



Betreff: öffentlich
Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" - Variantenprüfung

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0668

Erstellungsdatum	15.02.2017
Eingang 922:	15.02.2017

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
05.04.2017	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss vom 07.12.2016 den Oberbürgermeister beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" vorläufig einzustellen und anhand von Varianten zu prüfen, wie die geplanten Eingriffe in die vorhandene Waldfläche minimiert werden können (DS 16/SVV/0668).

Das Ergebnis der umweltfachlichen Variantenprüfung kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Bewertung der zum Bebauungsplan entwickelten städtebaulichen Varianten aus umweltfachlicher Sicht

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" vom 07.05.2014 (DS 14/SVV/0119) enthält die Festlegung, dass im Zusammenhang mit der Erstellung der umweltfachlichen Untersuchung (Umweltbericht) zu prüfen ist, wie die geplanten Eingriffe in die vorhandene Waldfläche minimiert werden können.

Im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist außerdem festgelegt worden, dass der Waldbaumbestand entlang der Kohlhasenbrücker Straße in einer Breite von mindestens 20 m erhalten bleiben soll. Ausgenommen davon sind Bereiche, die zur Erschließung der Teilfläche östlich der Tankstelle an der Großbeerenstraße und der sonstigen Erschließung des Plangebiets erforderlich sind.

Im Herbst 2015 begannen die Bauarbeiten zur Errichtung von Wohnhäusern auf der westlichen Teilfläche des Plangebiets. Für dieses im Bebauungsplan-Vorentwurf als WA 1 bezeichnetes Baugebiet besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich). Zur Baufeldfreimachung war die Fällung von Bäumen erforderlich. Gemäß § 1 Potsdamer Baumschutzverordnung wurden für die geschützten Bäume Fällanträge gestellt. Für den naturschutzrechtlichen Eingriff ergab sich als Auflage gemäß § 5 PBaumSchVO eine Ersatzpflanzung von insgesamt 120 Bäumen.

Bei den sich nördlich und östlich an das Baugebiet WA1 anschließenden Flächen handelt es sich gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg um Wald.

Auf dieser Fläche wurde im Winter 2015/2016 im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung in größerem Umfang ein Einschlag des überwiegenden Kiefernbestandes vorgenommen. Die vorhandenen Laubbäume (überwiegend Eichen) wurden weitestgehend vom Einschlag ausgenommen und prägen gegenwärtig als freigestellte Laubbäume die Fläche.

Entlang der Kohlhasenbrücker Straße ist auf einer Breite von ca. 30 m ebenfalls auf einen Einschlag verzichtet worden; die im Aufstellungsbeschluss angestrebte Erhaltung des Waldstreifens ist damit aufgegriffen worden. Ebenso ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine Teilfläche mit dichtem Baumbewuchs vom Einschlag ausgenommen worden.

Die Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgten gemäß den Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans wurde im Frühjahr 2016 ein Vermessungsplan erstellt, der den aktuellen Baumbestand beinhaltet.

