

Kernpunkte des städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“

Die Vorhabenträgerin (Oberberg Fachklinik Potsdam GmbH) wird mit der Landeshauptstadt Potsdam zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“ einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Dieser Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor der Entscheidung über eine Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen.

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren vorgesehen, der insbesondere die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erschließung zum Gegenstand hat.

(Verweis D.5.2 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

Der städtebauliche Vertrag wird im Wesentlichen folgende Vertragsinhalte haben, die im weiteren Verfahren geprüft und ggf. konkretisiert werden:

1. Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen

Im Umgriff des Bebauungsplan-Entwurfs liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen (Elisenweg), sich aber im privaten Eigentum befinden. Im Rahmen der Vertragsausarbeitung ist die Erforderlichkeit der Grundstücksübertragung an die Stadt zu prüfen und ggf. zu regeln.

2. Mobilität und Anlagen des ruhenden Verkehrs

Auf dem Gelände ist ein Parkplatz für PKW vorgehalten; dieser soll bei Umsetzung der Planung nach denkmal- und naturschutzfachlichen Belangen im Hinblick auf seinen Zuschnitt optimiert werden. Der optimierte Parkplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.258 m² ist zentral gelegen und von der Toreinfahrt zum Gelände auf direktem Wege erschlossen. Von diesem Parkplatz aus führen direkte Wegebeziehungen zu den baulichen Hauptanlagen. Hierzu wird auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung verwiesen.

(Verweis: B.2.2 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

3. Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz

Mit Blick auf die landschaftsplanerische Konzeption ist die planerische Sicherung der vorhandenen ökologischen Qualität erforderlich. Die bestehenden Grünflächen zwischen den baulichen Anlagen und insbesondere im Norden und Osten des Plangebiets werden mit der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen entzogen. Darüber hinaus beinhaltet das Konzept Maßnahmen zum Schutz von Landschaft, Natur und geschützten Tierarten innerhalb der Grünflächen sowie vertraglich vereinbarte Vermeidungsmaßnahmen. Die Vorgaben der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet und die übrige

gen umweltbezogenen Belange sollen mit der vorliegenden Planung besondere Berücksichtigung finden.

(Verweis: B.2.4 und C 1.2.3 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden.

(Verweis: C.1.2.1 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

Interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, Maßnahmen zur Erhaltung und zur Neupflanzung bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme der jeweiligen baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- Umgang mit invasiven Arten; hier: Entfernung von Beständen der Robinie und der Kanadischen Goldrute innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Maßnahmenblatt

(Verweis: C.1.2.3 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

- Zur besseren Vollziehbarkeit, der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (u.A. Bepflanzungen), sind geeignete Fristen zur Umsetzung festzulegen und zu benennen.

Artenschutzmaßnahmen

- Verpflichtung zur Durchführung von:
 - Anlage von zwei Zauneidechsenhabitaten gemäß textlicher Festsetzung TF 6,
 - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen VM1 bis VM6 sowie der ökologischen Baubegleitung gemäß Maßnahmenblätter des Fachbeitrags Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 170
- Zur besseren Vollziehbarkeit, der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (u.A. Bepflanzungen), sind geeignete Fristen zur Umsetzung festzulegen und zu benennen.

4. Maßnahmen für den Bodenschutz

Im Bebauungsplan wird der Besorgnisaspekt des § 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchG wie folgt berücksichtigt:

- Die Baugrenzen sind eng an den ausgeübten Bestand und die genehmigte Erweiterung von Haus 5 angelehnt (vgl. Begründung zu überbaubaren Grundstücksflächen). Im Ergebnis wird durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung durch Hauptanlagen zugelassen.
- Private Verkehrsflächen mit Nutzung „Parken“ werden in wassergebundener Wegedecke oder wasserdurchlässiger Pflasterung festgesetzt (TF 7). Es kommt auf diesen Flächen nicht zu einer Vollversiegelung.

(Verweis: C.1.2.7 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

5. Maßnahmen für den Wasserhaushalt

Für die Bauphase verbleibt ein Restrisiko der Grundwasserverschmutzung bei nicht sachgemäßem Umgang mit Bau- oder Betriebsstoffen (vorliegend denkbar z. B. Farben, Schutzanstriche, Lacke, Schmiermittel, Treibstoffe). Dieses Restrisiko führt nach derzeitiger Einschätzung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers. Dies begründet sich aus den folgenden Sachverhalten:

- Dem hohen Grundwasserflurabstand und nur mittleren Verschmutzungsrisiko des oberen Grundwasserleiters,
- der für die Bauphase vorgesehenen ökologischen Baubegleitung, die sowohl aus Gewässerschutzgründen wie auch aus Bodenschutzgründen den sachgemäßen Umgang mit derartigen Stoffen in der Bauphase überwacht.

Im Bebauungsplan wird dies durch Formulierung einer Vermeidungsmaßnahme (VM4) einschließlich Maßnahmenblatt im Umweltbericht berücksichtigt. Die Maßnahme kann ggf. im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. (Verweis: C.1.2.8 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

6. Maßnahmen zur Gestaltung

- Bekenntnis der Vorhabenträgerin zum nachhaltigen Bauen und Berücksichtigung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat
- vor Bauantragsstellung für die Neuerrichtung von Gebäuden erfolgt eine Einbeziehung der Stadt, insbesondere Koordinierungsstelle Klimaschutz als beratende Stelle für klimaschutzrelevante Maßnahmen

7. Maßnahmen für den Klimaschutz

Energiekonzept

Die Stadt verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Regelungen zur denkmalgerechten Integration von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zu berücksichtigen.

- Erläuterung der Klimaziele der Stadt bis 2050 (Begrenzung des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser; Nutzung von geeigneten Dachflächen für Solarenergieerzeugung)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt bei Neubauten (Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser bis 2030: 50 kWh/m² (KfW-Effizienzhausstandard-55) und ab 2030: 40 kWh/m² (KfW-Effizienzhausstandard 40))
- Einbeziehung der Stadt, Koordinierungsstelle Klimaschutz als beratende Stelle für klimaschutzrelevante Maßnahmen vor Bauantragsstellung

(Verweis B.4.2.2 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzung von privaten Grünflächen („Klinik-Waldpark“). Diese Festsetzung sichert die dauerhafte Erhaltung des Klinik-Waldparks. Die betroffenen Vegetationsflächen leisten einen wichtigen Beitrag bei der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlag. Bäume, Sträucher und Gräser fungieren als Wasserspeicher und haben eine temperatursenkende Wirkung.

(Verweis B.4.2.3 Begründung Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“)

- Realisierung der Maßnahmen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans
- Einbeziehung der Stadt, Koordinierungsstelle Klimaschutz als beratende Stelle vor Bauantragsstellung um ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ggf. Anpassungen an die Klima- und Standortbedingungen vornehmen zu können, sofern sich diese während der bauabschnittswisen Umsetzung der Gesamtmaßnahme verändern sollten.

8. Vertragssicherungen

Der städtebauliche Vertrag wird angemessene Festlegungen zur Vertragssicherung enthalten.

9. Sonstiges

Aus dem weiteren Aufstellungsverfahren kann sich das Erfordernis ergeben, zu bestimmten Belangen noch Anpassungen oder Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.