einbindung in den Landschaftsraum und weitgehende Sicherung wertvoller Baumbestände.

Die geplanten Änderungen entsprechen den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die

künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Zuordnung der Nutzungen wurde unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe unter Nr. 1 der Begründung.

2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

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

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) ist eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Definition von Nutzungsgrenzen vorgesehen. Die Schutz- und Erholungsfunktionen von Wald und waldartigen Gehölzbeständen im Gebiet sollen gestärkt werden.

Im Mittelteil des Änderungsbereichs ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden.

In den anderen Teilen sind Bäume nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) geschützt.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserwerkes Potsdam - Leipziger Straße.

2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Planungsraum befinden sich überwiegend sandige Lehmböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Das nach Südwesten hin ansteigende Gelände ist durch bauliche Anlagen, Bodenmodellierungen und gärtnerische Nutzungen weitgehend überformt.

Ein Garagenkomplex und mehrere Erholungsgrundstücke mit hohem Grünanteil prägen den nördlichen Teil der Änderungsfläche. Getrennt durch einen schmalen Waldstreifen mit Waldweg (markierter Wanderweg) befindet sich im Süden ein durch Baukörper und Freianlagengestaltung in die Waldlandschaft eingepasstes Bürogebäudeensemble (Verwaltungsstandort der Landesregierung Brandenburg).

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im nördlichen Änderungsbereich sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden, insbesondere im Hinblick auf die Grundwasserneubildung führen können. Auch die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten kann bei Eingriffen in den Vegetationsbestand erheblich betroffen sein. Der Verlust wertvoller Einzelbäume in den Baufeldern und neue gebietsuntypische Baukörper können zudem das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Durch landschafts-

pflegerische Maßnahmen lassen sich die benannten Beeinträchtigungen weitestgehend reduzieren und ausgleichen.

Die vorgesehene Nutzungsänderung im südlichen Teil hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, sofern der dortige Gebäudebestand nicht erweitert wird.

Der Verzicht auf die Änderungsplanung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung baulich vorgeprägter Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen. Langfristig wäre zudem mit einer ungeordneten baulichen Verfestigung der Erholungsgrundstücke im Norden zu rechnen. Schleichende Verschlechterungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes könnten die Folge sein.

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

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

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung, die – sofern sie nicht am Ort des Eingriffs zu realisieren sind – ggf. auch außerhalb des Planungsraums auf verfügbaren Kompensationsflächen erfolgen können. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.

Um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, ist das auf den Bauflächen anfallende

Regenwasser örtlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist auszuschließen. Wertbestimmende Bäume sind zu erhalten; unvermeidbare Baumfällungen sind durch Baumersatzpflanzungen zu kompensieren. Die Notwendigkeit besonderer Artenschutzmaßnahmen ist vorhabenbezogen zu überprüfen. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist eine landschaftsangepasste Bauweise und Gestaltung der Baukörper sowie eine hinreichende Durchgrünung und vegetative Abschirmung vorzusehen. Der Waldweg ist zur Erschließung des angrenzenden Waldgebietes für Erholungszwecke zu erhalten.

2.7 Darstellung von Alternativen

Eine vollständige Bauflächendarstellung des Änderungsbereiches zur Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten im südlichen Teil wäre grundsätzlich denkbar. Die dortige Beibehaltung der Waldflächendarstellung soll jedoch einer weiteren Zersiedelung Einhalt gebieten und lediglich eine bestandsorientierte bauliche Nutzung zulassen. Die angemessene Einbindung in das allseitig angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ kann dadurch gewährleistet werden. Auch den Anforderungen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird hiermit besser entsprochen.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung des Landschaftsplans, der aktuellen Realnutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zu berücksichtigen.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

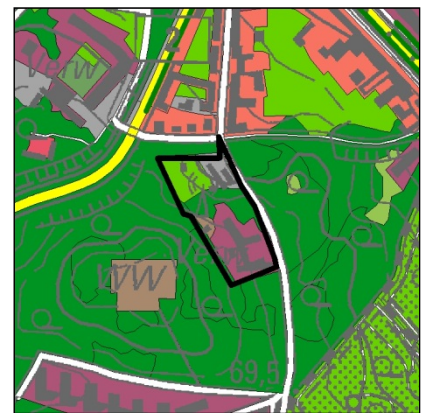
Es wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zur Überwachung auf FNP-Ebene nicht erforderlich sind. Erhebliche Umweltauswirkungen lassen sich durch geeignete, vorhabenbegleitende Maßnahmen vermeiden, verringern und ausgleichen.

3. Verfahren

Die FNP-Änderung wird im Regelverfahren nach den §§ 2 BauGB ff. durchgeführt. Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf können den nachfolgenden Verfahrensvermerken entnommen werden.



Ausschnitt Luftbild, © GeoBasis-De/LGB 2012



Realnutzung / Biotoptypen

Legende:

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	03.06.2015
Bekanntmachung	03.09.2015

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	03.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.09.-16.10.2015
	14.09.-16.10.2015

III Beteiligung der Behörden

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	xx.xx.-xx.xx.xxxx
	xx.xx.-xx.xx.xxxx

Potsdam, den

Siegel der
Stadt Potsdam.....
Andreas Goetzmann
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: xx.xx.xxxx)**

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	xx.xx.xxxx
--	------------

Potsdam, den

Siegel der
Stadt Potsdam.....
Jann Jakobs
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für
Infrastruktur und Landesplanung

xx.xx.xxxx

Potsdam, den

Siegel des MIL

.....

Bekanntmachung der Genehmigung
gemäß § 6 BauGB
Amtsblatt Nr. xx/xxx

xx.xx.xxxx

Potsdam, den

Siegel der
Stadt Potsdam.....
Jann Jakobs
Oberbürgermeister