

Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem 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

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Drewitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 366-1, 366-2, 648, 649, 724-2, 725 und 766 der Flur 8, Gemarkung Drewitz in einer Gesamtgröße von 1,95 ha. Die Fläche ist unbebaut und liegt brach.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ sieht hier die Entwicklung eines Mischgebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vor.

Gegenstand der Planung ist die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes an Stelle eines Mischgebietes, da sich ein Mischgebiet hier nicht umsetzen ließ. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Realisierung von dringend benötigtem, modernem Wohnraum gewährleistet. Darüber hinaus wird die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ dem aktuellen Bedarf angepasst und entsprechend verkleinert. Die frei werdende Fläche wird der Wohnbaufläche zu geschlagen.

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ aus dem Jahr 2011 umfasste der Bebauungsplan noch die 3 Teilgebiete Teilbereichen A „Priesterweg“, B „Zentrum –Süd“ und C „Gewerbegebiet“.

Nach der frühzeitigen Beteiligung haben sich im weiteren Verfahrensverlauf die Planungsbedingungen für die Teilbereiche B und C so verändert, dass diese einen längerfristigen zeitlichen Horizont in Anspruch nehmen werden. Dies stehen nunmehr dem konkreten zeitnahen Investitionsinteresse für den Teilbereich A entgegen. Aus diesem Grund erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2019 (DS 19/SVV/0275) die Teilung des Geltungsbereichs und die Weiterführung der 3 einzelnen Teilbereiche als jeweils eigenständige Bebauungspläne.

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.

Im Rahmen des Verfahrens wurden neben dem Umweltbericht, ein faunistischer Fachbeitrag, eine Biotoptypenkartierung mit Baumbestandserfassung, ein Baugrundgutachten, eine Hydrologische Voruntersuchung, eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Planungen einfließen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Tramhaltestelle „Priesterweg“ sowie die lärmabschirmende Situierung des Kita-gebäudes notwendig. Darüber hinaus sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Gebäude entlang der Ricarda-Huch-Straße wie z.B. Grundrissausrichtungen, Lüftungsanlagen oder spezielle Fenster etc. vorzusehen. Diese Maßnahmen sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Hydrologische Voruntersuchung erarbeitet, in deren Ergebnis festgehalten werden kann, dass eine Entwässerung des Plangebietes auf den privaten Grundstücken in Kombination mit einer Einleitung in die Regenwasserkanalisation schadlos möglich ist.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Hier kommt es in Teilbereichen zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch die Überformung und Versiegelung durch die geplante Bebauung. Durch Auffüllungen, wird die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet, jedoch wird dadurch die Bodenhorizontierung verändert. Diese Beeinträchtigungen können nicht im Plangebiet kompensiert werden.

Ausnahmen bilden die weiterhin unversiegelten Grundstücksflächen und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier können Beeinträchtigungen vermieden werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit sowie das Landschaftsbild nach sich ziehen wird bzw. Beeinträchtigungen vermieden oder kompensiert werden können.

Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen zu den Themenbereichen (Verkehr, Immissionsschutz, Artenschutz) sind auf der Grundlage von Gutachten ermittelt worden. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Regenwasserversickerung vor Ort, der Minimierung der Bodenversiegelung, der Begrünung nicht bebauter Flächen, der Eingrünung von Stellplätzen mit Einzelbaumpflanzungen, der Errichtung einer Lärmschutzwand in Verbindung mit der lärmabschirmenden Gebäudestellung der Kita, passiven Schallschutzmaßnahmen, sowie Anpflanzungen von niedrigen Gehölzen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Anlage einer 12 m tiefen naturnahen Wiese. Darüber hinaus können im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens die Abtragung von Boden sowie die Entfernung von Gehölzen auf bestimmte Bauzeiten außerhalb der Brutzeiten begrenzt und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasflächen bestimmt werden.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten geprüft worden. Es haben sich keine Sachverhalte ergeben, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt, sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung erfolgt sind oder zulässig waren, gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn die durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung zulässige Nutzung, die bisher gemäß dem Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ zulässigen Nutzung überschreitet. Zur Beurteilung des Ausgleichserfordernisses ist daher das derzeit bestehende Planungsrecht maßgebend. Das neu festzusetzende Maß der Nutzung entspricht dem bereits planerisch zulässigen Maß. Es wird nur ein kleiner ausgleichspflichtiger Eingriff vorbereitet. Dieser Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden und muss daher auf externen Flächen erfolgen. Der Ausgleich wird zum Teil auf Ökokontoflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ sowie auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg im selben Naturraum umgesetzt. Die Maßnahmen und deren Umsetzung sind durch die Investorin zu realisieren und wurden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Diese Regelungen sowie die textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde 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.

