

Stadt Potsdam

Bebauungsplan 47

„Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße“

Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
März 1997 in überarbeiteter Fassung vom März 1999

Aufgestellt und letztmalig überarbeitet im August 2000 durch:

Büro Fachplan
Regelland 4
59939 Olsberg
Tel./Fax 02985/8954

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Planungsziele	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlaß und Planungsziele.....	4
1.3 Planungserfordernis	5
2. Planungsvorgaben	5
2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	6
3. Planungsvoraussetzungen	6
3.1 Bau- und Nutzungsstruktur.....	7
3.2 Grün- und Freiflächenstruktur	7
3.3 Verkehrserschließung	8
3.4 Vorhandene Belastungen.....	8
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	10
4. Planungskonzept	10
4.1 Bebauungsstruktur	10
4.2 Erschließung	11
4.3 Freiflächenstruktur, Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregel	12
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3 Verkehrsflächen.....	14
5.4 Ruhender Verkehr	15
5.5 öffentliche Grünfläche.....	15
5.6 Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	16
5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.8 Geh- und Leitungsrechte	17
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
6.2 Auswirkungen auf den Straßenverkehr	19
7. Verwendete Grundlagen	19

1. Planungsgegenstand und Planungsziele

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 3 ha und liegt im südlichen Bereich von Potsdam-Babelsberg. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Südseite der Großbeerenstraße
- im Osten: durch die Ostseite der Flurstücke 180/12, 192, 193/1, 194 - 196
- im Westen: durch die Westseite der Flurstücke 179/11, 180/10, 180/12, 181/4
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 179/4, 182/2, 183/5, 180/12, 192.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

120, 179/4 teilw., 179/10, 179/11, 179/12, 180/10, 180/11, 180/12,
181/4, 182/1, 182/2, 183/4, 183/5, 191/2, 192, 193/2, 193/3, 194 - 196.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Entwurfserstellung gegenüber der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses zweimal verändert.

Bei der ersten Plangebietsänderung wurde der im Aufstellungsbeschluß festgelegte Geltungsbereich um folgende Flurstücke erweitert: 191, 192, 193, 194, 195, 196, 183/5
und um folgende Flurstücke reduziert: 119, 118, 117, 116, 115, 114.

Diese erste Plangebietsänderung wurde zur Einbeziehung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen und von Flächen für eine Verbindungsstraße zwischen der Großbeerenstraße und der Gartenstraße notwendig. Die zum Straßenraum der Großbeerenstraße gehörenden Flächen wurden dem gegenüber aus dem Plangebiet herausgenommen.

Die zweite Plangebietsänderung wurde im Zuge der Offenlage des B-Planentwurfes und seiner anschließenden Überarbeitung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Im Südwesten des Plangebietes wurden Flurstücke im südlichen und westlichen Bereich des südlichen Abschnittes der Erschließungsstraße neu in das Plangebiet integriert.

Es handelt sich um folgende Flurstücke: 179/4, 181/4, 182/1, 182/2, 183/4, 183/5.

Diese erneute Erweiterung des Plangebietes ist aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, da nur so eine baulich zweckmäßige Nutzung vor allem der Flurstücke 183/4 und 183/5 zu realisieren ist. Für den bisher noch ungenutzten Gewerbebereich werden die Art und das Maß der Nutzung - angelehnt an den gemäß § 34 BauGB möglichen Rahmen - festgelegt. Ob eine Umliegung von Flächen zur Erreichung der Entwicklungsziele im Entwicklungsgebiet Potsdam-Babelsberg notwendig ist, kann noch nicht abschließend festgelegt werden, ist jedoch durch den Bebauungsplan auch nicht beeinflussbar.

Im folgenden Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

Abb.1 Lage des Plangebietes (Grundlage: Stand der Flurkarte 1999)

1.2 Planungsanlaß und Planungsziele

Das Planungsgebiet ist Teil des Entwicklungsbereiches Gewerbegebiet Babelsberg. Dieser Entwicklungsbereich besitzt bereits einen erheblichen Anteil gewerblicher Nutzungen und soll nach den Zielsetzungen der Stadt als Gewerbe- und Industriegebiet gesichert und weiterentwickelt werden.

Ziel der Planung für den Bebauungsplan Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße" ist die Schaffung eines multifunktionalen Versorgungsbereiches mit den Hauptnutzungen Baumarkt, Gartencenter, kleinflächiger Einzelhandel mit Nahversorgungscharakter, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxen sowie mit sonstigen gewerblichen Nutzungen.

1.3 Planungserfordernis

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Planungsbereich ist als Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zu qualifizieren. Nach den planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB ist die Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ziele nicht gegeben. Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und die Sicherung der freiräumlichen Ziele bedürfen einer qualifizierten planungsrechtlichen Grundlage.

Für die Stadt Potsdam besteht der genehmigte Teil-Flächennutzungsplan vom 22.10.1998.

2. Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 6. August 1996 (Reg.Nr. GL 8-0217/96) von der "Gemeinsamen Landesplanungsabteilung" als der obersten Behörde für Raumordnung und Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt:

"Das Planungsziel, auf dem verkehrsgünstig gelegenen Standort an der Großbeerenstraße, in Nachbarschaft von Wohngebieten, ein multifunktionales Zentrum zu entwickeln, wird generell landesplanerisch befürwortet.

Wir gehen davon aus, daß der kleinteilige Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung der Anwohner dient. Die Durchführung eines ROV ist dafür nicht erforderlich. Bezüglich des Baumarktes und Gartencenters bitten wir um Darstellung der geplanten Größenordnung. Bis zum Eingang dieser Informationen gilt das Vorhaben als nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Der Einrichtung eines Kinocenters stimmen wir wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Mediencenters auf dem ehemaligen Defagelände nicht zu, wenn das Platzangebot auf einen großräumigen Einzugsbereich abzielt, der über den Stadtteilbedarf hinausgeht. Eine

diesbezügliche Abstimmung ist gesondert vorzunehmen."

