

Bebauungsplan Nr. 144
„Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“
der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kita- und Hortstandorts sowie zur Sicherung des Stadtraums zwischen der Breiten Straße und der Havel unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsanforderungen. Diese umfassen eine Neuordnung des Straßenraums, um die Uferwegeplanung, die Radschnellroute sowie die heutigen Erschließungsanforderungen (insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge) zu ermöglichen. Zugleich werden die Flächen für eine mögliche, spätere Rekonstruktion des Stadtkanals planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan beinhaltet daher die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Kita- und Hort), einem Allgemeinen Wohngebiet sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Berlin-Magdeburg und den damit verbundenen Lärmauswirkungen sind unter anderem Festsetzungen zum Immissionsschutz Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Im Norden begrenzt durch die Breite Straße sind die Dortustraße und Hoffbauerstraße mit der raumprägenden Baumallee bis zur Havel Bestandteil des Bebauungsplans; ebenso einbezogen ist das Grundstück des Kita- und Hortstandorts an der Straße Wall am Kiez sowie das Grundstück Dortustraße 45A. Im Osten begrenzen das Behördenzentrum an der Henning- von-Tresckow-Straße / Hoffbauerstraße, der Bahndamm und das Gelände eines Sportvereins den Geltungsbereich, im Süden die Havel.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt, da mit ihm „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ umgesetzt werden sollen. Die maßgebliche Obergrenze der überbaubaren Grundflächen von 20.000 m² wird nicht überschritten; eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht durchzuführen. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die Belange des Naturhaushalts und der Umwelt wurden ermittelt und werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dies umfasst die Bereiche Geologie, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild. Eine Eingriffsbilanzierung war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehenden Baurechte schafft.

Zudem wurde ein Gutachten zur Ermittlung von schalltechnischen Auswirkungen erstellt, mit dem sowohl die Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets, als auch die Auswirkungen durch Straßenverkehr und Schienenverkehr untersucht wurden. Festgestellt wurde, dass lediglich die Auswirkungen des Schienenverkehrs maßgeblich sind, da sie zur Überschreitung der Tagesorientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl in Teilen der Freianlagen des Kita- und Hortstandorts als auch an den Außenfassaden des Allgemeinen Wohngebiets führen.

Das Gutachten geht für die Kita- Nutzung von einem Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete aus und stellt Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 7 bis 13 dB(A) tags und 14 bis 16 dB(A) nachts dar. Im Ergebnis werden im Gutachten bei einem Neubau der Kita die Verlagerung des Gebäudes in den Süden des Grundstücks (in den Schallschatten des Bahndammes), die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze parallel zum Bahndamm sowie die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet empfohlen.

Im weiteren Planverfahren wurde vom zuständigen Landesamt für Umwelt (LfU) klargestellt, dass in Anbetracht der überwiegend bestandssichernden Festsetzungen die Anwendung der Orientierungswerte für Mischgebiete bei der Bewertung der Schallimmissionen des Kindergarten- und Hortstandorts als ausreichend erachtet wird. Von einem Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) wird aufgrund der geringfügig überschrittenen Grenzwerte für Mischgebiete nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) abgesehen. Die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt somit für die Gebäude durch die Festsetzung der baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz reichen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Kindergarten – und Hortstandorts, als auch im Allgemeinen Wohngebiet aus. Sie stellen sicher, dass bei genehmigungspflichtigen Umbau oder Neubau der lärmempfindlichen Nutzungen Maßnahmen ergriffen werden, die eine Einhaltung der Bundes-Immissionsrichtwerte innerhalb der Gebäude gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung der Lärmauswirkungen 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 10.08.2015 bis zum 07.09.2015 statt. Zur Planung haben sich fünf Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf die städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen der möglichen Aufstockung des Kita-Gebäudes, Lärmauswirkungen, die Wiederherstellung des historischen Stadtraums sowie die Erschließung des Kita- und Hortstandorts.

Die Anregungen wurden geprüft und sind in die weitere Planung dahingehend eingeflossen, als dass unter anderem zur Unterbringung des zusätzlichen Verkehrs ein Wendehammer in die Straße Wall am Kiez integriert. Des Weiteren wurde die Durchführung der schalltechnischen Untersuchung beauftragt, auf deren Grundlage Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

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 31.07.2015. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf das Vorhandensein von Denkmälern, Anforderungen an den Immissionsschutz, die Berücksichtigung der Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie sowie die Betroffenheit von Flächen im Hochwasserrisikogebiet der Havel.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Hinweise und Auflagen zum Denkmalsbereich „Altstadt 2014, den Bau- und Bodendenkmälern wurden aufgenommen, die vom Hochwasserrisiko betroffenen Flächen als Hinweis in die Planzeichnung übernommen und die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt.

