

Bebauungsplan Nr. 113

„Pappelallee/Reiherweg“ 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

Ziel der Planung war die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandortes für die Errichtung einer Weiterführenden Schule sowie zur Entwicklung eines Verwaltungsstandortes des Landes Brandenburg. Der Schulstandort wird aus dem Hauptgebäude, einer Sporthalle und den erforderlichen Sport- und Außenanlagen (u.a. Pausenhof) bestehen.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit von verschiedenen Behörden und Verwaltungseinrichtungen genutzt, deren Bürogebäude sich noch auf dem Gelände befinden, jedoch teilweise leerstehen. Somit befinden sich aktuell auf dem Plangebiet mehrere Plattenbauten sowie Lager- und Garagengebäude, aber auch ein nicht unerheblicher Teil, welcher bewaldet ist oder durch Grünaufwuchs geprägt ist. Derzeit werden einige Gebäude im Plangebiet noch von der Polizei und dem Filmmuseum Potsdam genutzt.

Die vorgesehene Planung soll unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung bzw. der historischen Potsdamer Kulturlandschaft in Bezug auf die unmittelbare Nähe zum UNESCO-Welterbe „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“, hier die Parkanlage Sanssouci, und dem darin enthaltenen Ruinenberg umgesetzt werden.

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.

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen sind auf der Grundlage von diversen Untersuchungen und Gutachten ermittelt worden:

Zur Ermittlung aller Belange wurden u.a. ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Artenschutzfachliche Erfassungen insbesondere für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, Untersuchungen zur Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und sonstigen Arten) und eine Untersuchung und Kartierung der **Biotoptypen** durchgeführt.

Es wurden bodengutachterliche Betrachtungen auch im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasserversickerung veranlasst, deren Erkenntnisse in einem **Baugrundgutachten** zusammengefasst wurden. Darauf basierend wurde ein **Regenwasserkonzept** erarbeitet, welches die Boden- und Wasserverhältnisse des Plangebiets untersucht und daraus versicke-

rungstechnische Schlussfolgerungen zieht und Empfehlungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen gibt. Außerdem werden bautechnische und betriebliche Hinweise gegeben.

Weiterhin wurde eine **Schallimmissionsprognose** erstellt, welche immissionsschutzrechtliche Gegebenheiten im und um das Plangebiet untersucht.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen zu den Themenbereichen Immissionsschutz, Arten- und Biotopschutz sowie Bodenversiegelung/Regenentwässerung sind auf der Grundlage von Gutachten ermittelt worden. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

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 Empfehlungen reichen von der wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten etc. im Plangebiet, der Anlage von Dachbegrünungen und Retentionsdächern bis zu Festsetzungen von Ausgleichs- und Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Pflanzfestsetzungen, Ersatzpflanzungen, Erhalt von Vegetationsstrukturen etc.).

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Durch den Verlust von Brachen, Laubgebüsch, die Rodung von Gehölzflächen sowie der Fällung von Bäumen und auch durch die Zunahme der Versiegelung ergeben sich ggf. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Es haben sich sonst jedoch keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen, sofern die entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Regelungen zur Umsetzung von externen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) festgesetzt worden bzw. in einer (Eigen-)Erklärung des Kommunalen Immobilien Services (KIS) der Landeshauptstadt Potsdam vereinbart worden. 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.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. zum Erhalt oder der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Begrünung von Stellplätzen, zu Flächen mit Pflanzbindungen, Verpflichtungen zu Baumpflanzungen werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

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 20.11.2017 bis zum 22.12.2017 statt. Zur Planung haben sich 45 Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich auf Themen wie u.a. Sozialer Treffpunkt/Begegnungsort für die Bevölkerung, (ursprünglich geplante) Wohnbebauung, Sportanlagen, Architektur sowie Verkehr.

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 16.11.2017. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Geltungsbereich, Denkmalschutz (UNESCO-Welterbe), Schallschutz und Wald.