Mit Schreiben vom 10. Oktober 1996 teilte die Stadt Potsdam der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde die geplante Größenordnung eines möglicherweise zu errichtenden Baumarktes und Gartencenters sowie den Verzicht auf die Einrichtung eines Kinocenters mit.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden damit beachtet.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Potsdam ist seit dem 22.10.1998 ein genehmigter Teil-Flächennutzungsplan wirksam. In diesem Teil-Flächennutzungsplan vom 22.10.1998 ist das Plangebiet im wesentlichen als Sondergebiet „Handel“ dargestellt, im übrigen als Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße" steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 stehen vollständig mit den Darstellungen des genehmigten Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Potsdam vom 22.10.1998 in Einklang.

2.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße" befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Entwicklungsbereichssatzung ist seit April 1996 rechtskräftig. Das gesamte Plangebiet ist damit dem Entwicklungsrecht in vollem Umfang unterworfen.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage der Rahmenplanung für den Entwicklungsbereich festgelegt. Der Rahmenplan sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter u.a.) vor.

3. Planungsvoraussetzungen

3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet grenzt nördlich der Großbeerenstraße an eine relativ homogene 3-geschossige Wohnbebauung aus den 20er bis 30er Jahren an.

Südlich der Großbeerenstraße bzw. westlich und östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Tankstellen (BP/westlich und elf/östlich). Insgesamt sind die westlich, südlich als auch östlich angrenzenden Bereiche als wenig strukturierte Gewerbe- und Industrie-bebauung zu bezeichnen, in die vereinzelte Bürogebäude und ein Wohnhaus eingestreut sind.

Die älteren, ungenutzten und überwiegend baufälligen Gebäude entlang der Großbeerenstraße (Haus-Nr. 125 - 135) wurden abgerissen, so daß hier nur noch das als Pension betriebene Gebäude erhalten geblieben ist. Im Plangebiet befindet sich jetzt nur noch ein bewohntes Gebäude (auf Flurstück 196 hinter der elf-Tankstelle). Als weiterer Gebäudebestand im nördlichen und östlichen Plangebiet waren darüberhinaus lediglich einige wenige Garagen und Schuppen auf den Parzellen hinter der elf-Tankstelle vorhanden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein viergeschossiges, bereits saniertes und genutztes Bürogebäude an der Gartenstraße. Die Nutzung aller übrigen - barackenartigen und baufälligen - Gebäude sowie der vorhandenen Garagen in diesem Bereich wurde aufgegeben.

Abgesehen von der Pension befindet sich im Plangebiet jetzt keine der früheren gewerblichen oder industriellen Nutzungen mehr.

3.2 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet als auch das nähere Umfeld besitzen - bis auf kleine Frischwiesenrelikte - keine Elemente der ehemaligen kulturlandschaftlichen und charakteristischen Prägungen der Nutheniederung mehr.

Der insgesamt grün geprägte Siedlungsbereich der Zeilen- und Blockbebauung nördlich der Großbeerenstraße, mit hofseitigen Kleingärten und zwei Stadtplätzen, besitzt einen mittleren bis hohen Wert für das Ortsbild (vgl. Grünordnungsplan).

Das Plangebiet selbst ist von deutlich geringerem Wert für das Ortsbild. Allerdings ist die sicher über 200 Jahre alte Eiche westlich der elf-Tankstelle von besonderer Bedeutung für die Grünstruktur und das Ortsbild. Dieser Baum ist als ein geschütztes Naturdenkmal ausgewiesen. Im Plangebiet wurden insgesamt 81 Bäume kartiert. Davon befinden sich 30 Bäume im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 191 bis 196).

Als ein Defizit der Orts- und Straßengestaltung ist die unterbrochene Lindenallee entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Großbeerenstraße anzumerken. Hier existiert nur noch eine Baumreihe auf der nördlichen Straßenseite, während sich auf der südlichen Seite bei Planungsbeginn lediglich ein baumloser Grünstreifen befunden hat.

Die Brachflächen im nördlichen Plangebiet werden aufgrund ihrer hohen anthropogenen Beeinflussung als Strukturen von minderem Wert für das Landschaftsbild eingestuft (vgl. Grünordnungsplan, Juni 1996, S. 8).

Als Biotoptypen wurden für den Planbereich (ohne den Bereich für die öffentliche Grünfläche) überwiegend stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen festgestellt.

„Das sind im wesentlichen:

- Einzel- und Reihenhausbauung, OSR Nr.12123,
- älterer Siedlungsbereich mit Gärten, OS.G Nr. 1212.2,
- vegetationsfreie Gewerbe-, Handels-, und Dienstleistungsflächen, OSG Nr. 12126 und
- offene bis halboffene Lagerflächen, OAL Nr. 12145"

(siehe Grünordnungsplan, Juni 1996, S. 6).

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche befinden sich gemäß dem Grünordnungsplan zwei kleinere Frischwiesen, die als gefährdet zu bezeichnen sind. Neben einigen Gehölzen, Gebäuden und vegetationslosen Flächen überwiegen hier kurzlebige und mehrjährige Hochstaudenfluren geringen bis mittleren Biotopwertes.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Großbeerenstraße zwischen der BP- und der elf-Tankstelle (zwischen den Haus-Nr. 123-137). Die Großbeerenstraße stellt neben der Nuthestraße die Haupttriale des Stadtgebietes aus Richtung Osten dar. Sie verknüpft die Potsdamer Innenstadt mit Babelsberg, Drewitz und der Bundesautobahn A 115. Die Großbeerenstraße weist fast durchgängig eine Breite von 11 m zwischen den Hochborden auf. Damit steht dem Kfz-Verkehr ein Fahrstreifen von 5,5 m pro Fahrtrichtung zur Verfügung. Ein Überholen von Fahrzeugen und die Errichtung von Aufstellbereichen für Linksabbieger ist somit möglich.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Gartenstraße, welche heute im wesentlichen die Funktion einer untergeordneten Straßenverbindung in Ost-West-Richtung besitzt.