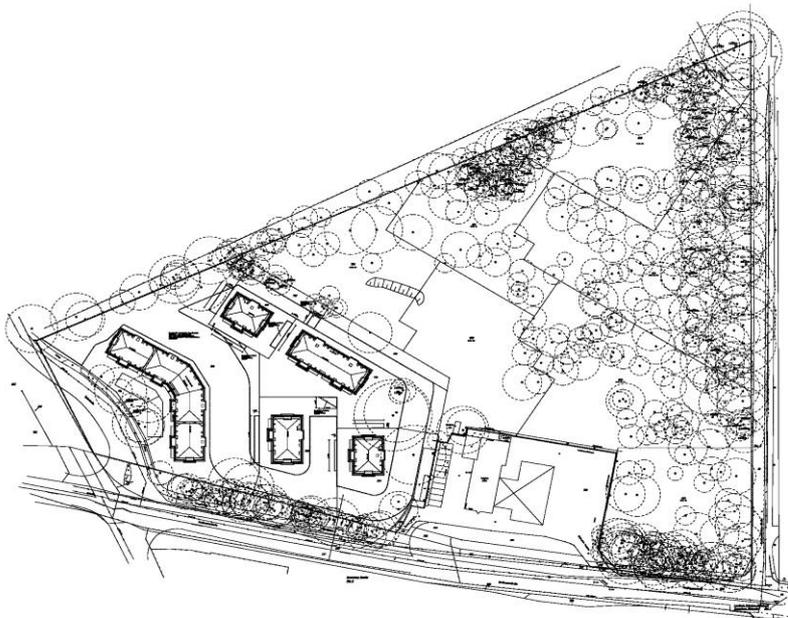


Abbildung 1: Vermessungsplan 06/2016

Die zum Bebauungsplan entwickelten städtebaulichen Varianten sind hinsichtlich des im Vermessungsplan dargestellten Waldbestandes mit folgendem Ergebnis untersucht worden:

Variante 1: Einzelhäuser und Geschossbauten mit Ringschließung und Stichstraßen

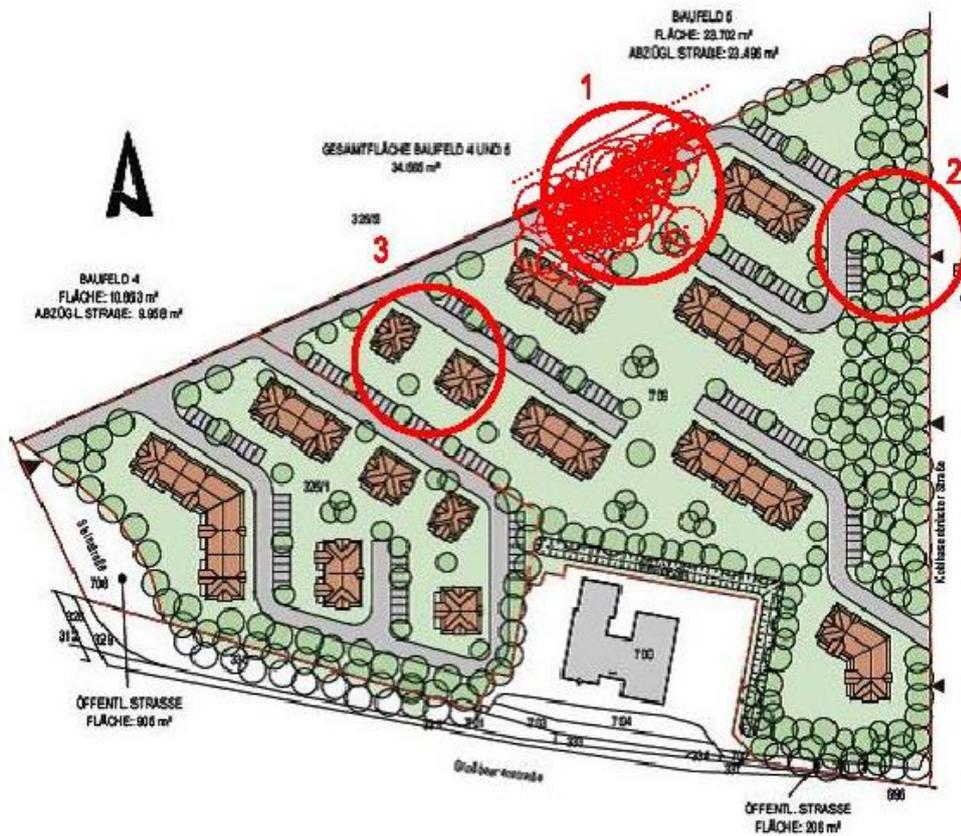


Abbildung 2: Variante 1

Umweltfachliche Bewertung:

Insgesamt wird diese städtebauliche Variante unter dem Aspekt des Walderhalts als kritisch eingeschätzt.

In der vorgenommenen Variantenbewertung sind dabei insbesondere die folgenden Punkte hervorgehoben worden (negative Punkte: s. Eintragung mit roter Farbe in der Abbildung und in der textlichen Beurteilung):

Punkt 1:

Der erhaltene flächige Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch die Querung der Erschließungsstraße durchschnitten.

Punkt 2:

Die Erschließung des Plangebietes führt durch den vorhandenen Baumbestand im nördlichen Drittel der Fläche.

Punkt 3:

Die Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur erzeugt keine Vorteile zur Minimierung der Eingriffe in den Waldbestand.

Variante 2: Einzelhäuser und Geschossbauten mit Ring- und Querschließung



Abbildung 3: Variante 2

Umweltfachliche Bewertung:

Insgesamt wird diese städtebauliche Variante unter dem Aspekt des Walderhalts als noch relativ kritisch eingeschätzt.

In der vorgenommenen Variantenbewertung sind dabei insbesondere die folgenden Punkte hervorgehoben worden (positive Punkte: s. Eintragung mit grüner Farbe in der Abbildung und in der textlichen Beurteilung, negative Punkt mit roter Farbe):

Punkt 1:

Die Erschließungsstraße wird um den Baumbestand geführt; der kompakte Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten.

Punkt 2:

Zur Erschließung des Wohngebiets wird die bestehende Zufahrt zum Behördenzentrum genutzt. Die Eingriffe in den Baumbestand entlang der Kohlhasenbrücker Straße sind auf ein notwendiges Minimum beschränkt.

Punkt 1:

Die Kleinteiligkeit der Gebäudestruktur erzeugt keine Vorteile zur Minimierung der Eingriffe in den Waldbestand.

Punkt 2:

Das Wohngebäude liegt relativ nahe an der Kohlhasenbrücker Straße und damit an der Sichtachse des Jagdsterns.

Variante 3: überwiegend Geschossbauten mit Ring- und Querschließung



Abbildung 4: Variante 3

Umweltfachliche Bewertung:

Insgesamt wird diese städtebauliche Variante unter dem Aspekt des Walderhalts als vertretbar und geeignet eingeschätzt.

In der vorgenommenen Variantenbewertung sind dabei insbesondere die folgenden Punkte hervorgehoben worden (positive Punkte: s. Eintragung mit grüner Farbe in der Abbildung und in der textlichen Beurteilung):

Punkt 1:

Die Kleinteiligkeit der Baukörper wird aufgegeben. Die mehrmals verwendete Hausform wirkt sich positiv auf das neu gestaltete Ortsbild aus.

Punkt 2:

Der Abstand des Wohngebäudes von der Kohlhasenbrücker Straße wird vergrößert.

Punkt 3:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsteht eine größere zusammenhängende Gehölzfläche. Je nach Gehölzwahl kann ein waldähnlicher Bestand entstehen.

Punkt 4:

Größere, zusammenhängende Freiflächen innerhalb des Plangebietes bieten die Möglichkeit, einen waldähnlichen Bestand durch Baumerhaltung und ergänzende Pflanzung aufzubauen.

Punkt 5:

Der Waldbestand bleibt in einer Breite von 20 m erhalten. Der Abstand zwischen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze beträgt 30 m.

Variante 4: Hochhaus und Geschosswohnungsbau mit Ringerschließung



Abbildung 5: Variante 4

Umweltfachliche Bewertung:

Insgesamt wird diese städtebauliche Variante unter dem Aspekt des Walderhalts als vertretbar eingeschätzt, aber städtebaulich nicht geeignet.

In der vorgenommenen Variantenbewertung sind dabei insbesondere die folgenden Punkte hervorgehoben worden (positive Punkte: s. Eintragung mit grüner Farbe in der Abbildung und in der textlichen Beurteilung):

(+) Punkt 1:

Die Erschließungsstraße wird um den Baumbestand geführt; der kompakte Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten.

(+)Punkt 2:

Der Abstand des Wohngebäudes von der Kohlhasenbrücker Straße wird vergrößert.

(+)Punkt 3:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsteht eine größere zusammenhängende Gehölzfläche. Je nach Gehölzwahl kann ein waldähnlicher Bestand entstehen.

(+)Punkt 4:

Größere, zusammenhängende Freiflächen innerhalb des Plangebietes bieten die Möglichkeit, einen waldähnlichen Bestand durch Baumerhaltung und ergänzende Pflanzung aufzubauen.

(+)Punkt 5:

Der Waldbestand bleibt in einer Breite von 20 m erhalten. Der Abstand zwischen Baugrenze und östlicher Plangeietsgrenze beträgt 30 m.

(-) Punkt 1:

Die Bebauung mit einem Hochhaus im hinteren Bereich des WA 2 fügt sich nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild und den Landschaftsraum ein.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen aus der umweltfachlichen Bewertung

1. Im Vergleich der zum Bebauungsplan entwickelten städtebaulichen Varianten wird
 - **Variante 1** wegen der erheblichen Störung des Wald- und Baumbestands als **nicht verfolgenswert** beurteilt
 - **Variante 2** aufgrund der relativ großen Störung des Wald- und Baumbestands als **nicht vorrangig zu favorisierende Lösung** beurteilt
 - **Variante 3** wegen der relativ großen Berücksichtigung des Wald- und Baumbestands als **verfolgenswert** beurteilt, in der weiteren Konkretisierung der Planung sollten jedoch noch zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft entwickelt werden.
 - **Variante 4** wurde nicht weiterverfolgt. Der Versuch, durch eine Hochhauseinordnung die Inanspruchnahme von Waldflächen zu verringern, ist im städtebaulichen Ergebnis durchweg unbefriedigend; die Variante würde auch durch den Projektträger nicht aufgegriffen.
2. Die Erhaltung des Waldbestandes in einer Breite von 20 m entlang der Kohlhasenbrücker Straße, die Erhaltung einer kompakten Bestandsfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die Erhaltung von weiteren Baumgruppen und Einzelbäumen (überwiegend Laubbäume) sind positiv zu bewerten. Sie sollen daher als Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich verankert werden.
3. Die Eingriffe in den Waldbestand sollen dadurch weiter minimiert werden, dass im Bebauungsplan die für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) möglichst auf 0,2 begrenzt wird. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung dieses Wertes durch notwendige weitere Versiegelungen ist noch auf der Grundlage realistischer Kalkulationen zu ermitteln, wird jedoch dann voraussichtlich höher als 50% liegen.
4. Eine weitere Minimierung des Eingriffs in den Waldbestand in quantitativer Hinsicht soll erfolgen, sofern insbesondere die folgenden ebenfalls zu berücksichtigenden Belangen dem nicht entgegenstehen:
 - Anlage von Stellplätzen
 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - Gestaltung des Landschaftsbildes.

Hinweis: Eine "Verschiebung" von Baukörpern in die Flächen ohne Baumbestand würde zu einer aufwendigeren Erschließung (und damit erhöhten Versiegelung) führen. Zudem wäre eine Anordnung der Wohngebäude nach Gesichtspunkten einer städtebaulichen Ordnung, wie sie in der Variante 3 dargestellt ist, nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Variante 3 soll daher als **Vorzugslösung** im Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" weiterverfolgt werden. Die im Rahmen der Variantenbewertung gewonnenen Erkenntnisse sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Ausführungen zur umweltfachlichen Beurteilung der entwickelten städtebaulichen Varianten werden, wie im Aufstellungsbeschluss festgelegt, in den Umweltbericht aufgenommen. Die präzise Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der hierfür vorzusehende Ausgleich wird Gegenstand des Entwurfs des Bebauungsplans "Steinstraße/Kohlhasenbrücker Straße" sein, zu dessen Umsetzung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist.