

**Bebauungsplan Nr. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“
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

Das am südöstlichen Rand der Gemarkung Babelsberg gelegene Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Steinstraße, im Osten durch die Kohlhasenbrücker Straße und im Süden durch die Großbeerenstraße sowie eine dort gelegene Tankstelle begrenzt. Nordwestlich liegt das durch einen etwa 50 Meter breiten Grünbereich vom Plangebiet getrennte Behördenzentrum Steinstraße. Östlich der Kohlhasenbrücker Straße schließt ein zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ gehörender Waldstreifen an, der in etwa 250 bis 300 Meter Entfernung durch die Trasse der Autobahn A 115 begrenzt wird. Westlich der Steinstraße liegt ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Zeilenbauten aus den 1960er bis 1970er Jahren. Südlich der Großbeerenstraße befinden sich mehrere größere Gebäude mit Büro- und Gewerbenutzungen. Daran schließt ein überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauter Gebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 708, 710, 786 und 793 bis 805 der Flur 6, Gemarkung Babelsberg, mit einer Gesamtfläche von 34.551 m² (ca. 3,46 Hektar).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 235 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise geschaffen. Im Rahmen der Planung waren die Anforderungen, welche sich aus der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ sowie aus den Einflüssen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm zu berücksichtigen. Da sich der östliche Teilbereich des Plangebietes im Bereich bisheriger Waldflächen befindet, wurden im Planverfahren die Maßnahmen zum Waldersatz abschließend geregelt (forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans).

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung von zwei Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) mit Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen und Anzahl der Vollgeschosse), zur Bauweise, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen (Lärmschutzfestsetzungen und grünordnerische Festsetzungen). Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine etwa 2.900 m² große Grünfläche (kein Bestandteil der Baugebiete WA 1 und WA 2) als Übergangs- und Pufferbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der waldartige Baumbestand zu erhalten und dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden (auch keine Wege, Kinderspielflächen u.ä.).

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.

In die Umweltprüfung sind die Ergebnisse folgender Fachgutachten eingeflossen:

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“, 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam, den 16.01.2017],
- Gutachten 06132/5/01/3: „Schallschutz gegen Verkehrslärm“ zum Bebauungsplan Nr. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“, Landeshauptstadt Potsdam [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, 08.12.2016],
- Gutachten 06132/5/03/6: „Schallschutz gegen Gewerbelärm“ zum Bebauungsplan Nr. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“, Landeshauptstadt Potsdam [Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin, 21.12.2016].

Des Weiteren wurden die Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans erarbeitet, in welchen die quantitativen und qualitativen Maßnahmen zum Waldersatz für die im Plangebiet verloren gehenden Waldflächen abschließend bestimmt werden.

Die umweltrelevanten Gutachten und die Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans sind der Bebauungsplanbegründung im Anhang beigelegt.

Alle relevanten Umweltbelange sind geprüft worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind insbesondere der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie der Verlust von Waldflächen (östlicher Teilbereich des Plangebietes) zu nennen. Weitere Umweltauswirkungen ergeben sich durch die in den Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelten Immissionen auf Teilflächen entlang der Steinstraße, Großbeerenstraße und Kohlhasenbrücker Straße.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, über Festsetzungen von Erhaltungsbindungen und Ausgleichsmaßnahmen bis zu Vorkehrungen gegen den Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft können nur teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind Regelungen zur Umsetzung von externen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Die naturschutzfachlichen Regelungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Maßnahmen zum Waldersatz sind mit dem Landesbetrieb Forst 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 werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19. September bis 20. Oktober 2016 statt. Zur Planung haben sich keine Bürger geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2016. Die Äußerungen bezogen sich auf folgende thematische Schwerpunkte:

- Baugebiete:** Baugebiet WA 2 sollte nicht bis an Kohlhasenbrücker Straße reichen; stattdessen Grünfläche als Puffer vorsehen; Baugrenzen weiter von Tankstelle abrücken;
- Naturschutz:** Überarbeitungsbedarf Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und grünordnerische Festsetzungen (teilweise); Ergänzungsbedarf zu Aussagen über Versickerung des Niederschlagswassers;
- Waldumwandlung:** Waldumwandlung muss im weiteren Planverfahren abschließend geregelt werden (forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans)
- Immissionsschutz:** Überarbeitungsbedarf Verkehrslärm-Gutachten; bisher fehlende Untersuchung zum Gewerbelärm des an das Plangebiet angrenzenden Tankstellenbetriebes ist vorzulegen;

Die Anregungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wie folgt berücksichtigt:

- Baugebiete:** Festsetzung einer Grünfläche als Puffer zwischen Baugebiet WA 2 und Kohlhasenbrücker Straße; Abstand der Baugrenzen zur Tankstelle wird vergrößert;
- Naturschutz:** Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der grünordnerische Festsetzungen; Ergänzung der Aussagen über Versickerung des Niederschlagswassers;
- Waldumwandlung:** Vervollständigung der Unterlagen zur Waldumwandlung (forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans);
- Immissionsschutz:** Überarbeitung Verkehrslärm-Gutachten; Erarbeitung eines Gutachtens zum Gewerbelärm des an das Plangebiet angrenzenden Tankstellenbetriebes; Überarbeitung der Lärmschutzfestsetzungen im Ergebnis der Gutachten.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit 16. August bis 18. September 2017 durchgeführt. Während dieser Zeit haben sich keine Bürger geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.08.2017. Die Äußerungen bezogen sich auf folgende thematische Schwerpunkte:

- Baugebiete:** Anregung zur Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen;
- Naturschutz:** Empfehlung zur Überarbeitung der Pflanzenlisten; redaktionelle Hinweise zu Aussagen über Versickerung des Niederschlagswassers;
- Waldumwandlung:** Entwurf des Bebauungsplans steht einer Genehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG noch nicht gleich (forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans);
- Immissionsschutz:** Erhöhung des geplanten Lärmschutzwalls durch eine zusätzliche Lärmschutzwand wird als wenig praktikabel eingeschätzt; Ergänzungen im Umweltbericht zu Lichtimmissionen empfohlen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplansatzung wie folgt berücksichtigt:

Bis auf eine geringfügige Korrektur der Pflanzenlisten zu den grünordnerischen Textfestsetzungen haben die Stellungnahmen zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Bedenken zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans und zur Praktikabilität der Lärmschutzfestsetzungen konnten mit den zuständigen Fachbehörden ausgeräumt werden. Zur Berücksichtigung aller übrigen Anregungen war lediglich die Überarbeitung der Bebauungs-

planbegründung nebst Textunterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans erforderlich (kein Bestandteil der Bebauungsplansatzung). Die Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan wurde nicht berücksichtigt. Entsprechende Regelungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

4. Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan wurde standortbezogen für das geplante Wohnungsbauvorhaben aufgestellt. Standortalternativen standen somit nicht zur Prüfung. Für das Plangebiet selbst wurden jedoch mehrere städtebauliche Varianten geprüft. Unter Beibehaltung der wohnungspolitischen Zielstellung, im Plangebiet die Errichtung von ca. 235 Wohnungen zu ermöglichen, wurden in der Vorzugsvariante die Forderungen zur Reduzierung der Waldeingriffe und der Bodenversiegelung berücksichtigt.

5. Abwägung

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Ergebnis 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. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 11.04.2018 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entschieden worden. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan wurde gebilligt.


.....
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung
(Siegel)