3.4 Vorhandene Belastungen

Verkehrs- und Immissionsbelastungen

Durch die Stadt Potsdam wurde im September 1993 eine Verkehrszählung auf der Großbeerenstraße östlich der Fritz-Zubeil-Straße durchgeführt. Danach beträgt die Verkehrsbelastung in Richtung Osten 3.065 Kfz/6h bzw. 600 Kfz/NSP (NSP = Nachmittägliche Spitzenstunde; hier zwischen 15.45 und 16.45 Uhr). In Richtung Westen beträgt die Verkehrsbelastung 3.310 Kfz/6h bzw. 695 Kfz/NSP.

Nordwestlich vom Bahnhof Drewitz entsteht z.Z. eine Medienstadt. Weiterhin bestehen zahlreiche Planungen mit Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in Babelsberg. Insgesamt ist durch diese Projekte mit einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens in Babelsberg und somit auch auf der Großbeerenstraße zu rechnen. Ein Ausbau und eine sinnvolle Ergänzung des Verkehrsnetzes ist geplant und soll kurz- bzw. mittelfristig umgesetzt werden.

Bodenverunreinigungen / Altlasten

Großräumige Betrachtung

Im Rahmen der Grundlagenermittlungen für den Entwicklungsbereich Babelsberg wurde das Gutachterbüro Oetjen-Dehne & Partner Umwelt- und Energie-Consult GmbH aus Berlin (u.e.c.) beauftragt eine "Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung für den Entwicklungsbereich Babelsberg" zu erstellen. Das Ergebnis wurde im Juli 1995 vorgelegt. Demnach wurden im B-Plangebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen festgestellt. Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes sind folgende Altlastenstandorte bekannt:

17 Gartenstraße 2/12 (ehemals VEB Geräte- und Reglerwerk Teltow), Fritz-Zubeil-Str. (ehemals Propangerätewerk), Fritz-Zubeil-Straße 28/30 (Dentaltechnik und Altlastenverdachtsfläche), Gartenstraße 26 (ehemals Farben- und Lackfabrik).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass deshalb Bodenverunreinigungen durch eine horizontale Schadstoffausbreitung im B-Plangebiet vorhanden sind. Bei geplanten Grundwasserabsenkungen sind Mehrkosten für die Reinigung des Grundwassers nicht auszuschließen.

Gefährdungsabschätzung und abfallrechtliche Belange

Für das Plangebiet wurde von einem Gutachterbüro (ABAG aus Elsdorf) im Juli 1996 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, da sich im gesamten Plangebiet Auffüllungen befinden, die möglicherweise belastete Böden oder Substrate enthalten.

Bei allen Bohraufschlüssen wurden Auffüllungen angebohrt. Es handelt sich um [SU]-Schichten, die u.a. Ziegelbruch, Glas, Betonreste, Schlacke und Steinkohle enthalten.

"Für die Gefährdungsabschätzung bezüglich der Belastungen der vorgefundenen Auffüllungen ist folgendes festzuhalten:

Der Vergleich der Untersuchungsergebnisse des Eluats der untersuchten Proben mit den Grenzwerten gemäß LAGA 94 ergibt für alle Proben eine Unterschreitung der **Z1.2-Werte**. Es ist festzuhalten, daß gemäß LAGA 94 ein eingeschränkter offener Einbau der Auffüllungen in Flächen möglich ist, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unempfindlich gelten.

Der Vergleich der Untersuchungsergebnisse des Eluats mit den Zuordnungswerten der TA-Siedlungsabfall zeigt, daß die Werte der Deponieklasse I bei allen Proben für alle untersuchten Parameter mit Ausnahme des Glühverlustes unterschritten sind. Sollte eine Wiederverwertung der vorgefundenen Auffüllungen nicht erfolgen, ist eine Entsorgung auf einer Deponie der Deponieklasse I möglich" (ABAG 1996).

Vorbelastungen gemäß Grünordnungsplan

Folgende Konflikte im Bestand bzw. Vorbelastungen werden im Grünordnungsplan aufgeführt:

"- Beeinträchtigung der Versickerungsleistung und weiterer Bodenfunktionen durch die bestehende Versiegelung und teilweise starke Verdichtung der Flächen vor allem im nördlichen

Teil des Bearbeitungsgebietes

- potentielle Grundwasserbeeinträchtigung durch Altlasten auf angrenzenden Grundstücken
- bestehende bioklimatische Belastungen durch geringen Durchgrünungsgrad in ganz Babelsberg

- weitgehendes Fehlen naturnaher oder den Landschaftsraum repräsentierender Biotoptypen, statt dessen Häufung von Sekundärbiotopen wie Brachen
- Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Großbeerenstraße sowie von umliegenden Gewerbebetrieben
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die diffuse Gebäudeanordnung und geringe Durchlüftung insbesondere des Bereiches an der Großbeerenstraße mit geringer Gestaltqualität."

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes entlang der Großbeerenstraße befanden sich bei Planungsbeginn bereits überwiegend im Eigentum der Stadt Potsdam und eines Investors. Die Flächen südlich der elf-Tankstelle (Flurstücke 192-196) wurden von der Stadt Potsdam im Zuge der B-Planaufstellung erworben. Die restlichen Flächen nördlich der Gartenstraße sind Eigentum von zwei privaten Unternehmen.

4. Planungskonzept

4.1 Bebauungsstruktur

Entsprechend der Zielsetzung, im Plangebiet einen multifunktionalen Versorgungsbereich mit den Hauptnutzungsarten Baumarkt, Gartencenter, kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxen planerisch abzusichern, wurde eine parallel zur Großbeerenstraße ausgerichtete, in sich zusammenhängende Baufläche vorgesehen. Diese Baufläche wurde bezüglich der Gebäudehöhen bzw. der zulässigen Geschosse von Norden nach Süden und von Westen nach Osten abnehmend gestaffelt. Für den im südlichen Teil des Plangebietes angeordneten Gewerbebereich wird durch die Festlegung der zulässigen Geschosse eine zum östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ansteigende Staffelung erreicht.

