

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, [58] und 59“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (Lesefassung)

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

Gegenstand der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Entwicklung der Fläche zu einem Standort für Wohnnutzung sowie die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten ergänzend zur Bestandsbebauung. Grundlage ist ein von der Vorhabenträgerin entwickeltes und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmtes städtebauliches Konzept. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigen in besonderem Maße die Lage des Plangebietes im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci und die Lage an der Bahntrasse Berlin-Magdeburg.

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 Zusammenhang mit der Ermittlung von Umweltbelangen wurde diverse Gutachten angefertigt:

Mit einer **Artenschutzrechtlichen Untersuchung** wurden insbesondere die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und national geschützte Arten (Weinbergschnecke) erfasst und Aussagen zu weiteren europarechtlich geschützten Arten der Artengruppen Fische, Amphibien und Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken getroffen.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrslärms und von Erschütterungen aufgrund der Lage des Plangebietes an der Fern- und Güterbahnstrecke und deren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung wurden eine **Schallimmissionsprognose** und eine **erschütterungstechnische Untersuchung** erstellt.

Ein Versickerungskonzept untersucht die Boden- und Wasserverhältnisse im Plangebiet, zieht daraus versickerungstechnische Schlussfolgerungen und gibt Empfehlungen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen sowie bautechnische und betriebliche Hinweise.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunkti-

onen 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, Artenschutz und Bodenschutz (*Versickerung*) 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 Ausstattung der Wohngebäude mit schallgedämmten Fenstern und Lüftungsanlagen sowie erschütterungstechnischer Bauweise, der Minimierung der Bodenversiegelung, der Versickerung der Niederschläge auf dem Grundstück, der Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen, Bauzeitenregelungen zur Beseitigung von Bäumen, der Anbringung von Nistkästen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Zudem ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen eine Lärmschutzwand entlang der Plantrasse (außerhalb des Plangebietes) zu errichten.

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, 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) im Durchführungsvertrag vereinbart worden. Diese Regelungen sowie die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Schutz vor Lärm ist außerhalb des Plangebietes entlang der Bahntrasse eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese Maßnahme ist mit der Deutschen Bahn AG intensiv abgestimmt, der Gestattungsvertrag zur Errichtung der Lärmschutzwand ist abgeschlossen.

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 zum Erhalt von Bäumen sowie dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Begrünung von Stellplätzen und Nebenanlagen, zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, der Anbringung von Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt. Mit den vertraglichen Verpflichtungen im Durchführungsvertrag ist zudem die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse vor der Aufnahme der Wohnnutzung gesichert.

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 06.03.2017 bis zum 31.03.2017 statt. Zur Planung hat sich kein Bürger geäußert.

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 27.02.2017. Die Äußerungen bezogen sich auf die zu berücksichtigenden Belange des Lärm- und Erschütterungsschutzes aufgrund der Nähe zu den Anlagen der Bahn und die erforderliche Errichtung der Lärmschutzwand. Weiter wurden die Belange des Denkmalschutzes aufgrund des unmittelbar angrenzenden Parks Sanssouci (Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft) thematisiert und Anforderungen an die Stellung der Gebäude, das Freihalten von Sichten aus dem Park Sanssouci heraus, den Erhalt von Großbäumen, die Materialität und Farbgebung der Gebäudefassaden und –dächer gestellt. Auf ein angrenzendes Bodendenkmal wurde hingewiesen. Mit Hinweisen zum Schutz der Bäume auch durch die Anpassung von versiegelten Flächen, den vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen und Versickerungsanforderungen wurde naturschutzfachliche Belange der Planung angesprochen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz geändert. Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes und das Vorhandensein eines angrenzenden Bodendenkmals wurden aufgenommen. Die Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden als auch von Spielflächen wurden zum Schutz von prägenden Bäumen modifiziert.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 08.02.2019 durchgeführt. Während dieser Zeit haben ist eine Stellungnahme von einem Naturschutzverband eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand und die damit verbundenen natur- und artenschutzfachlichen Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen. Die Straßenbäume der Geschwister-Scholl-Straße waren gleichermaßen Gegenstand der Äußerungen.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.01.2019. Die Äußerungen bezogen sich auf wiederum auf den erforderlichen Schall- und Erschütterungsschutz.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu einer Änderung der Planung dahingehend geführt, dass Festsetzungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz angepasst wurden. Festsetzungen zur Begrünung von Gebäudefassaden und zum Anpflanzen von Bäumen hinsichtlich der anteiligen Verwendung von groß- und kleinteiligen Bäumen wurden ergänzt. Gestalterische Festsetzungen zur Verwendung von Materialien zur Dachdeckung wurden ergänzt.

3.3 Erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Januar 2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans teilweise geändert, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom

13.05.2019 bis 24.05.2019 mit der Einschränkung statt, dass Äußerungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Es ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Behörden

Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.04.2019 erneut um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen enthielten keine Bedenken gegen die Planung selbst. Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultierte keine Planungsänderung.

4. Alternativenprüfung

Mögliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des hochbaulichen bzw. städtebaulichen Konzeptes mit der Verwaltung, städtischen Gremien und Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Insbesondere die Stellung der Gebäude und die Lage der Stellplätze im Hinblick auf freizuhaltende Sichtachsen aus dem Park Sanssouci in Richtung Süden, ihrer Kubaturen, Höhen, Materialität, Farbigkeit und Eingrünung wurde untersucht.

Die ursprüngliche Idee einer verbindenden, eingegrabenen und ca. 1 m über die Geländeoberfläche hinausragenden Tiefgarage als Sockel der geplanten Gebäude wurde aufgrund von dagegenstehenden Belangen des Denkmalschutzes verworfen. Im Ergebnis wurde das vorliegende Konzept mit im mittleren Grundstücksbereich untergebrachten Stellplätzen entwickelt.

Der aus der Untersuchung von Planungsalternativen hervorgegangene Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da der Vorhabenträger lediglich dieses in seinem Eigentum befindliche Grundstück entwickeln wollte.

5. Abwägung

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

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, [58] und 59“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 11.09.2019 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

Potsdam, den 01.10.2019

Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung