

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 32 (teilweise) 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 46, 152, 164 (teilweise), 225, 226 (teilweise), 236 (teilweise), 239 (teilweise), 240 (teilweise) und 241 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg in einer Fläche von ca. 4,6 ha.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Brachfläche dar, auf der über die Jahre ein Vor- und Stadtwald aufgewachsen ist.

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in Form von Geschosswohnungsbau sowie der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Schule“.

Weitere Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2014 (DS14/SVV/0783) waren:

- die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange des Parks Babelsberg und die damit einhergehende Staffelung der Gebäudehöhen von West nach Ost von drei auf fünf Geschosse,
- die vorhandene Wohnbebauung des Zentrum-Ost sollte geschützt und Ergänzungen nur so geplant werden, dass sie keine signifikante Beeinträchtigung des vorhandenen Wohngebietes darstellen,
- es Weiteren sollten Einblicke in den Park Babelsberg unter Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen der Bebauung ebenso ermöglicht werden, wie die Herstellung von Sicht- und Raumbezügen zwischen dem Gebietsinneren und dem Havelufer,
- zudem sollte die Möglichkeit zur Situierung von kleinteiliger, der Öffentlichkeit dienenden Bebauung (z.B.: Ufer-Pavillon, Café) im Bereich des Havelufers ermöglicht sowie die öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zum Havelufer und den Sichten zur Innenstadt ausgebaut werden.

Im Zuge des Verfahrens konnten nicht alle Planungsziele weiterverfolgt bzw. nicht im ursprünglich geplanten Maße umgesetzt werden. So wurde auf die Situierung einer durch die Öffentlichkeit nutzbaren Bebauung im Uferbereich aus naturschutzfachlichen Gründen verzichtet, da das Vorkommen des Bibers im Uferbereich der Havel nicht auszuschließen ist und sich in den Uferbereichen geschützte Biotope befinden.

Wesentliche Änderungen erfuhr das städtebauliche Konzept, welches unter Würdigung der denkmalpflegerischen Belange im Laufe des Verfahrens stark verändert wurde. Unter Ver-

zucht auf die Bebauung parallel zur Havelstraße und den langfristigen Verzicht von Neu- und Nachpflanzung von Großbäumen im Bereich der havelseitigen öffentlichen und privaten Grünflächen wird die dauerhaften Freihaltung von bedeutsamen historischen Blickbeziehungen aus dem Park Babelsberg, als Teil des UNESCO –Welterbes, auf den Havelverlauf und zur Potsdamer Innenstadt ermöglicht.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde zwischenzeitlich eine temporäre Nutzung für eine Grundschule genehmigt und umgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden neben dem Umweltbericht, ein faunistischer Fachbeitrag, ein Bibermonitoring, eine Biotoptypenkartierung, eine Hydrologische Voruntersuchung, ein Entwässerungskonzept, eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Planungen einfließen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurden umfangreiche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Hydrologische Untersuchung und für die Wohnbebauung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Auch für, den zunächst temporären Schulbau wurde im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Versickerung des Niederschlags auf den jeweiligen Grundstücken des Plangebietes realisiert werden kann.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist vor allem mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter bzw. Mensch (Erholung) zu rechnen. Für die, auf Grundlage der Festsetzungen mögliche Versiegelung des Bodens werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann zudem, wie vor benannt im Plangebiet versickert werden.

Die übrigen Vegetationsverluste werden durch Dachbegrünungen und weitere Baumpflanzungen sowie durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen kompensiert. Der Verlust von Lebensräumen für vorkommende Vogelarten wird durch das Aufhängen von Nistkästen vor Beginn der Baumaßnahme in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie später an den zu errichtenden Gebäuden kompensiert.

Bei Umsetzung der Wohnbaumaßnahmen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen, die teilweise als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen sind. Für die erforderliche Waldumwandlung wurde von Seiten des Landesbetrieb Forst Brandenburg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt und Anfang des Jahres 2021 durch die Forstbehörde erteilt. Der Ausgleich des Waldverlustes wird auf externen Flächen, außerhalb des Geltungsbereiches, sowohl innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Potsdam als auch auf Flächen des gleichen Landschaftsraums im Land Brandenburg erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich gesichert.

Durch die geplante Bebauung werden bestehende historische Sichten zum und vom Park Babelsberg nicht beeinträchtigt. Durch eine Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachbegrünungen wurden zusätzlich Maßnahmen ergriffen, damit sich die geplante Nutzung in die Umgebung einfügt. Die Beeinträchtigungen können somit nicht als erheblich eingestuft werden.