Die Lage der Bauflächen ermöglicht:

- im Westen die Anlage einer Erschließungsstraße
- im Norden die Anlage einer Haltestelle für den ÖPNV, die Anlage eines breiten Fußgänger- und Radfahrerbereiches sowie die Wiederherstellung der Lindenallee entlang der Großbeerenstraße
- im Osten die Anlage einer naturnahen Parkanlage und den Erhalt des Naturdenkmals sowie
- im Süden die Anlage einer Zulieferung für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum, die Eingrünung der Gebäude, die verkehrliche Anbindung von bisher gefangenen Flurstücken beidseits der Verbindungsstraße zwischen der Großbeeren- und der Gartenstraße und damit die Ansiedlung von zusätzlichen Gewerbebetrieben auf diesen Flächen.

4.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich in erster Linie durch die Großbeerenstraße erschlossen. Wegen der durch die geplante Nutzung zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens und zur Erschließung von innen liegenden Grundstücken wurde die planerische Festsetzung einer Erschließungsstraße zwingend erforderlich. Hierzu wurden mehrere Varianten von einem qualifizierten Verkehrsplaner geprüft.

Für den Anschluß des Plangebietes an die Großbeerenstraße ist es erforderlich, je eine Rechts- und Linksabbiegerspur für die Erschließungsstraße vorzusehen. Auch auf der Großbeerenstraße ist es notwendig, pro Richtung eine Abbiege- und Geradeausspur zu errichten. Eine Lichtsignalanlage wird an diesem Knotenpunkt für notwendig gehalten.

Der Ausbau der Erschließungsstraße als Verbindungsstraße zwischen der Großbeerenstraße und der Gartenstraße wird vom Verkehrsplaner unter folgender Einschränkung vorgeschlagen:

"Die Verbindung zur Gartenstraße sollte so gestaltet werden, daß die Funktion einer Zufahrt deutlich wird und keine Straße mit Verbindungscharakter von Großbeerenstraße und Gartenstraße entsteht" (GRI 1995).

Diese Anregungen wurden in die weiteren Planungen zum Bau der Erschließungsstraße aufgenommen und berücksichtigt. So wurde der Straßenquerschnitt im Zuge der Planungen im südlichen Teil auf 5 Meter reduziert. Ein beidseitiger Grünstreifen mit Begrünung (Sträucher bzw. Bäume) sowie ein einseitiger, 1,5 Meter breiter Gehweg wird zukünftig den Charakter dieser Verkehrsverbindung als reine Anliegerstraße betonen. Diese Zweckwidmung wird zudem noch durch die links/rechts-Verschwenkung der Fahrbahn im mittleren Straßenabschnitt besonders hervorgehoben. Durch diese planerischen Maßnahmen wird die Straßenverbindung für den Durchgangsverkehr vollkommen uninteressant gestaltet und ausgebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Als zusammenfassendes Ergebnis des "Erschließungskonzeptes als Teil der Rahmenplanung für das Entwicklungsgebiet Babelsberg" (DAR 1995) läßt sich folgendes feststellen:

- Für die Trinkwasserversorgung ist bei den vorhandenen Kapazitäten der Wasserwerke Leipziger Straße und Rehbrücke davon auszugehen, daß der zusätzlich erforderliche Trinkwasserbedarf problemlos gedeckt werden kann. Zur Sicherstellung bzw. zur Erhöhung der Versorgungssicherheit sind Netzänderungen erforderlich.
- "Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, "daß auch bei einer Nutzungsintensivierung gemäß den städtebaulichen Vorstellungen die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen zum Hauptpumpwerk Süd in der Gartenstraße abgeleitet werden können. Vom Hauptpumpwerk Süd wird das Abwasser über eine Druckleitung DN 900/1000 zur Kläranlage Stahnsdorf gefördert" (DAR 1995).
- Für die Behandlung des Regenwassers gilt grundsätzlich als oberster Grundsatz die Versickerung vor Ort. Von daher sind die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Planungsvorgaben (Verdunstungs- und Versickerungsbecken sowie wasserdurchlässige

Beläge) in den Bebauungsplan übernommen worden.

4.3 Freiflächenstruktur, Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregel

Das innerhalb der Rahmenplanung von einem Landschaftsarchitekturbüro (Fugmann und Janotta, Berlin) erarbeitete Freiraumkonzept sieht für den östlichen Bereich des Plangebiets einen Nord-Süd-Grünzug vor. Weiterhin ist ein Stadtplatz im Nord-Westen sowie eine Dachbegrünung auf mindestens 20 % der mit Gebäuden überbauten Flächen als grünplanerische Absicht dargestellt. Sollte sich diese Festsetzung auf den als GE gekennzeichneten Grundstücken aus bautechnischen oder umweltrelevanten Gesichtspunkten nicht realisieren lassen, sind zweckgebundene Ausgleichszahlungen zur Verwendung im Entwicklungsgebiet zulässig.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes, der ebenfalls vom Landschaftsarchitekturbüro Fugmann und Janotta aus Berlin erarbeitet wurde, finden diese Planungsgrundzüge Berücksichtigung.

Die wesentlichen Planungsziele wurden in das Bebauungsplan-Konzept und letztlich in Form geeigneter Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Dies sind insbesondere:

- Anlegen einer naturnahen Parkanlage im östlichen Planbereich
- Erhalt der ortsbildprägenden Eiche (als Naturdenkmal geschützt) an der Großbeerenstraße
- Dachbegrünung auf mindestens 20 % der Gebäudeflächen
- Fassadenbegrünung der östlichen Fassadenflächen
- umfangreiche Maßnahmen und spezielle Anlagen zur Regenwasserversickerung
- Herstellen der Lindenallee entlang der Großbeerenstraße
- Eingrünung der Erschließungsstraße mit einer Allee
- Eingrünung der Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern und
- Eingrünung der südlichen Fassaden durch Baum- und Strauchpflanzung

Durch diese Maßnahmen werden die Freiflächen gesichert und nach grünordnerischen Leitgedanken gestaltet. Zudem werden absehbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, minimiert und ausgeglichen.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist erforderlich. Als Zweckbestimmung kommt für die geplante Nutzung die Festsetzung als "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum" in Betracht, da das Sondergebiet nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe reserviert werden soll, sondern auch andere Einzelhandelsbetriebe und dem Zweck eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums nicht widersprechende Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Schank-, und Beherbergungsgewerbe sowie Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen. Die Gebäude sind in behindertengerechter Art und Weise zu erstellen.

Um eine städtebaulich angestrebte Gliederung des Einkaufszentrums zu erlangen, wurde die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben sowie von begleitenden

Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß beschränkt.

Vergnügungsstätten werden nur eingeschränkt (keine Kinos, Amüsierbetriebe mit sexuellen Darbietungen, Sexshops u.ä. Einrichtungen) und nur im 2. Obergeschoß zugelassen.

Das am südwestlichen Rand des Plangebietes liegende Gewerbegebiet ordnet die Nutzung im gemäß § 34 BauGB zulässigen Rahmen.

Um die beiden in weniger als 100 m Entfernung befindlichen Wohnhäuser zu schützen, werden aus der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995 die in die Abstandsklassen I - V einzuordnenden Nutzungen ausgeschlossen. Diese Betriebe passen nicht in die kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur, sondern stellen aufgrund der Lärm-, Staub oder Geruchsbelastung Störquellen dar, die bei diesem innerstädtischen Gewerbegebiet als nicht verträglich eingeschätzt werden.

Aus der Liste der Betriebe der Klasse VI sind einige Betriebsgruppen für die Ansiedlung im Plangebiet geeignet, z.B. Autowaschanlagen. Für diese soll die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft werden. Die Betriebe der Abstandsklasse VII sind grundsätzlich verträglich. Dem entsprechend ist die Ansiedlung eines Baubetriebes im Plangebiet seit Längerem vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebietsbereich wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), der Geschoßflächenzahl (GFZ = 1,8), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II bzw. IV Geschosse) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Höhe der Gebäudeoberkante über DHHN) bestimmt.

Für den Nutzungszweck „Sondergebiet“ ist die Festsetzung der GRZ von 0,8, entsprechend der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für sonstige Sondergebiete, geboten. Eine Ausschöpfung der Obergrenze der GFZ von 2,4 (gemäß § 17 BauNVO) ist demgegenüber planerisch nicht geboten, da diese Obergrenze durch die Beschränkung der Gebäudehöhen bzw. die Festsetzungen zur Geschoßanzahl von vornherein nicht möglich ist.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt, um eine städtebaulich angestrebte Staffelung der Gebäude zu erreichen. Entlang der Großbeerenstraße soll eine viergeschossige Bebauung möglich sein, die eine Höhe von 51,548 m über DHHN (rd. 17 m über den heutigen Geländehöhen) nicht überschreitet.

Für die südlich im Sondergebietsbereich gelegenen Bauflächen wird eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei eine weitere Differenzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt. Für die östliche Baufläche wird eine Gebäudehöhe von 42,648 m über DHHN (rd. 9 m über den heutigen Geländehöhen) und für die westliche Baufläche eine Gebäudehöhe von 46,148 m über DHHN (etwa 12 m über den heutigen Geländehöhen) festgesetzt.

Zweck dieser Gebäudehöhen-Festsetzungen ist insbesondere die Eingliederung einer massiven Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Für die neu in das B-Plangebiet aufgenommenen Grundstücksflächen wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt, so daß die städtebaulich zum Teil erwünschte mehrgeschossige Bauweise möglich wird. Dieses Maß der Bebauung orientiert sich am nach § 34 BauGB zulässigen Rahmen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Gewerbebereich auf II begrenzt. Dies gilt nicht für das bestehende viergeschossige Bürogebäude an der südlichen Plangebietsgrenze. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse - entsprechend dem vorhandenen Bestand - auf IV begrenzt.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan begrenzt die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen. Die Lage und der Zusammenhang der Bauflächen ermöglicht eine aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht günstige Nutzung.

Aus Gründen der Orts- und Straßenraumgestaltung wurde die nördliche Baugrenze parallel zur Großbeerstraße ausgerichtet und die Stellung von Gebäuden parallel zu dieser Baugrenze zwingend vorgeschrieben. Mit der Verschiebung der Baugrenze um 5 bis 6 m südlich von der Straßenparzelle wird der Verkehrsraum speziell für Fuß- und Radverkehr optimiert und zugleich die Anlage einer Haltestelle für den ÖPNV ermöglicht.

Eine Überschreitung dieser Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, insbesondere für Eingangüberdachungen bis zu 7,5 m Breite und 1,5 m Tiefe - beschränkt auf maximal 20% der jeweiligen Gebäudefassade - steht den verfolgten Zielen nicht entgegen.

Für die neu hinzugekommenen Grundstücksflächen gilt eine GRZ von 0,5. Lediglich auf den Flurstücken 183/4 und 183/5 muß aus baulichen Gründen aufgrund der äußerst geringen Grundstückstiefe von lediglich 15 Metern die GRZ auf 0,6 erhöht werden, um diese Fläche baulich überhaupt nutzbar machen zu können.

Aus diesem Grund wurde im Gewerbegebiet unter Einhaltung eines gebührenden Abstandes von dem vorhandenen viergeschossigen Gebäude die Errichtung von Gebäuden entlang der westlichen Flurstücks- = Plangebietsgrenze als Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben.

Somit können die Flächen einerseits in einer baulich akzeptablen Art und Weise genutzt werden, andererseits können Gesichtspunkte des Natur- und Landschaftsschutzes auf den baulich nicht genutzten Flächenanteilen in ausreichender Form gewahrt werden.

Im Gewerbegebiet sollen vorwiegend kleinere Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet Babelsberg angesiedelt werden.