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 11.06. bis zum 28.06.2013 statt. Zur Planung gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich auf die Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der Begrünung des Gebietes, die Untersuchung des Plangebietes im Bezug auf das Vorkommen schützenswerte Tierarten und ggf. der Schutz und Erhalt deren Lebensräume durch geeignete Maßnahmen sowie der Prüfung zur Verwendung von Dachbegrünungen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde ein Faunistischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche nur eine geringe Lebensraumfunktion hat und dementsprechend auch keine wertgebenden Tierarten nachgewiesen werden konnten. Die Verwendung von Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, daher zulässig; sie erscheint bei der angestrebten Dachneigung von 30-45 Grad (in Anlehnung an den Bestand) jedoch schwierig.

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 18.06.2013. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Hinweise zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt (ggf. Prüfung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen)
- Hinweise zur Nähe zur Bundesautobahn A115 und der evtl. nötigen Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen
- allgemeine Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Hinweise zur Kampfmittelfreiheit des Gebietes

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und daraus entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Hinsichtlich der Entwässerungssituation wurde eine hydrologische Voruntersuchung erarbeitet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die schadlose Entwässerung innerhalb des Plangebietes gegeben ist.

Aus dem Projektablauf haben sich darüber hinaus folgende Änderungen des Entwurfes ergeben:

- städtebauliche Anpassungen der Baugrenzen/ -linien unter stärkerer Berücksichtigung des Bestands auf der südlichen Straßenseite sowie der Ausrichtung der Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach Osten bis an die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte heran verbreitert mit einer einheitlichen Tiefe von 25 m. In der Fläche sind zusätzlich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Spielplätze zulässig.
- Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Sicherung der Gebäudeerschließung sowie von Fuß- und Radwegeverbindungen als öffentliche Verkehrsflächen, z.T. mit Zweckbestimmung Fuß und Radweg.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.12.2019 bis zum 10.01.2020 durchgeführt. Während dieser Zeit ging eine Stellungnahme ein. Die Äußerungen bezogen sich auf

- die Verwendung von insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtungen.
- artenschutzrechtliche Belange, das Anbringen von Nisthilfen,
- den Schutz der bestehenden Allee am Priesterweg,
- den Ausgleich der im Rahmen des Projektes zu rodender Bäume,
- den Ausschluss von Entwässerungsmulden und Spielflächen in der festgesetzten Maßnahmenfläche „a“ entlang des Priesterweges,
- die Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünungen

Die Stellungnahme wurde geprüft und ist in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Aus der Stellungnahme ergab sich keine Änderung und Ergänzung der Planung.

Aus der Ermittlung der Belange des Artenschutzes ergibt sich keine Verpflichtung zur Verwendung insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtung, jedoch wurde aus Vorsor-

gegründen die Verwendung insektenschonender Lampen für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich ermittelt, es konnten keine geschützten oder wertgebenden Arten nachgewiesen werden. Demnach ergibt sich auch keine Verpflichtung zum Anbringen von Nist- und Ansiedlungshilfen für Fledermäuse, Gebäudebrüter o.ä..

Die geschützte Allee am Priesterweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im öffentlichen Straßenland. Eingriffe sind nicht vorgesehen und würden ohnehin der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz der Allee im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Baumbestand im Geltungsbereich selbst ist durch eine entsprechende Einzelbaumkartierung erfasst. Der Ausgleich für zu rodende Bäume erfolgt entsprechend auf Grundlage der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Kombination von Pflanzmaßnahmen, Flächen für Versickerung und Spielflächen in der Maßnahmenfläche „a“ schließen sich nicht aus. Auf dieser Fläche sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 Versickerungs- und Erschließungsmaßnahmen über textliche Festsetzungen zulässig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine ausgleichspflichtigen Eingriffe verbunden, aus denen sich eine verbindliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung ableiten lässt. Sie ist im Bebauungsplan darüber hinaus grundsätzlich zulässig, wenn auch die Dachbegrünung auf Grund der festgesetzten Dachneigung als schwierig eingeschätzt wird.

Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2019. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Hinweise zum Vorkommen von Bodendenkmalen,
- das Vorkommen von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich (Telekommunikation, Fernmeldekabel etc.),
- die Munitionsfreigabe erst zur Baugenehmigung sowie
- die Lärmbeeinträchtigungen durch Ricarda-Huch-Straße und Tram

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Aus den Stellungnahmen ergab sich keine Änderung der Planung.

Die Hinweise zum Vorkommen von Bodendenkmälern sind bereits in den Unterlagen erhalten. Die Hinweise zu den Leitungsbeständen und zur Munitionsfreigabe betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Darüber hinaus ist jeder Bauherr gehalten eigenständig entsprechende Auskünfte vor Baubeginn einzuholen.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes lag eine schalltechnische Untersuchung vor, aus der entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan abgeleitet und festgesetzt wurden. Jedoch wurde eine neu textliche Festsetzung aufgenommen, die mit Hinblick auf die Lärmbelastung entlang der Ricarda-Huch-Straße eine ausreichende Be- und Entlüftung der Kita (z.B. durch Klimaanlage) sicherstellt. Zu dieser Ergänzung war eine Betroffenenbeteiligung, hier die Investorin sowie das Landesamt für Umwelt, notwendig. Diese wurde vom 09.03. bis 16.03.2020 durchgeführt. Beide Betroffenen haben der neuen textlichen Festsetzung zugestimmt.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Herstellung von Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes und deren Übergabe an die Stadt, die Bereitschaft zur Veräußerung von festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, die Herstellung der Lärmschutzwand im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die Verpflichtung zur Herstellung von Maßnahmen zum Naturschutz, der Baukörpergestaltung sowie die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung.

5. Alternativenprüfung

Standortalternativen wurden im Rahmen des Verfahrens nicht geprüft, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und die geplanten Nutzungen am Standort planerisch gewünscht und notwendig sind. Durch die Entwicklung des Standortes wird ein Teil des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage gesichert.

Planungsalternativen wurden bereits im Jahr 2012 entwickelt. Neben Varianten für eine Bebauung mit Stadtvillen und Townhouses wurden Bebauungsvorschläge mit Geschosswohnungsbau, insbesondere mit U-förmigen Wohngebäuden erarbeitet. Die Vorschläge für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nahmen charakteristische Elemente des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts (z.B. schräge Sichtachsen, baulich abgesetzte Gebäudekörper im Endpunkt von Sichtachsen, höhere Gebäude/ Türme zur Betonung des Gebietseingangs, vorspringende Gebäudeteile zur baulich-räumlichen Fassung von Stadtplätzen und zur Bildung von Torsituationen) auf, so dass das Gebiet städtebaulich in das bestehende Siedlungsgefüge integriert wird. In allen Varianten wurde die Lage am Gebietseingang durch ein höheres fünfgeschossiges Gebäude betont und die Ricarda-Huch-Straße räumlich durch Baukörper oder Baumalleen gefasst. Die ursprüngliche Planung mit einer Einzelhausbebauung wurde zugunsten längerer Baukörper aufgegeben.

Die entwickelte Vorzugsvariante dient als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans, insbesondere, weil sie sich sehr am ursprünglichen städtebaulichen Konzept von 1993 orientiert. In dieser Variante wird durch die vorgeschlagenen viergeschossigen Baukörper eine städtebauliche Raumkante zur Ricarda-Huch-Straße gebildet und die diagonale Sichtachse in Verlängerung der Johanna-Just-Straße, wie sie das ursprüngliche Konzept von 1992/ 93 vorsah, aufgenommen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird zugunsten der Wohnbebauung reduziert, da an dieser Stelle kein Bedarf mehr für einen Doppelstandort besteht. Zwei öffentliche Wege verbinden die Ricarda-Huch-Straße mit dem Priesterweg.

Die Änderungen des Bebauungsplans unterscheiden sich vom ursprünglichen Bebauungsplan vor allem hinsichtlich der Nutzungsart, des Maßes der baulichen Nutzung und der höheren baulichen Dichte mit längeren Baukörpern.

Das geänderte Nutzungs- und städtebauliche Konzept wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2013 im Rahmen der weiteren Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und weiterentwickelt.

6. Abwägung

Die umweltrelevanten Anregungen sind im Planverfahren der planerischen Abwägung durch Festsetzungen zum Teil berücksichtigt worden.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, 4.Änderung, Teilbereich Priesterweg ist in der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in Ihrer Sitzung vom 16.09.2020 als Satzung beschossen worden. Im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.


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