Fazit

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

Im Bereich der privaten Bauflächen wurde die Umsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung zum Ausgleich, auch hinsichtlich des Waldumwandlung sowie zur Fassadengestaltung zusätzlich vertraglich gesichert

Diese Regelungen sowie die textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist 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.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 14.09.2015 bis zum 16.10.2015 statt. Darüber hinaus wurde durch die Investorin eine öffentliche Informationsveranstaltung am 14.09.2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Zur Planung gingen 4 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Erarbeitung einer schlüssigen Erschließungsvariante unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation und Nutzung im Bestand, der Vermeidung der Erschließung über den havelseitigen Humboldtring durch das Wohngebiet Zentrum-Ost aus Gründen der Lärmbelastung und Verkehrssicherheit (Schule, Kita), der Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung in ausreichender Anzahl, die Anbindung von Zentrum-Ost an die Nuthestraße, die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges vom havelseitigen Humboldtring zur Nuthestraße, die Vermeidung von baubedingtem Lärm und die Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet, das insbesondere die Themenfelder Erschließung und Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung sowie öffentliche Durchwegung untersuchte. Teil der Untersuchung war auch die Überprüfung der Stellplatzsituation im Bestand und die Unterbringung des durch das Vorhaben induzierten ruhenden Verkehrs. Weiterhin wurde ein

schalltechnisches Gutachten sowie eine faunistische Kartierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 09.09.2015 bis zum 16.10.2015. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die notwendige Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens, Hinweise auf Vernässungsbereiche und anstehendes Grundwasser, die Ablehnung der Ausdehnung der Bebauung über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Wohnbebauung, die Überplanung Gewässerrandstreifen, das Vorkommen von Wald gemäß Landeswaldgesetz, dem Kampfmittelverdacht, der Ausarbeitung von Erschließungsvarianten, der Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens sowie Überarbeitung und Erweiterung des faunistischen Fachbeitrages.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Ergebnis der Beteiligung wurde das städtebauliche Konzept dahingehend überarbeitet, dass die zum Ufer orientierte Bebauung in der Tiefe reduziert. Es begann ein umfangreicher Abstimmungsprozess mit den beteiligten Behörden (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Stiftung Preußische Schlösser und Gärten).

Im Wesentlichen wurden die Fachgutachten zu den Themen verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, Niederschlagsentwässerung und Artenschutz erstellt und abgestimmt.

3.2 Förmliche Behördenbeteiligung

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.08.2016 bis zum 04.10.2021. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweise zum Schallschutzgutachten, die Beeinträchtigung der Sichten, die Ablehnung der Ausdehnung der Bebauung über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Wohnbebauung, das Vorkommen von Wald gemäß Landeswaldgesetz und der Inaussichtstellung der Waldumwandlung, dem Kampfmittelverdacht, Hinweise zum Entwässerungsgutachten Hinweise zur Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Bestimmungen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Ergebnis der Beteiligung wurde das städtebauliche Konzept, zur Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange, weiter modifiziert. Der Abstimmungsprozess mit den beteiligten Behörden (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Stiftung Preußische Schlösser und Gärten) wurde intensiviert.

Im Wesentlichen wurden die Fachgutachten zu den Themen verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, Niederschlagsentwässerung und das Eingriffsgutachten fortgeschrieben und abgestimmt.

3.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 20.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 statt.

Es ging 1 Stellungnahme ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Variantenuntersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung, Hinweise auf die angespannte

Stellplatzsituation sowie auf die Bedeutung der Waldflächen für das Vorkommen von Vogelarten und damit verbundene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stellungnahme wurde geprüft, Änderungen und Ergänzungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

Die genannten Aspekte wurden bereits im Verfahren beachtet und Aussagen dazu waren auch schon in den Unterlagen enthalten. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, die Leistungsfähigkeit der Erschließung ist gegeben.

Die projektbezogen notwendigen Stellplätze werden, entsprechend der Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Stellplatzsituation in der Nachbarschaft ist daher nicht zu erwarten.

Im Jahr 2016 wurde bereits eine faunistische Erfassung durchgeführt, bei der verschiedene Brutvogelarten nachgewiesen wurden. Als Ausgleich für den Verlust von Vogelrevieren sind Nistkästen anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 14.02.2018 bis zum 23.03.2018. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweisen zum Immissionschutz, die Beeinträchtigung der Sichten, die Ablehnung der Ausdehnung der Bebauung über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Wohnbebauung, der Forderung bestimmter Fassadenfarben und Hinweisen zur Blendwirkung von Solarmodulen. Die Stellungnahmen wurden geprüft.

An der grundsätzlichen Entwicklung des Standortes wurde festgehalten, jedoch wurde das städtebauliche Konzept dahingehend grundlegend überarbeitet, dass auf die 3-geschossige Bebauung der Flächen entlang der Havelstraße (ehemaliges WA1) verzichtet wurde. Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden an das neue städtebauliche Konzept angepasst.

