

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam**

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 im Ortsteil Drewitz am östlichen Rand des Stadtgebiets gelegene Plangebiet befindet sich auf einer bisher unbebauten Fläche im südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Armeelazaretts (vormals Sanatorium Dr. Sinn), Großbeerenstr. 301-309.

Das Gelände grenzt im Westen und Süden an das in den 1970er Jahren errichtete Wohngebiet Am Stern, in welchem sich in fußläufiger Entfernung alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Gesundheitseinrichtungen sowie Sport- und Spielstätten befinden. Von dort aus und von der Großbeerenstraße aus ist das Gebiet auch an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn und Bus) angebunden. Im Osten grenzt das Gelände an ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung (Wildeberstraße, Jagdhausstraße, Kohlhasenbrücker Straße), das die Siedlungsgrenze zum Landschaftsraum der Parforceheide mit dem Jagdschloss Am Stern bildet. Nördlich der Großbeerenstraße schließen eine Siedlung aus mehrgeschossigen Zeilenbauten sowie das Landesbehördenzentrum an der Steinstraße an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 165/2, 522, 556 und 573 bis 584 der Flur 6 der Gemarkung Drewitz und besitzt eine Größe von etwa 26.655 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage mit etwa 100 Wohnungen - bestehend aus 12 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Anlagen für die Verkehrs- und Medienerschließung - auf einer etwa 18.700 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Plangebiets geschaffen. Eine weitere etwa 7.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche soll als öffentlicher Park entwickelt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) 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 (grünordnerische Festsetzungen). Des Weiteren werden die für die interne Verkehrserschließung und Anbindung an die Großbeerenstraße erforderlichen Flächen als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, einschließlich eines Spielplatzes für Kinder der Altersgruppe 6-12 Jahre.

### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in der Flur 6, Gemarkung Drewitz, 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, Oktober 2013],

- Aktualisierung zum Artenschutzbeitrag Oktober 2013: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, 21.01.2018],
- Aktualisierung zum Artenschutzbeitrag Oktober 2013: Artenschutzfachliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in der Flur 6, Gemarkung Drewitz, 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, Oktober 2018].

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 beigefügt.

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 des Baugebietes WR sowie der privaten Straßenverkehrsfläche und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie der Verlust von Waldflächen (westlicher Teilbereich des Plangebietes) zu nennen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung, die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für Erhaltungsbindungen und von Pflanzgeboten als Ausgleichsmaßnahmen. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen bestand aufgrund der abgeschirmten Lage des Plangebietes nicht.

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 artenschutzfachlichen 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 zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 09. Mai bis 12. Juni 2014 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 07./08.05.2014. Die Äußerungen bezogen sich auf folgende thematische Schwerpunkte:

- städtebauliche Belange

Bebauungsdichte zu hoch; zufällig wirkenden Ausrichtung der Gebäude; negative gestal-

terische Auswirkungen durch geplante Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen, Sockelgeschossen und Abgrabungen befürchtet; Stellplätze sollten nur entlang der Straße ermöglicht werden.

- Umweltbelange

Versiegelungen sollten auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden; das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte vor Ort zur Versickerung gebracht werden; Waldumwandlung inklusive der erforderlichen forstrechtlichen Kompensation muss nach Art und Umfang abschließend geregelt werden.

- soziale Belange

Bedarf an 12 neu zu schaffenden Grundschulplätzen und an 18 Plätzen in Kindertagesstätten.

- ökonomische Belange

Vorhabenträger ist unter Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baugewinnung an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen.

- Belange der Infrastruktur

Bebauungsplangebiet gehört zum Fernwärmevorranggebiet „7. Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld“ (Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung nach den Regelungen der Satzung); für Sicherung der Stromversorgung ist im Plangebiet der Standort für eine neue Trafostation vorzusehen (Fläche von 5x7 m); die Fläche sollte direkt an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche grenzen, ist als Fläche für Versorgungsanlagen festzusetzen und es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers einzuräumen.