Sowohl im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung, aber auch unabhängig von dieser wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

- *Wegfall der Erschließungsstraße bzw. Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs*
- *Aufhebung der Einteilung der Schulfläche in Schul- und Sportflächen*
- *Wegfall der kleinen öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 1293 und 1294 (historisch: 343/1) und 342/1*
- *Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf der sowohl die Zweckbestimmung „Schule“ als auch die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zulässig ist (=Ermöglichen der Unterbringung eines Sozialen Treffpunktes)*
- *Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche bis zu der von den Denkmalbehörden festgelegten Linie, welche dem Denkmalschutz dient (südlich derer die Flächen von einer Bebauung freizuhalten sind)*
- *Anpassung der Nutzungsflächen an eine zwischen BLB und LHP abgestimmte Grundstückslinie, welche die beiden Nutzungsarten voneinander trennt*
- *Festsetzung der an den Ruinenberg angrenzenden Fläche als Waldfläche*
- *Ergänzung der Textlichen Festsetzungen*
- *Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme der Flächen nach LWaldG (zeichnerisch und textlich)*
- *Ergänzung einer Lärmkarte in der Planzeichnung, welche die zulässigen Lärmkontingente darstellt*

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 17.01.2022 bis zum 21.02.2022 durchgeführt. Während dieser Zeit ist die Stellungnahme von einem Bürger und die eines Naturschutzverbandes eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Verkehr, Naturschutz, Klimaschutz und Umweltbelange.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2022. Die Äußerungen bezogen sich auf die Themen Eigentumsverhältnisse, Festsetzung zu Stellplätzen/Stellplatzzone, Schallschutz, Hinweise zur Inanspruchnahme von Wald sowie Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen und der medientechnischen Erschließung.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Planinhalte.

4. Alternativenprüfung

Die stetig wachsende Zahl der Potsdamer Einwohner führt seit Jahren neben den erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt auch zu einem Mangel an Schulplätzen für Kinder. Um der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulplätzen gerecht zu werden, führte die Landeshauptstadt Potsdam eine Standortprüfung durch, bei welcher für den Norden Potsdams der Standort an der Pappelallee als geeigneter Standort analysiert wurde. Bei den Prüfkriterien für die Eignung eines Standortes wurden u.a. Flächengröße, Nutzungssituation, ÖPNV-Anbindung, Stadtklima, Denkmalschutz und Lage im Stadtgebiet untersucht. Der Standort Pappelallee/Reiherweg ist demnach als geeignet bewertet worden, da er eine u.a. sehr gute ÖPNV-Anbindung aufweist. In unmittelbarer Nähe befinden sich in ca. 200-300 m Entfernung Tram- und auch Bushaltestellen. Des Weiteren stellt die Fläche eine innerstädtische, teilweise brachgefallene Fläche dar, welche nicht mehr oder nur sehr geringfügig genutzt wird. Demnach wird hier das städtebauliche Ziel der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt. Der Standort ist außerdem in einem bevölkerungsreichen Stadtteil (Bornstedt) mit etwa 15.000 Einwohnern gelegen, weshalb die Ausstattung mit einer weiterführenden Schule hier dringend benötigt wird. Auf Grund der Flächenknappheit für die Realisierung einer Schule in Potsdams Norden, bot sich der vorgeprägte Standort mit seiner zentralen Lage im Stadtteil Bornstedt hervorragend an. Lage, Erreichbarkeit, Flächengröße und die Innenentwicklung im Stadtgebiet bilden die Argumente, die zu der Wahl dieses Standortes führten.

Der Bebauungsplan kommt somit mit der vorliegenden Planung bzw. der Entwicklung eines Schulstandortes der Verpflichtung der Gemeinde zur Versorgung der Bevölkerung mit Schulplätzen nach. Die baulich vorgeprägte Fläche bietet das Potenzial, den anhaltenden Schulbedarf schonend zu decken. Die Planung fügt sich behutsam in die Umgebung ein, um das angrenzende UNESCO-Weltkulturerbe (Ruinenberg im Park Sanssouci) nicht zu beeinträchtigen.

Vergleichbare Standortalternativen mit solch einer baulichen Vorprägung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares Flächenpotenzial in Potsdam dar.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 07.06.2023 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt 09/2023 der Landeshauptstadt Potsdam am 31.08.2023 rechtswirksam.

Potsdam, den 19.12.23

i. A. Jockusch

Bereichsleitung
Stadtraum-Mitte