In Folge des neuen städtebaulichen Konzeptes, mussten auch verschiedene gutachterliche Unterlagen im Rahmen des Bebauungsplans überarbeitet werden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Der Verlust der Waldflächen durch die Planung wird im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens geregelt, für das die Landesforstbehörde im Januar 2021 Erlaubnis erteilt hat. Der Ausgleich des Waldverlustes wird auf externen Flächen, außerhalb des Geltungsbereiches, sowohl innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Potsdam als auch auf Flächen des gleichen Landschaftsraums im Land Brandenburg erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich gesichert.

3.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 03.09.2020. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 15.07.2020 bis zum 03.09.2020 erneut beteiligt. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweisen zum Immissionsschutz, Hinweisen zu Fassadenfarben, zum Entwässerungskonzept und zum Artenschutz.

Die Stellungnahmen führten zu Änderungen einer textlichen Festsetzung zum Lärmschutz entsprechend der Vorgaben des Landeamtes für Umwelt sowie zu Änderungen in einer textlichen Festsetzung hinsichtlich der Anwendung bestimmter Farbspektren für Fassaden und Fassadenbauteile. Die Hinweise zur Entwässerung und zum Artenschutz wurden in den Unterlagen ergänzt.

3.5 Betroffenenbeteiligung

Die von den unter Punkt 3.5 genannten Änderungen zum Lärmschutz und zur Farbwahl betroffenen Behörden (Landesamt für Umwelt, Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg) und die Betroffenen Öffentlichkeit (hier die Grundstückseigentümer der Wohnbaugrundstücke) wurden mit Schreiben vom 12.10.2020 über die geplanten Änderungen informiert und zur Stellungnahme bis zum 21.10.2021 aufgefordert. Alle Beteiligten haben den Änderungen einvernehmlich zu gestimmt.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Herstellung von Erschließungsstraßen im Plangebiet und deren Übergabe an die Stadt, die Eintragung von Geh- und Fahrrechten, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahmen, Waldumwandlung, Artenschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Wiederbegrünung temporär in Anspruch genommener Flächen, Regelungen zur Fassadengestaltung mit Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte, Maßnahmen zum Schallschutz, Umsetzung einer durchgehenden Bebauung im WA1 und WA2, sowie die Kostenbeteiligung an der Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen gemäß des Potsdamer Baulandmodells.

5. Alternativenprüfung

Planungsalternativen in Bezug auf die städtebauliche Strukturierung der Flächen wurden von Beginn an, mit der Durchführung eines Workshopverfahrens im Jahr 2014 zur Konzeptfindung bis hin zur mehrfachen Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Mit Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange wurde die Gebäudehöhe- und Stellung der geplanten Wohnbebauung mehrfach umgeplant um die Beeinträchtigung der historischen Sichten aus dem Park Babelsberg zu minimieren. Im Ergebnis wurde gänzlich auf die Bebauung entlang der Havelstraße verzichtet umso die historische Sicht dauerhaft frei zu halten. Dies wurde noch mit entsprechenden Pflanzfestsetzungen untermauert, die in dem Bereich nur reduzierte Baumpflanzungen mit niedriger Wuchshöhe zu lassen. Mit dem Verzicht auf den havelseitigen Bauabschnitt wurde den denkmalpflegerischen Belangen zur dauerhaften Freihaltung historischer Sichten Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Standortes bestanden keine Planungsalternativen. Das Plangebiet stellt ein wichtiges innenstadtnahes Flächenpotenzial für Wohnbauflächen dar. Dass die Fläche be-

reits seit 2009, also über Jahre hinweg, in den verschiedenen Konzepten der Stadt als Wohnungsbaupotenzialfläche erfasst und verblieben ist, verdeutlicht den hohen Siedlungsdruck und die daraus resultierende Notwendigkeit der Entwicklung der Potenzialflächen, um dem stetig wachsenden Bedarf an gut erschlossenem, modernem und bedarfsgerechten Wohnraum zu gewährleisten. Gerade innenstadtnahe, verkehrstechnisch bereits gut erschlossene Flächen sind vorrangig für die Entwicklung von Wohnstandorten zu nutzen, dies entspricht auch dem übergeordneten Ziel der Landes- und Regionalplanung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan das durch den Flächennutzungsplan an dieser Stelle vorgezeichnete kommunale Entwicklungsziel „Wohnen und Grünfläche“ um.

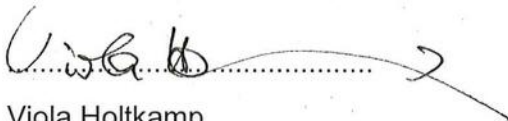
Entsprechend des aktuellen Bedarfs kann hier eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Schule oder Kindertagesstätte gesichert werden. Daher hat die Landeshauptstadt ein großes Interesse an der Entwicklung der Flächen am Humboldtring.

6. Abwägung

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzungen zum Teil berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ ist in der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in der Sitzung vom 02.06.2021 als Satzung beschossen worden. Im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

Potsdam, den 18.08.2021



Viola Holtkamp

Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung



(Siegel)