

Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 2. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen 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 war die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neu- und Weiterentwicklung der ehemaligen, denkmalgeschützten Wagenhalle des einstigen Reichsbahnausbesserungswerkes. Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bestandsgebäudes nebst Umfeld unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen bei hoher städtebaulicher Qualität stand hierbei im Vordergrund.

Der Geltungsbereich betrifft das Sondergebiet SO 6 „Multifunktionale Veranstaltungshalle“ des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ sowie die hiervon östlich liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, auf der sich private Stellplätze befinden. Die ehemalige Wagenhalle wurde mit der benachbarten Stellplatzfläche weiter veräußert, nachdem in den zurückliegenden Jahren verschiedene Erwerber immer wieder auf einen Abbruch der Halle aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit gedrängt hatten. Die neue Eigentümerin plant auf dem Gelände die Errichtung eines Hotels inklusive Serviced Apartments. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll für diese Zwecke anteilig um- und teilweise überbaut werden; auf der angrenzenden Stellplatzfläche ist die Errichtung eines ergänzenden Neubaus vorgesehen.

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren war ein von der Immobilieneigentümerin entwickeltes und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmtes städtebauliches Konzept.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in einem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 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 Artenschutzgutachten (ornithologische und ökologische Potenzialeinschätzung) und eine schalltechnische Untersuchung angefertigt sowie eine Untersuchung und Kartierung der Biotoptypen nebst Darstellung ihrer Wertigkeiten durchgeführt und Kampfmittel- und Altlastenverdächtige im Rahmen bodengutachterlicher Betrachtungen überprüft.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind kurzerhand fassbar; nicht zuletzt, da das Gelände bereits gegenwärtig großflächig versiegelt ist und unmittelbar am Potsdamer Hauptbahnhof liegend in einem stark anthropogen geformten und dauerhaft genutzten Lebensraum liegt.

Durch die Planung ergeben sich nennenswerte Beeinträchtigungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Biotope und Arten durch eine kleine zusätzliche Versiegelung, verbunden mit dem Verlust von zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt elf Bäumen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von (Teil-)Sanierungen von verunreinigten Böden durch Aushub und Entsorgung über die Herstellung von Niststätten für Vögel und Fledermäuse bis zur Begrünung von Flachdächern zur Retention und Verbesserung des Mikroklimas.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Geräusche sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt. Darüber hinaus wurde zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem privaten Eigentümer des Grundstücks der ehemaligen Wagenhalle ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der u. a. Regelungen zu Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die ordnungsgemäße Bodensanierung des Baugrundstücks und die Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen (Altlasten), enthält.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt bei Durchführung der geplanten und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigten 650 m² extensiver Dachbegrünung gegenüber dem bisherigen Zustand einen Bilanzierungsüberschuss zugunsten des künftigen Umweltzustandes im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im Ergebnis die Umweltauswirkungen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt; es sind dementsprechend unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus haben sich keine Sachverhalte ergeben, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten, um frühzeitig alle relevanten Belange ermitteln und in die Planung einstellen zu können.

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 statt. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 30.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich daher kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

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 13.09.2018.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Denkmal-, Natur- und Immissionsschutzes. Im Ergebnis wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

Denkmalschutzbelange

- Die an der Nordseite der ehemaligen Wagenhalle vorhandenen Anbauten werden als Bestandteil des Denkmals vollständig erhalten (Einbeziehung in die durch Baulinien umgrenzten Flächen).
- Auf der Südseite wird zwischen der ehemaligen Wagenhalle und dem östlichen Flügel des Hotelneubaus eine erkennbare Zäsur hergestellt (Rücksprung der Baugrenze und Verbreiterung des Zwischenraums).
- Die im Zwischenraum geplante Eingangshalle darf das Dach der Wagenhalle nicht überragen (Reduzierung der festgesetzten Höhe OK 3).

Naturschutzbelange

- Die geplante Dachbegrünung wird nicht als Kompensation für zu fällende Bäume angerechnet. Notwendige Baumfällungen werden auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung kompensiert (Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht).
- Die am nördlichen Anbau der ehemaligen Wagenhalle vorhandenen Niststätten von Gebäudebrütern werden erhalten (Bestandssicherung des Anbaus als Teil der Denkmalsubstanz).