- sonstige Belange

vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen, da sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

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

- städtebauliche Belange

dem Entwurf des Bebauungsplans wird ein überarbeitetes städtebauliches Konzept zugrunde gelegt (stärker aufgelockerte Bebauung, weniger zufällig wirkende Ausrichtung der Gebäude, keine über das Erdgeschoss hinaus ragenden Sockelgeschosse, Tiefgaragen und Abgrabungen mehr vorgesehen); alle gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sowie weitere Stellplätze für Besucherfahrzeuge werden entlang der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nachgewiesen.

- Umweltbelange

Reduzierung der festgesetzten Grundfläche (GR) von 4.300 m<sup>2</sup> auf 3.300 m<sup>2</sup>; dadurch auch Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich; Umwandlung der bisher das Plangebiet umfassenden Waldfläche in eine andere Nutzungsart wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geregelt (Art und Umfang der erforderlichen forstrechtlichen Kompensation werden im Umweltbericht erläutert und einschließlich der Festlegungen zur zeitlichen Abfolge der Maßnahmen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt).

- soziale Belange

keine Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich; Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, sich an den

Investitionskosten zur Schaffung von 12 zusätzlichen Grundschulplätzen und 8 zusätzlichen Hort-Plätzen zu beteiligen.

- ökonomische Belange

keine Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich; Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, sich an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen.

- Belange der Infrastruktur

Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen; Maßnahmen gemäß Fernwärmesatzung (Anschluss- und Benutzungszwang) werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt; Standort für Trafostation nicht im Bebauungsplangebiet, sondern auf nördlich angrenzender Fläche vorgesehen (alle Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen).

- sonstige Belange

keine Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich; Hinweise zur Lage in einem kampfmittelbelasteten Gebiet und Beibringung einer Munitionsfreiheitsbescheinigung werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Nach einer längeren Verfahrenspause wurde das Planverfahren Ende 2017 fortgesetzt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 11. Juni bis 13. Juli 2018 durchgeführt. Während dieser Zeit haben sich keine Bürger geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2018. Die Äußerungen bezogen sich auf folgende thematische Schwerpunkte:

- Umweltbelange

Planung genügt nicht den Anforderungen an die Abarbeitung des Naturschutzrechts im Zuge der Bauleitplanung; in die Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans sind Angaben zur Höhe der Sicherheitsleistungen für die Durchführung der Maßnahmen zur Waldumwandlung aufzunehmen; Ergänzung Kapitel A.3.2 der Bebauungsplanbegründung zu relevanten Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplans empfohlen.

- Belange der Infrastruktur

im Bereich der privaten Verkehrsflächen sollte ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt werden (Breite ca. 0,5 m).

- weitere Belange

bei Notwendigkeit Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich (zuständige Behörde entscheidet auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte); Plangrundlage muss ergänzt werden (Angabe amtliche Höhen im DHHN2016; fehlende Pergola auf dem angrenzenden Flurstück 528).

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

- Abwägung Umweltbelange

keine Planänderung, da Einwand zur mangelhaften Abarbeitung des Naturschutzrechts im Zuge der Bauleitplanung sich nach Prüfung als nicht sachgerecht erwiesen hat (Eingriffsermittlung und Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des

Plangebiets entsprechen den fachlichen Anforderungen und Grundsätzen der Abwägung); Aufnahme von Angaben zur Höhe der Sicherheitsleistungen für die Durchführung der Maßnahmen zur Waldumwandlung in die Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans; Ergänzung Kapitel A.3.2 der Bebauungsplanbegründung zu relevanten Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplans.

- Abwägung der Belange der Infrastruktur

keine Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Telekom Deutschland GmbH (entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan).

- Abwägung weiterer Belange

Aufnahme des Hinweises zur Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung in die Bebauungsplanbegründung; Ergänzung der Plangrundlage entsprechend den erteilten Hinweisen.

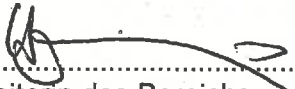
#### **4. Alternativenprüfung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde standortbezogen für das geplante Wohnungsbauvorhaben aufgestellt. Standortalternativen standen somit nicht zur Prüfung. Für das Plangebiet selbst wurden jedoch mehrere städtebauliche Varianten geprüft und die im Ergebnis der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans erforderlichen Änderungen der Vorhabenplanung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 08.05.2019 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 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - bestehend aus einem städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag - wurde gebilligt.

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