5.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche zwischen der Großbeerstraße und der Gartenstraße festgesetzt. Diese Verkehrsfläche soll der Erschließung des Einkaufszentrums und von bisher unerschlossenen Gewerbeflächen dienen und zugleich die Großbeerstraße mit der Gartenstraße verbinden. Die Lage und Breite der Verkehrsfläche ist so gewählt, daß eine dreispurige Verbindung zur Großbeerstraße und eine zweispurige Verbindung zur Gartenstraße möglich ist. Ferner wurde die Anlage eines durchgängigen Fußweges im westlichen Bereich der Fläche und eines Fußweges bis zum Einkaufszentrum im östlich Bereich der Fläche berücksichtigt. Um eine angemessene Eingrünung der Straße vornehmen zu können, ist ebenfalls ausreichender Raum für Grünstreifen eingeplant worden.

5.4 Ruhender Verkehr

Hinsichtlich des erforderlichen Stellplatzbedarfes (etwa 400 Stück für den SO-Bereich) ist es im Plangebiet nicht möglich und nicht gewünscht, sämtliche Stellplätze als ebenerdige Stellplätze anzulegen. Daher wurde im als SO-Gebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes eine Fläche für ebenerdige Stellplätze festgesetzt und die Zulässigkeit weiterer Stellplätze in und auf Gebäuden festgeschrieben. Die Befestigung der Stellplätze - speziell der Behindertenstellplätze sowie deren Zuwegung - ist behindertengerecht anzulegen.

5.5 Öffentliche Grünfläche

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Realisierung eines Grünzuges in Nord-Süd-Richtung und ist zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Weiterhin soll diese Grünfläche eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Großbeerenstraße und der Gartenstraße darstellen. Zur Gestaltung der naturnahen Parkanlage werden Anpflanzungsfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Erhalt schützenswerter Bäume und Bepflanzungen festgeschrieben. Die Anlage des Fuß- und Radweges ist in behindertengerechter Art und Weise herzustellen.

5.6 Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Erhaltungsfestsetzungen dienen der Sicherung ökologisch und landschaftsästhetisch wertvoller Gehölze und Biotope. Entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes werden in der geplanten öffentlichen Grünfläche zwei wertvolle Biotope mit einer flächigen Erhaltungsfestsetzung und entsprechenden Pflegebindungen festgesetzt. Es handelt sich um eine Frischwiese, die im Plan als Teilfläche A gekennzeichnet wurde, und um eine Hochstaudenflur, die im Plan als Teilfläche B bezeichnet ist.

Neben diesen flächigen Festsetzungen werden 15 markante Bäume mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Als Einzelbaum besonders hervorzuheben ist hier die mehr als 200-jährige Eiche im Nordosten des Plangebietes, die zudem als Naturdenkmal ausgewiesen ist.

Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen wurden ebenfalls aus dem Grünordnungsplan übernommen und dienen insbesondere der Realisierung der grünplanerischen Planungsziele bzw. als Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Folgende Anpflanzungsfestsetzungen werden getroffen:

- extensive Dachbegrünung auf mindestens 20 % der Gebäudedachflächen
- Fassadenbegrünung der östlichen Gebäudefassaden
- Bepflanzung der naturnahen Parkanlage
- Anlage eines naturnahen Gehölzstreifens im Süden des Sondergebietes
- Bepflanzung der ebenerdigen Stellplätze
- Bepflanzung der geplanten Erschließungsstraße mit Alleebäumen
- Ergänzung der Lindenallee entlang der Großbeerenstraße durch Alleebäume und
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplans werden auf die neu in das Plangebiet integrierten Grundstücksflächen übernommen.

Somit sind 20% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Sollte dies in dem als GE gekennzeichneten Bereich aus bautechnischen oder umweltrelevanten Gründen nicht möglich sein, sind zweckgebundene Ausgleichszahlungen zur Verwendung im Entwicklungsgebiet zulässig.

Fassadenflächen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplans zu beranken, die Stellplätze für Pkw entsprechend mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen sowie alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen und standortgerechten Pflanzen einzugrünen.

Die drei auf den Flurstücken 179/4 und 181/4 befindlichen ca. 50jährigen Pappeln sind wahrscheinlich im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Bebauung nicht zu erhalten. Aufgrund ihrer Größe und ihres Standortes in der Mitte der Baugrundstücke machen sie eine bauliche Nutzung der Flächen nahezu unmöglich. Sollten diese Bäume im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die einzelnen Baugrundstücke sollten durch heckenartige Pflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen optisch voneinander abgegrenzt werden.

Die Ersatzpflanzungen sollen nach Möglichkeit auf den betroffenen Grundstücken selbst vorgenommen werden. Wo dieses aus baulichen Gründen in der Gesamtheit nicht möglich sein sollte, können ausstehende Pflanzungen auch im Zusammenhang mit dem betroffenen Grundstück bzw. auch im Entwicklungsgebiet Babelsberg durchgeführt werden. Eine weitere Möglichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleiches besteht in einem entsprechenden, zweckgebundenen, monetären Ausgleich an die Stadt Potsdam.

Neben diesen Festsetzungen sind für das Plangebiet zwei Pflanzlisten festgesetzt, welche die zu verwendenden Gehölzarten für die Straßenbaumbepflanzung (Pflanzliste 1) und die Anlage der naturnahen Parkanlage (Pflanzliste 2) zwingend vorschreiben.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ausdrückliche Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Minimierung, dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Errichtung von Materiallagerstellen, Aufstellung von Bauwagen etc. und zur Sicherung der zu erhaltenden Vegetationsbestände festgesetzt.

Die Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sollen die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich halten. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser der Stellplätze und Zufahrten in einem Mulden-Rigolen-System zu versickern.

Diese Vorgaben gelten auch für die neu in das Plangebiet aufgenommenen Grundstücksflächen. Sollte sich auf diesen als GE festgesetzten Flächen mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 die Versickerung des auf Zufahrten und Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers aus bautechnischen oder umweltrelevanten Gesichtspunkten nicht realisieren lassen, sind zweckgebundene Ausgleichszahlungen zur Verwendung im Entwicklungsgebiet zulässig.

Die Festsetzung einer Fläche für ein Verdunstungs- und Versickerungsbecken in der öffentlichen Grünfläche soll die Möglichkeit sichern, das Dachflächenwasser und - sofern technisch und wasserrechtlich möglich - das Niederschlagswasser von auf dem Dach befindlichen Stellplätzen im Plangebiet zu versickern.