3.2 Erste Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 15.08.2016 bis zum 26.09.2016 durchgeführt. Während dieser Zeit haben sich zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich unter anderem auf die Inanspruchnahme von Privateigentum für die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Möglichkeit zur Wiederherstellung des historischen Stadtbildes ohne die Inanspruchnahme von Privateigentum. Zudem wurden aktive Schallschutzmaßnahmen gefordert und die vorgeschlagenen Festsetzungen zu passivem Lärmschutz kritisiert. Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2016. Insgesamt gingen 19 Stellungnahmen ein, die sich insbesondere auf die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bezogen. Das Landesamt für Umwelt hatte insbesondere Zweifel am Verzicht auf die Schallschutzwand geäußert. Des Weiteren wurden Hinweise zu beabsichtigten Regelungen auf den im Eigentum der Bahn bzw. der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung befindlichen Flächen gegeben, die jedoch keine umweltrelevanten Informationen beinhalteten.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und die Hinweise in der Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. Der Anregung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnanlagen zum Schutz der Kita- und Hortnutzung und insbesondere der Außenbereiche wurde jedoch nicht gefolgt. Der Aufwand zur Errichtung einer ca. 185 m langen Lärmschutzwand wurde in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um eine vorrangige bestandssichernde Entwicklung eines Kindergarten- und Hortstandorts handelt, die im Sinne der Innenentwicklung und der Stadt der kurzen Wege ist, als unverhältnismäßig eingeschätzt. Zudem bestehen denkmalfachliche (Umgebungsschutz und Denkmalbereich) sowie städtebauliche Einwände (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). In einer späteren Stellungnahme hat das LfU im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans über ausschließliche passive Lärmschutzmaßnahmen zugestimmt, da die Kindertagesstätte im Bestand vorhanden ist und zudem richtigerweise die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet als Bewertungsgrundlage angesetzt werden können und diese auch nur geringfügig überschritten werden.

3.3 Zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde der Plan erneut öffentlich ausgelegt.

Öffentlichkeit

Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 06.03. bis 07.04.2017 statt, in deren Rahmen eine Stellungnahme der Öffentlichkeit einging. Diese bezog sich erneut auf die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Nutzungen (Straßenverkehrsfläche). Es wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Planung aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen erhoben, die fehlende Darstellung von Planungsalternativen und Zweifel an der Umsetzbarkeit der Planung mangels städtebaulichen Erfordernisses formuliert.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Die privaten Interessen wurden in Abwägung mit den öffentlichen Interessen zurück gestellt. Ein wesentliches Planungsziel stellt die Sicherung und Wiederherstellung des historischen Straßenraums dar, mit seinen gliedernden Elementen des Straßenraums, der angrenzenden Bebauung ebenso wie der historisch begründeten Lage des Stadtkanals.

Behörden

Mit Schreiben vom 03.03.2017 wurden die Behörden über die erneute Auslegung informiert. Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Unter anderem wurden eine Anpassung der

immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen angeregt und Hinweise zur Betroffenheit von Flächen vom Hochwasserrisiko gegeben.

Im Ergebnis wurde die Planung erneut geändert (Korrektur der Lärmschutzfestsetzung).

3.4 Dritte (eingeschränkte) öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Resultierend aus dem Änderungsbedarf der Auslegung im März 2017 wurde die Planung geändert und wurde in der Zeit vom 09.06.2017 bis 23.06.2017 der dritte Entwurf des Bebauungsplans (Stand Juni 2017) erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen waren nur zu den Änderungen der Planung zulässig.

Öffentlichkeit

Zu den Änderungen ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Behörden

Die von den Änderungen der Planung berührten drei Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2017 über die erneute Auslegung informiert worden. Es wurde auf das vorhandene Bodendenkmal und die daraus resultierenden Anforderungen an Dokumentation und Sicherung sowie den dauerhaften Erhalt des dem Primärschutz unterliegenden Stadtkanals hingewiesen. Bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes wurden keine Bedenken zu den Änderungen vorgetragen.

4. Alternativenprüfung

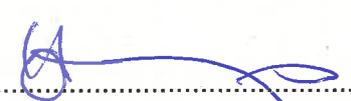
Standortalternativen für die Gemeinbedarfsfläche waren nicht abzuwägen, da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt, die den Fortbestand der Kita sichert. Geprüft wurden hierfür konkret Varianten zur Erschließung sowie Möglichkeiten der baulichen Erweiterung.

Auch für das Allgemeine Wohngebiet ist die Bestandssicherung des Wohngebäudes Dortustraße 45A maßgeblich für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Nutzungsmaße sind die Ausrichtung und Einbindung des Gebäudes in den Straßenzug der Dortustraße ausschlaggebend, um dem weitgehend erhaltenen bzw. bereits wieder hergestellten historischem Raumgefüge Rechnung zu tragen.

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 Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 08.11.2017 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.


.....
Leiterin des Bereichs

Verbindliche Bauleitplanung

(Siegel)

