

Bebauungsplan Nr. 36-2 **„Leipziger Straße Brauhausberg“** **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

Die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegen in zentraler und bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges noch dicht bebauten Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof und haben daher im Rahmen der Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam eine besondere Bedeutung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Umsetzung des im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des Brauhausberges ausgewählten und prämierten Entwurfs gesichert werden. Mit der Realisierung des Bebauungskonzeptes des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ verfolgt die Landeshauptstadt Potsdam folgende Ziele:

- die Errichtung eines durchgrüntem innerstädtischen Wohnquartiers zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnversorgung der Landeshauptstadt Potsdam unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten am Fuß des Brauhausberges,
- die städtebauliche Neuordnung des Areals der bestehenden Schwimmhalle und der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Minsk“,
- die Errichtung eines überregionalen Sport- und Freizeitbadstandortes, durch den eine städtebauliche Eingangssituation in Korrespondenz mit der Speicherstadtbebauung geschaffen werden soll,
- die Ausbildung von Raumkanten des Quartiers zur städtebaulichen Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum der Leipziger Straße und dem Leipziger Dreieck
- die Sicherung, städtebauliche Ordnung und Reaktivierung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen entlang der Leipziger Straße,
- die Instandsetzung von historischen Treppenanlagen sowie die Neuanlage von Fußwegeverbindungen als Bausteine der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes und der fußläufigen Erschließung des Brauhausberges und
- die Sicherung naturnaher öffentlicher Grünflächen sowie öffentlicher Parkanlagen.

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.

Bei Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Damit gehen tendenziell Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und eine Verkleinerung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen einher. In den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt keine Erweiterung von vorhandenen Baurechten gemäß § 34 BauGB, während in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 ausgleichspflichtige Eingriffe in die Umwelt erfolgen. Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Dazu kommt die Erweiterung der Max-Planck-Straße, die nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig wäre.

Durch folgende geplante Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen der Planung vermieden oder minimiert:

Schutzgut Mensch (Vermeidung von Verkehrsbelastungen und sonstigen Störungen):

- In den allgemeinen Wohngebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden nur ausnahmsweise zugelassen; in den Mischgebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Zur Begrenzung der Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß erfolgen eine Reihe von Festsetzungen, u. a. zur Grundrissbildung der Wohnungen, zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in den Mischgebieten entlang der Leipziger Straße, zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in der Grundstücksfläche A1 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sowie zur Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Max-Planck-Straße.
- Eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets zu den öffentlichen Grünflächen sowie zum „Havelblick“ wird durch die geplante Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und die zeichnerische Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert

Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter (Vermeidung/Minimierung):

- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung der Baukörper
- bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung und zur Oberfläche von Anlagen in den Dachflächen
- Plandarstellung von Baugrenzen und festzusetzende Höhenbegrenzungen der Gebäude
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild / Erholung (Vermeidung/Minimierung):

- Festsetzung naturnaher öffentlicher Grünflächen, öffentlicher Parkanlagen, und einer privaten Grünfläche
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen
- Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten

Schutzgut Tiere (besonderer Artenschutz):

- Sicherung eines Winter- und Sommerquartiers für Fledermäuse und planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Quartiers durch Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche

Festsetzungen zum Ausgleich im Plangebiet:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Neuanpflanzungen von Gehölzen neue Nahrungs- und Nistplätze für Frei- und Bodenbrüter zu schaffen.

