

Bebauungsplan Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“ der Landeshaupt- stadt 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

Gegenstand der Planung ist die Entwicklung der Fläche zu einem innerstädtischen, attraktiven Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil zur Deckung eines hohen Wohnbedarfs sowie der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen. Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Heinrich-Mann-Allee soll im vorderen Bereich an der Straße eine Fläche für Büro und Dienstleistungen gesichert werden. Im dahinterliegenden Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots bzw. der ehemaligen Sportanlage ist Geschosswohnungsbau für ca. 750 Wohneinheiten vorgesehen. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Heinrich-Mann-Allee.

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 Zusammenhang mit den Umweltbelangen wurden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Biotoptypenkartierung, Gutachten zu Winterlinden im Plangebiet, eine Artenschutzfachliche Untersuchung, eine Regenentwässerungskonzeption sowie Schalltechnische Untersuchungen erstellt. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen zu den Themenbereichen Verkehr, Immissionsschutz, Artenschutz und Biotopschutz 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 Minimierung der Bodenversiegelung sowie der Ausweisung von Grünflächen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgenommen werden. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Regelungen zur Umsetzung von externen Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) vereinbart worden. 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.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur alleeartigen Baumbepflanzung der Planstraße 2, Bepflanzung von Stellplatzanlagen, zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen, zur maximalen Versiegelung der öffentlichen Grünflächen sowie zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenteilen werden die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht umgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.09.2016 bis zum 14.10.2016. Es ging eine Stellungnahme ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die bestehende Verkehrssituation im Bereich der Kolonie Daheim und enthielten die Forderung keine Anbindung der Planstraßen 1 und 5 an die Straße Kolonie Daheim zu ermöglichen.

Eine Anbindung der Planstraßen 1, 5 und 2 wird über den Bebauungsplan bzw. die Erschließungsplanung ausgeschlossen. Es erfolgt eine Begrenzung der Straße Am Alten Friedhof im Kurvenbereich der Planstraße 1 und 5 sowie im Bereich des Fuß- und Radweges von der Planstraße 2 zur Straße Kolonie Daheim durch Poller.

Behörden

Mit Schreiben vom 19.09.2016 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Waldflächen nach Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg, auf die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Sportanlagen des angrenzenden Humboldt-Gymnasiums, die Festsetzungen zum Einzelhandel im Mischgebiet und den Allgemeinen Wohngebieten, zum Vorhandensein eines Bodendenkmals sowie die Gestaltung der Fassaden in Hinsicht auf die, in der Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Siedlungen.

Die Waldumwandlung wird im Bebauungsplanverfahren vorbereitet und entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet. Das vorliegende Schallgutachten wurde um die immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Lärmemissionen durch die Erweiterung und Neugestaltung der Außenanlagen und bestehenden Sportanlagen des Humboldt-Gymnasiums ergänzt. Die

Festsetzungen zum Einzelhandel wurden aktualisiert und in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Zu dem Bodendenkmal wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden um eine Festsetzung zum Hellbezugswert der Fassadenfarbe im Plangebiet ergänzt.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 09.01.2018 bis zum 12.02.2018. Zusätzlich fand im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.01.2018 eine Bürgerversammlung statt, welche entsprechend dokumentiert wurde. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von 13 Bürgern eingegangen.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Erschließung des Plangebietes und die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Heinrich-Mann-Allee und in der angrenzenden denkmalgeschützten Siedlung Kolonie Daheim. Weiterhin wurde der Planungsstand für die angrenzend geplante Grundschule und die damit verbundene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Schulsport hinterfragt. Ebenso hinterfragt wurde die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte/Schule im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Es wurde auf die vorhandene Lebensqualität durch die bestehenden Wald- und Grünflächen hingewiesen und deren Erhalt gefordert.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Behörden

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2017. Zum Bebauungsplan gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf den Erhalt der landschaftsprägenden, alleearartigen wertvollen Baumbestände im Plangebiet sowie die Festsetzungen zum Einzelhandel.

Die Planung wurde in Teilen angepasst bzw. alleearartige Neupflanzungen an der Planstraße 2 sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen im öffentlichen Grünzug vorgesehen. Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden teilweise angepasst.

4. Alternativenprüfung

Nach verschiedenen städtebaulichen Vorplanungen ist für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“ ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Entwicklung planerischer Alternativen durchgeführt worden. Für das Gutachterverfahren sind sechs Büros eingeladen worden, städtebauliche Konzepte zu entwickeln. Die Entwürfe sind in einem Workshop einer Jury zur Beurteilung vorgestellt und mit Sachverständigen diskutiert worden. Die Entwürfe sollten dabei mögliche Entwicklungspotenziale für das Plangebiet aufzeigen und einen grundsätzlichen städtebaulichen Lösungsansatz präsentieren. In der Preisgerichtssitzung am 15.04.2014 ist der Entwurf des Berliner Büros Müller Reimann Architekten mit dem 1. Preis prämiert worden. Das vorliegende, überarbeitete städtebauliche Konzept liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 zu Grunde.

Angesichts des erwarteten erheblichen Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden voraussichtlich weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in Potsdam ist die Schaffung von Wohnungen in der Landeshauptstadt dringend erforderlich. Die Um- und Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet für den Wohnungsbaú steht dabei an erster Stelle der Aktivierung von Potenzialflächen. Bei den Flächen des Bebauungsplans handelt es sich um Brachflächen in innenstadtnaher und hervorragend erschlossener Lage. Damit entspricht die Planung unter anderem den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. In der Abwägung aller Varianten, auch der Nullvariante, erfolgte auf der Ebene des FNP und des Wohnungspolitischen Konzeptes die Festlegung als innerstädtisches Wohnbaugebiet mit urbaner Dichte.



Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung
(Siegel)