Immissionsschutzbelange

- In den Bebauungsplan werden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens erarbeitete Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen (Ergänzung Planzeichnung und Textfestsetzungen; Aufnahme des Gutachtens als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

sonstige Belange

- Die Festsetzungen zu den im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelskonzepts überarbeitet (Änderung Textfestsetzungen).
- Zu den sonstigen Anregungen und Hinweisen erfolgten keine Änderungen der Planung. Die Belange sind entweder bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden oder die Berücksichtigung kann auch ohne Änderung der Planung (z. B. im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung) erfolgen.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet worden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Die Auslegungsfrist wurde über die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannte Mindestdauer von 30 Tagen hinaus verlängert, weil im Zeitraum der Auslegung ein Feiertag lag (10.06.2019, Pfingstmontag) und die Sommerferien im Land Brandenburg am 20.06.2019 begannen. Die Ankündigung der förmlichen Beteiligung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Ergebnis der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich daher kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2019.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen erneut auf Belange des Denkmal-, Natur- sowie Immissionsschutzes und Verkehrsbelange. Im Ergebnis der Beteiligung wurden folgende wesentliche Änderungen in die Planung aufgenommen:

Immissionsschutzbelange

- Das schalltechnische Gutachten wurde hinsichtlich der Auswirkungen durch den Busverkehr der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH ergänzt. Im Ergebnis wurden die in den Lärmschutzfestsetzungen 6.1 entlang der Linien ABC und CDE sowie in den Lärmschutzfestsetzungen 6.2 und 6.3 festgesetzten Bau-Schalldamm-Maße um 1 dB erhöht.

sonstige Belange

- Zu den sonstigen Anregungen und Hinweisen erfolgten keine Änderungen der Planung. Die Belange sind entweder bereits im Entwurf des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden oder die Berücksichtigung kann auch ohne Änderung der Planung (z. B. im Rahmen der künftigen Bauantrags- und Ausführungsplanung) erfolgen.

3.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen ausgewertet worden. Im Ergebnis sind die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und daraus resultierende Änderungen der Lärmschutzfestsetzungen erforderlich geworden.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB waren die geänderte Planfassung erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Da die erforderlich gewordenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten und da es sich ausschließlich um die Anpassung einer lärmschutzbezogenen Festsetzung auf Grundlage des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens handelte, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschränkt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Öffentlichkeit

Die erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 durchgeführt. Die Ankündigung der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 05.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich daher kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

Behörden

Die erneute (eingeschränkte) Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 27.08.2019 bis einschließlich 10.09.2019 durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.08.2019 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführten erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Anregungen und Hinweise, die Abwägungsbedarfe erzeugten. Alle angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert und mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen bzw. die zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden und Belange nunmehr ausreichend Berücksichtigung finden.

Im Ergebnis der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde keine Änderung der Planung notwendig.

4. Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen konzipiert und dient der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung der ehemaligen Wagenhalle sowie der Wiederaufnahme einer dienlichen, städtischen Funktion dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne anderer Standorte. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innerstädtisches Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang des bereits bestehenden neuen Bahnhofsquartiers und der angrenzenden Wohnbebauung im Osten abgeleitet werden kann.

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sind die Ziele des Bebauungsplans zu prüfen und die Umsetzbarkeiten hinsichtlich der aktuellen Festsetzungen zu erörtern. Bereits weit vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Sinne von alternativen Standortentwicklungen näher betrachtet und ihre Realisierbarkeit entsprechend den Rahmenbedingungen analysiert. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Im Ergebnis diverser Prüfungen (planungsrechtliche Zulässigkeiten, Wirtschaftlichkeit diverser Nutzungen, Angebot-Nachfrage-Untersuchungen, denkmalpflegerische Verträglichkeit) stellt die im Bebauungsplan berücksichtigte und festgesetzte Planung die optimalste Entwicklungsperspektive dar.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 29.01.2020 den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wird mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 27.02.2020 rechtswirksam.

Potsdam, den 30.01.2020



Viola Holtkamp
Bereichsleiterin Verbindliche Bauleitplanung

Landeshauptstadt Potsdam
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam