

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ der Stadt Ludwigsfelde gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Stadt Ludwigsfelde hat am 14.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Alber-Schweitzer-Straße“ gefasst. Das ca. 1,70 ha große Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Ludwigsfelde. Zurzeit wird die Fläche teils als bewaldete Grünfläche mit Gehwegen sowie teils als Verkehrs- und Parkfläche genutzt.

Mit dem Bebauungsplan wird darauf abgezielt, im Plangebiet die geplanten Bauvorhaben der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“ zu realisieren. Diese beinhalten unter anderem die Errichtung von zwei Kopfbauten, einem Punkthaus sowie einer öffentlich zugänglichen Stellplatzanlage und zwei Parkhäusern. Das Vorhaben trägt vorrangig zur Schaffung von Wohnraum im Segment des Geschosswohnungsbaus in der Stadt bei. Ein erster architektonischer Entwurf wurde bereits im Jahr 2022 durch das Büro m2r-architecture erstellt.

Mit den Kopfbauten Damsdorfer Heide 18a und Albert-Schweitzer-Straße 14a sollen jeweils 16 verschieden große Wohneinheiten über 6 Geschosse und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entstehen. Mit 6 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss bilden die Kopfbauten eine leichte Überhöhung gegenüber dem Bestand und somit einen räumlichen Abschluss der Bestandsbauten in Richtung der Albert-Schweitzer-Straße. Das geplante Punkthaus an der Toni-Stemmler-Straße ist als Solitär vorgesehen. Auch hier sollen ca. 25 Wohnungen in verschiedenen Größen mit einem möglichen Gewerbeanteil von ca. 1.400 m² in den Erdgeschossbereichen entstehen. Mit 10 Geschossen soll es die geplante Überhöhung der Kopfbauten aufnehmen und den Höhepunkt an der Albert-Schweitzer-Straße/Ecke Toni-Stemmler-Straße bilden.

Die geplanten Parkhäuser mit 4+1 Geschossen sollen nördlich der Albert-Schweitzer-Straße, in räumlicher Nähe zu den geplanten Wohnbauvorhaben, mit jeweils ca. 215 Stellplätzen entstehen. Es ist auch vorgesehen, Gewerbe in Teilen der Erdgeschosszonen zu integrieren, um die Fußgängerbereiche sicher, funktional und attraktiv zu gestalten.

Städtebaulich entstehen somit eine größere Vielfalt und eine wesentliche Aufwertung des öffentlichen Raumes bei gleichzeitiger Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum. Zudem soll sich durch das Vorhaben die angespannte Parksituation im Gebiet entspannen und zukünftige Stellplatzbedarfe, die durch verschiedene Neubauprojekte entstehen, abgedeckt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“ zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es vorliegend nicht, da die Größen des SO1 ca. 3.560 m² und des SO2 ca. 3.890 m² betragen und somit der generalisierten Darstellungssystematik und –tiefe des Flächennutzungsplans (0,5 ha) für die Stadt Ludwigsfelde unterliegen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Ludwigsfelde mit der Ausweisung von Sondergebieten und einem Wohngebiet waren Gegenstand der Umweltprüfung. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Bei der Umweltprüfung steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Vordergrund.

Die Lage des Plangebietes in einem vorgeprägten Landschafts- und Naturraum erfordert eine Auseinandersetzung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die Veränderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ggf. nachteilig zu bewerten sind.

Nachstehend werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flurstücke 480 (tlw.), 488 (tlw.), 490, 491 (tlw.) und 526 (tlw.) in der Flur 3 der Gemarkung Ludwigsfelde. Kennzeichnend ist die zentral verlaufende öffentliche Verkehrsfläche Albert-Schweitzer-Straße (0,54 ha). Der nördliche Teil des Geltungsbereichs, derzeit Waldfläche, ist auf 0,75 ha als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Hier sollen gemäß Plänen der Stadt zwei Parkhäuser entstehen. Der südliche Teil, der aktuell PKW-Stellplätze und Grünanlagen beherbergt, ist auf 0,41 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll die Errichtung weiterer Wohngebäude ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotop und Flora sowie Fauna (besonderer Artenschutz) vorbereitet, die mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen.

Eine Besonderheit stellt im hier betrachteten Vorhaben die Umwandlung von Wald dar, die gleichsam forstrechtlich (Waldumwandlung, Kompensationsverhältnis 1:3,5) wie naturschutzfachlich (Eingriff in das Biotop Wald) über eine Maßnahmenkombination aus Erstaufforstung (1,5 ha) und Waldumbau (1,4 ha) kompensiert werden soll. Der Eingriff in das Schutzgut Boden (0,53 ha) soll ebenfalls

über die Erstaufforstung ausgeglichen werden. Das anzulegende Kompensationsverhältnis beträgt 1:2, die benötigte Aufforstungsfläche schutzgutbezogen daher 1,06 ha.

Demgegenüber bedeutet die Entwicklung des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten südlichen Teils des Geltungsbereichs keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, da es sich hier um Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB handelt. Zu prüfen sind für diesen Teil des Geltungsbereichs die Ersatzpflicht in Bezug auf zu fällende Gehölze und die Vereinbarkeit mit den Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG. Mit der Ausgestaltung des Plangebiets sollen bis zu 18 Gehölze entnommen werden, die gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming eines Ersatzes bedürfen. In Summe sind zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Gehölzentnahmen 41 standortgerechte, heimische Bäume nachzupflanzen.

Vermeidungsmaßnahmen verhindern erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens und Grundwassers. Zudem lassen sich Verstöße gegen die Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG), hier insbesondere das Störungs- und Schädigungsverbot, durch Bauzeitenregelung und Baufeldfreigabe über eine ökologische Baubegleitung, weitestgehend vermeiden. Eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell innerhalb der nördlichen Randbereiche des Plangebiets vorkommender Zauneidechsen wird mittels der Vermeidungsmaßnahme Reptilienschutzzaun und einer artenschutzfachlichen Kontrolle mit Freigabe vor Baufeldfreimachung und ggf. Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vermieden. Zur Kompensation potenzieller Fledermaushabitate sind insgesamt sechs Ersatzhabitate in Form geeigneter Kästen im Nahbereich des Geltungsbereichs zu implementieren.

Unter Beachtung der Maßnahmenplanung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte zur Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Ludwigsfelde waren wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 01. Juli 2024 bis 02. August 2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.11.2024 in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 20. März 2023 bis einschließlich 4. Mai 2025
- Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB von 19. März 2025 bis einschließlich 04. Mai 2025
- Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 18. September 2023 bis 09. Oktober 2023

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Das Landesamt für Umwelt (LfU) / Abteilung T2 – Fachabteilung Immissionsschutz gab Hinweise zur Überarbeitung des Schallgutachtens insbesondere zur Vorbelastung durch Gewerbelärm, zur Einbeziehung von Sportanlagen und Hubschrauberverkehr sowie zur Beurteilung

der Zusatzbelastung durch Verkehrslärm. Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt und es erfolgte eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung um eine detailliertere Darstellung der Lärmbeurteilung durch die Emissionen der geplanten Parkhäuser. Zudem wurde im Rahmen der Begründung auf das Verhältnis der schutzbedürftigen Räume „mit Verweis auf die DIN 4109 Nr. 3.16 verwiesen und die Tabellen auf Seite 5 und 16 des Verkehrsgutachtens im Zuge der Überarbeitung um DTV-Werte ergänzt.

- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg – Forstamt Teltow-Fläming gab Hinweise bezüglich Flächen, die dem Waldbegriff nach § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg unterliegen. Die Anträge auf Waldumwandlung und die Flächensicherung von Kompensationsflächen wurden bearbeitet und das anzulegende Kompensationsverhältnis wird eingehalten. Die erforderlichen Betrachtungen und Bewertungen wurden im Umweltbericht in den entsprechenden Kapiteln ergänzt.
- Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming gab Hinweise bezüglich des Stellplatzbedarfs und des Begriffs „Garagengebäude“, daraufhin wurde die Begründung und die Planzeichnung dementsprechend angepasst. Hinweise zur Höhengestaltung sowie zur Gestaltung der Fläche für Stellplätze und dessen Zulässigkeit wurden als zusätzliche Festsetzung in der Planzeichnung aufgenommen bzw. im Rahmen der Planzeichnung und Begründung überarbeitet. Der Forderung einer Verbreiterung der Gehwege auf 2,50m wird nachgekommen und die Bezeichnung „GF“ übernommen. Zudem wurde die offene Bauweise in der Nutzungsschablone der Planzeichnung übernommen. Des Weiteren wurden Ergänzungen zum aktuellen Stand der Regionalplanung in die Begründung eingefügt.
- Die Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamts / Wasser, Boden, Abfall des Landkreises Teltow-Fläming gab Hinweise bezüglich der Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III A. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst, sodass dieser die Schutzzone zukünftig nicht mehr berührt.
- Die Untere Naturschutzbehörde / Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming gab Hinweise bezüglich der artenschutzrechtlichen Planung/Prüfung. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden bei der Entwurfserarbeitung miteingefügt bzw. vertiefend ausgeführt. Zudem wurde ein konkretes Zeitfenster zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar für die Baufeldfreimachung vorgegeben. Des Weiteren werden die Ersatzaufforstung sowie Maßnahmen zum ökologischen Waldumbau im gleichen Naturraum umgesetzt.
- Aufgrund von Hinweisen durch die Untere Naturschutzbehörde / Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming wird von einem potenziellen Zauneidechsenvorkommen ausgegangen. Zudem wurde die Maßnahme E 1 entsprechend den Hinweisen der uNB angepasst, sodass das Kompensationsverhältnis 1:3 anstelle 1:1 beträgt. In den Waldstücken innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich Fledermausquartiere für gebäudebewohnende Arten ausschließen
- Aufgrund von Hinweisen des Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. wurden Einzelhandelsentwicklung sowie ein kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept in der Entwurfserarbeitung aufgenommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen städtebaulich entwickelt werden und dabei für dringend benötigten Wohnraum und stark nachgefragte Stellplatzflächen sorgen. Hierdurch kommt dem Projekt ein besonderes öffentliches Interesse zu. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen innerhalb des Plangebietes bei der hier beabsichtigten Realisierung weiterer Wohngebäude, Gewerbe- und Stellplatzflächen nur in eingeschränktem Umfang und beziehen sich im Wesentlichen auf unterschiedliche Abgrenzungen der jeweiligen Baubereiche. Um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht zu beeinträchtigen, kommt eine Verkleinerung der bebaubaren Flächen nicht in Betracht.