Um eine angemessene Mindestbegrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zwischen der östlichen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche zu sichern, wurde für diesen Bereich das Anlegen der Feuerwehrezufahrt nur in Schotterrasenbauweise zugelassen. Ebenso nur in Schotterrasen- oder wassergebundener Bauweise ist hier die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.

5.8 Geh- und Leitungsrechte

Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Bereich mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt, um einerseits das Verlegen von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern und andererseits die Durchgängigkeit der öffentlichen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Da sich in diesem Bereich die als Naturdenkmal geschützte und zur Erhaltung festgesetzte Eiche befindet, ist es erforderlich, die Leitungsrechte auf eine möglichst nah entlang der Baugrenze beschränkte Trasse zu beschränken.

Die zum Erhalt der festgesetzten Bäume erforderliche Führung des Fuß- und Radweges ist nur

durch spezifische Untersuchungen und örtliche Anweisungen möglich, so daß auch für das Gehrecht ein Bereich festgesetzt wird mit der Beschränkung, daß das Gehrecht nur für den erstellten Weg gilt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Nutzung der getroffenen Festsetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums und die Errichtung sonstiger Gewerbebetriebe sind gemäß dem Grünordnungsplan folgende Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten:

- "- Störung des natürlichen Bodenaufbaus durch Erdarbeiten (Bodenauftrag und -abtrag);
Beeinträchtigung der Funktion des Bodens als Lebensraum sowie seiner Filtereigenschaften
- dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenneuversiegelung (Gebäude, Erschließungsflächen, Parkplätze)
- Reduzierung der Versickerungsfläche durch Flächenneuversiegelung; Verringerung der Grundwasserneubildungsrate bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser
- Gefährdung des Grundwassers durch bei den Baumaßnahmen in den Boden eindringende Schadstoffe (Baufahrzeuge, unsachgemäße Lagerung von Baustoffen)
- Gefahr der Grundwasserabsenkung und damit der Schadstoffanreicherung im Planungsgebiet
vor allem durch LHKW-Belastungen im westlich angrenzenden Gebiet;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den großflächigen Baukörper."

Trotz deutlicher Verbesserungen in den Bereichen Niederschlagsrückhalt, Grundwasserneubildung und Lokalklima verbleiben gewisse Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes durch eine deutlich höhere Versiegelung von Freiflächen.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes sowie der Erholung und des Landschaftsbildes können die durch die Festsetzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen als ausreichend kompensiert angesehen werden. Die nicht zu erhaltenden Bäume müssen entsprechend ersetzt werden. Ein weitgehender Ersatz innerhalb des Plangebietes ist möglich und angestrebt.

Von besonderer Bedeutung zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist die planerische Fixierung der öffentlichen Grünfläche.

Durch die zahlreichen Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz absehbarer Beeinträchtigungen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße" insgesamt als umweltverträglich und ökologisch vertretbar bezeichnet werden.

Dies gilt auch für das als Gewerbegebiet festgesetzte Erweiterungsgebiet. Aufgrund der dort befindlichen Baracken- bzw. Schuppengebäude und der vorhandenen, überwiegend großflächigen Versiegelung von Zufahrts-, Lager- und Aufstellflächen sind bei den festgesetzten GRZ-Werten zusätzliche Eingriffe nicht zu erwarten. Bei künftigen baulichen Nutzungen ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sogar eine Verbesserung der ökologischen Bedingungen zu erwarten. In jedem Fall folgen die Festsetzungen dem bereits gegenwärtig Zulässigen.

6.2 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Das Verkehrsgeschehen wird sich zukünftig in Babelsberg aufgrund zahlreicher Planungen gravierend verändern. Durch die Nutzungsintensivierung der Bereiche nördlich und südlich der Großbeerenstraße werden deutlich höhere Verkehrsströme auftreten.

Hierzu wird auch das Einkaufszentrum beitragen. Durch die von der Stadt Potsdam angestrebte Optimierung der großräumigen Verkehrssituation und durch die geplante Verkehrsintegration des Plangebiets in das Verkehrsnetz kann eine zufriedenstellende Lösung der Verkehrssituation erreicht werden.

Zudem wird die Möglichkeit zur Anlage einer ÖPNV-Haltestelle nördlich des Plangebietes bzw. südlich der Großbeerenstraße beibehalten.

Als positiv ist auch die durch die öffentliche Grünfläche mögliche Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer anzusehen.

7. Verwendete Grundlagen

Folgende Gutachten und Planungen wurden im besonderen Maße zur Entwicklung und Begründung des Bebauungsplanes herangezogen:

ABAG Altlasten, Baustoffanalytik, Abfallwirtschaft, Geotechnik GmbH (1996): Sondierbohrungen, Rammkernsondierungen und Gefährdungsabschätzung in Potsdam-Babelsberg, Großbeerenstraße.

Baasner, Möller & Langwald; Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH, (1994): Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg Süd

Deutsche Abwasser Reinigungs-Gesellschaft mbH DAR (1995): Erschließungskonzept als Teil der Rahmenplanung für das Entwicklungsgebiet Babelsberg.

Fugmann und Janotta (1996a): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 47 Gemarkung Babelsberg, Flur 10 in Stadt Potsdam; Geschäfts- und Dienstleistungszentrum an der Großbeerenstraße.

Fugmann und Janotta (1996b): Rahmenplan Entwicklungsbereich Babelsberg-Süd; Landschaftsplanerischer Beitrag.

Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH GRI (1995): Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. B 47 der Stadt Potsdam, Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße.

Oetjen-Dehne & Partner Umwelt und Energie-Consult GmbH "u.e.c." (1995): Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung für den Entwicklungsbereich Babelsberg.

Planungsgruppe 4 (1996): Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Babelsberg; Erläuterungsbericht.

Stadt Potsdam (1998): Genehmigter Teil-Flächennutzungsplan vom 22.10.1998.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1.1 Geschäfts- und Dienstleistungszentrum (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauNVO)

zulässig sind folgende Nutzungen:

Großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe sowie begleitende Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Schank-, Beherbergungs- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten nur im zweiten Obergeschoß. Kinos, Amüsierbetriebe mit sexuellen Darbietungen, Sexshops u.ä. Einrichtungen sind ausgeschlossen.

Großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen wird im Plangebiet wie folgend begrenzt:

7.300 qm	Verkaufsflächen für Bau- und Gartenmarkt
700 qm	Verkaufsflächen für SB-Markt
<u>1.000 qm</u>	<u>Verkaufsflächen für kleinflächigen Einzelhandel</u>
9.000 qm	Gesamtverkaufsfläche

1.1.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die in der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I - V erwähnt sind. Betriebe und Anlagen der Klasse VI sind ausnahmsweise, zulässig, Betriebe der Klasse VII sind zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; i.V. mit § 23 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze parallel zur Großbeerenstraße darf zwischen den Punkten a und b, mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 7,5 m Breite, um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese maximal 20 % der jeweiligen Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, daß entlang dieser Baugrenze die Stellung von Gebäuden nur parallel zur Baugrenze zulässig ist.

Im Gewerbegebiet dürfen zwischen den Punkten e und f durch Festsetzung einer Baulinie Gebäudeaußenwände nur als Grenzbebauung errichtet werden.

1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch überdachte Stellplätze in und auf Gebäuden.

1.4 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Gehrechte beschränken sich auf den in diesem Bereich zu errichtenden Fuß- und Radweg.

In dem für Leitungsrechte ausgewiesenen Bereich ist das Verlegen von öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen nur in einem bis zu 1 m breiten Streifen parallel zur Baugrenze zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Materiallagerstellen und Flächen zum Aufstellen von Bauwagen etc. sind auf wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen, durch Kronenschutzgitter zu

schützen.

Außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig. Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze ist vorrangig Rasenpflaster zu verwenden. Notwendige Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Warenanlieferung per LKW sind von der Festsetzung ausgenommen, wenn die erforderliche Tragfähigkeit ansonsten nicht gewährleistet ist.

Das auf den ebenerdigen Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden-Rigolen-System auf dem Grundstück zu versickern. Das auf den zu begrünenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältern aufzufangen und zur Bewässerung der Pflanzflächen zu nutzen oder im Plangebiet zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der auf dem Dach befindlichen Stellplätze (Parkdeck), ist entsprechend den technischen und wasserrechtlichen Möglichkeiten in ein Verdunstungs- und Versickerungsbecken abzuführen. Das Becken ist in der "naturnahen Parkfläche" (Flurstücke 191 - 196) unterzubringen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

1.6.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zumindest auf 20 % der gesamten Gebäudedachfläche mit Dachbegrünungen auszustatten. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit geringem Pflegeaufwand vorzusehen. Dies gilt nicht für Glasdächer, technische Einrichtungen sowie Beleuchtungsflächen.

1.6.2 Fassadenbegrünung

Die nicht transparenten Fassadenflächen, der an der östlichen Baugrenzen - zwischen den Punkten c und d - zulässigen Gebäude, sind mit einer Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen zu verwenden. Es ist je angefangene 2 m eine Pflanze vorzusehen.

1.6.3 Naturnahe Parkanlage

Die festgesetzte naturnahe Parkfläche ist durch Gehölzpflanzungen der Pflanzliste 2 und die Ansaat von Gräsern und sonstigen Kräutern zu begrünen, naturnah zu entwickeln und zu pflegen (Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage"). Die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume und Flächen (Teilfläche A und B) sind in die Konzeption zu integrieren. Es ist ein durchgehender Fuß- und Radweg aus wassergebundenen Materialien vorzusehen, welcher behindertengerecht anzulegen ist.

1.6.4 Heckenartiger Gehölzstreifen (G)

Die im Plan mit G gekennzeichneten Flächen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, daß der Eindruck eines heckenartigen Gehölzstreifens entsteht. Bezüglich der Pflanzenqualität gelten folgende Mindestanforderungen: Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20. Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18. Heister 150/175 cm hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 cm hoch; Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.

1.6.5 Ebenerdige Stellplätze

Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen sowie durch Pflanzinseln zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 in Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

1.6.6 Baum- und sonstige Pflanzungen im Plangebiet

- Erschließungsstraße

An der Erschließungsstraße sind - mit Ausnahme der mit H bezeichneten Fläche östlich der Erschließungsstraße, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist - - beiderseitig Baumpflanzungen mit Arten der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindestumfang von 16/18 cm haben. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 9 m² und eine Mindestbreite von 2 m einzuhalten. Die eingezeichneten Baumstandorte können um bis zu 5 m in der Reihe verschoben werden.

- Großbeerenstraße

Entlang der Großbeerenstraße ist eine Baumreihe aus Linden zu pflanzen. Der Mindeststammumfang soll 18/20 cm betragen.

Die mit Planeintrag festgesetzten Baumstandorte können, wenn dies aus bau- oder verkehrstechnischer Sicht erforderlich wird, verschoben werden. Dabei muß sichergestellt sein, daß das Ziel einer Lindenallee entlang der Großbeerenstraße erreicht werden kann.

- nicht überbaute Flächen

Die entsprechend der GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind überwiegend heimische bzw. standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

1.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

1.7.1 Flächen in der als „naturnahe Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche

- Teilfläche A

Auf der im Plan mit A gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Frischwiese zu erhalten und zu pflegen. Sie ist mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen und zu entwickeln (1. Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Mitte bis Ende September). Das Schnittgut ist abzutransportieren.

-Teilfläche B

Auf der im Plan mit B gekennzeichneten Fläche sind die ruderalen Hochstaudenfluren zu erhalten. Die Fläche ist mit einer einmaligen Mahd (alle 2 bis 4 Jahre im Herbst) zu pflegen und zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.7.2 Einzelbäume und Baumgruppen

Die im Plan als „Anpflanzung“ oder zur „Erhaltung“ dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Aufteilung innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung,

Baumstandorte für Pflanzungen sind symbolisch dargestellt.