Vermeidung der Beeinträchtigung von Böden und Vegetationsbeständen:

- Getrennte Lagerung von Oberboden während der Bauzeit und sachgerechte Wiederverwendung
- Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen durch Bauzäune und andere geeignete Maßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen. Das gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit wird daher durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages ausgeglichen. Die Umsetzung wird durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Planung hat Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Betroffen sind die Brutvogelarten Kohlmeise und Star sowie weitere Frei- und Bodenbrüter. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden, deren Umsetzung durch verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert wird. Im Bebauungsplangebiet wurden mehrere Sommer- und Winterquartiere verschiedener Fledermausarten nachgewiesen, die europaweit nach besonderen Artenschutzbestimmungen geschützt sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, durch die eine Tötung von Fledermäusen und Störungen überwinternder Tiere vermieden werden kann. Bäume, die bei der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, sollen im Rahmen der späteren Fällgenehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Zu den als erheblich bewerteten Beeinträchtigungen gehört die zusätzliche Bodenversiegelung und die damit einhergehende Funktionsbeeinträchtigung.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 11.05.2011 bis zum 25.05.2011. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung (im Rahmen der Veranstaltung „Potsdam Mitte im Dialog – Baustelle Potsdam“) am 03.05.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es gingen 29 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Architekten Christoph Kohl, auf Fragen zur Freihaltung der Landschaft, zum Erhalt der bestehenden Schwimmhalle und des Gebäudes des ehemaligen Restaurants „Minks“ und auf Fragen zur weiteren Nutzung des Brauhausberges.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.05.2011 bis zum 06.06.2011. Es gingen 18 Stellungnahmen ein. 13 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Fragen zu einer eventuellen Munitionsbelastung, zur zeichnerischen Darstellung von Zufahrten in der Planzeichnung, zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmimmissionen, zur geplanten Blockrandbebauung entlang der Leipziger Straße und am Leipziger Dreieck sowie zur Anzahl der Vollgeschosse für die Wohnbebauung.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen. Durch die Umsetzung der Ergebnisse der genannten Wettbewerbsverfahren ist die Bauleitplanung weiter entwickelt worden.

3.2 Erste Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Behörden

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.08.2013 bis zum 24.09.2013. 12 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf eventuelle Vorkommen von Bodendenkmalen, auf die erforderliche gutachterliche Stützung von Immissionsschutzmaßnahmen, auf Hinweise zum Naturschutz bezüglich verschiedener Tierarten (Fledermäuse, Käfer), die Ablehnung des Allgemeinen Wohngebiets WA 4, die Ermöglichung von inhabergeführten Einzelhandelsläden und eine differenzierte Gestaltung der Höhen der geplanten Wohnbauten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und die Planung dahingehend präzisiert, dass nun ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen in die Begründung aufgenommen worden ist, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß der Ergebnisse der erstellten Gutachten formuliert worden sind, dass die Brauereikeller-Ruine auch zukünftig als Habitat für Fledermäuse gesichert werden soll, dass die eventuell vom Heldbock bewohnten / genutzten Bäume von der Planung nicht tangiert werden, dass die Einzelhandelsthematik im Einklang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten behandelt wird und dass das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg in den Bebauungsplan umgesetzt worden ist.

Resultierend aus den Abstimmungsprozessen mit den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam werden weitere Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Kennzeichnung des Gebäudes Leipziger Straße Nr. 60 als Baudenkmal
- Differenzierung der Grünflächen in „Naturnahe öffentliche Grünflächen“, in „Öffentliche Parkanlagen“ und private Flächen mit Erhaltungs- oder Pflanzbindung (Flächen A bis G)
- Strukturierung und Verschiebung des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 unter Berücksichtigung des Kaiser-Wilhelm-Blicks nach Südosten
- präzisiertes Rechenblatt bezüglich der sozialen Infrastrukturmaßnahmen.

Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 20.06.2014 bis zum 21.07.2014. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 02.07.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es gingen 37 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Aufgrund dieser Information wurden sieben Rückmeldungen mit Hinweisen bzw. Anregungen vorgebracht.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung und den Städtebau, das Ortsbild und die Denkmalpflege, die Dachgestaltung und die Höhenentwicklung, die Grünordnung und das Landschaftsbild, den Schutz von Gehölzbeständen, den Klimaschutz und ökologisches Bauen, den Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffe sowie den Ausgleich, auf öffentliche Wegeverbindungen, die Erschließung und den Verkehr, die soziale Infrastruktur, die Ver- und Entsorgung sowie auf Stadtentwicklungsprozesse im Allgemeinen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung dahingehend präzisiert, dass u.a. Baufelder und Grünflächen angepasst wurden, Oberkanten neu festgesetzt, Bauweisen neu bestimmt und Grünfestsetzungen näher bestimmt wurden.

3.3 Zweite Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Das grundlegende Planungsziel – die Errichtung eines Wohnquartiers sowie eines überregionalen Sport- und Freizeitbadstandortes – wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits mit einem ersten Abwägungsbeschluss über die bisher eingegangenen Stellungnahmen bestätigt. Im Ergebnis der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung jedoch geändert, so dass eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand 04./07. 11.2016) durchgeführt wurde.

Öffentlichkeit

Vom 03. März bis einschließlich 07. April 2017 fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 über die erneute Beteiligung der

Öffentlichkeit informiert. Insgesamt gingen 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

In den Stellungnahmen wurde im Wesentlichen auf die nachfolgenden Sachverhalte eingegangen: die Erhöhung von Nutzungsmaßen, die Dimensionierung von Verkehrs- und Pflanzflächen, den Immissionsschutz sowie auf das Minsk.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen, eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Behörden

Die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 03. März bis einschließlich 07. April 2017. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von 28 verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben 13 Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

Die Äußerungen der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Denkmalschutz, die technische Infrastruktur, den Verkehr und die Bebauung, den Immissionsschutz sowie den Natur- und Artenschutz. In den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Fachbereiche wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen: die Aktualität der Plangrundlage, den Denkmalschutz, die Versickerung, den Natur- und Artenschutz sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung u.a. dahingehend überarbeitet, dass die Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche angepasst, Ein- und Ausfahrten entlang eines Straßenabschnitts neu geregelt und ein Hinweis aufgenommen wurde, dass Teilflächen im Geltungsbereich als Wald bewertet worden sind.

3.4 Dritte erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Resultierend aus dem Änderungsbedarf der Auslegung im März/ April 2017 wurde die Planung geändert und in der Zeit vom 18.09. bis 29.09.2017 als dritter Entwurf des Bebauungsplans (Stand 24.08.2017) erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen waren nur zu den Änderungen der Planung zulässig.

Öffentlichkeit

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten abgegeben werden. Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2017 über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Insgesamt ging eine schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Stellungnahme bezog sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Sachverhalte: die Erhöhung von Nutzungsmaßen, die Ausweisung von Verkehrsflächen sowie den Immissionsschutz.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen, eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Behörden

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von 4 verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben 3 Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

Die Äußerungen der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Immissionsschutz sowie den Umgang mit dem Wald. In den Stellungnahmen aus der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Fachbereiche wurde im Wesentlichen auf die Sachverhalte des Natur- und Artenschutzes sowie der Ausweisung und Festsetzung von Verkehrsflächen eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung u.a. dahingehend angepasst, dass die Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten nunmehr zeichnerisch

erfolgt und ein Hinweis zum Umgang mit dem Wald innerhalb der Trinkwasserschutzzone ergänzt wurde.

4. Alternativenprüfung

Die Planung ist auf die Wiedernutzbarmachung der zentral zwischen Hauptbahnhof und dem heutigen Landtag gelegenen Flächen am Fuß des Brauhausberges ausgerichtet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung steht in einem städtebaulichen Zusammenhang mit der Entwicklung der Speicherstadt zwischen der Leipziger Straße und der Havel.

Der zuvor entwickelte Masterplan „Planwerkstatt Speicherstadt Brauhausberg“ war aufgrund der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg als Alternativplanung verworfen worden. An die Stelle des Masterplans tritt nun der „Städtebauliche Entwurf Brauhausberg“, der als Ergebnis des von der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführten Wettbewerbs als Planungsziel umgesetzt werden soll. Die Planung ist Ergebnis eines erfolgreich durchgeführten Bürgerentscheids.

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens bereits abgewogen.

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. 36-2 „Leipziger Straße Brauhausberg“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 06.12.2017 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)

