

**BEGRÜNDUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2
GEOFORSCHUNGSZENTRUM POTSDAM**

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der nach dem derzeitigen Stand der Bereichsentwicklungsplanung als Sondergebiet Forschung vorgesehen ist. Der Vorhabenträger, das GeoForschungsZentrum Potsdam, Stiftung des öffentlichen Rechts, hat seine Arbeit am 01. Januar 1992 aufgenommen. Es will dort im Rahmen der Etablierung des Wissenschaftsparks Albert-Einstein 6 Institutsgebäude und eine zentrale Einrichtung erstellen.

Das GeoForschungsZentrum (GFZ) wurde vom Minister für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg mit Sitz in Potsdam eingerichtet und wird zu 90 % vom Bund und zu 10 % vom Land Brandenburg finanziert. Die Hauptaufgaben des GeoForschungsZentrums sind:

- * Multidisziplinäre Grundlagenforschung zu globalen geowissenschaftlichen Themen und
- * Durchführung von Gemeinschaftsforschung und Großprojekten mit Universitäten und in internationaler Kooperation.

Die eigenständige, fachübergreifende Grundlagenforschung konzentriert sich auf die Themenkomplexe:

- Globale Felder (Schwere- und Magnetfeld, Spannungsfeld, geothermisches Feld)
- Kinematik und Dynamik der Erde
- Tomographie des Erdkörpers
- Dynamik der Lithosphäre und Rheologie der Erdkruste
- Struktur und Evolution der Lithosphäre
- Gesteinsfluide, Energie- und Stofftransport
- Eigenschaften, Zustand und Prozesse der Lithosphäre

In der Gemeinschaftsforschung und Durchführung von Großprojekten mit Universitäten und anderen Forschungseinrichtungen in nationaler und internationaler Kooperation liegen die Schwerpunkte auf der:

- Erdbeben- und Vulkanismusforschung
- geowissenschaftlichen Auswertung von Forschungsbohrungen
- Entwicklung von Geräten und Meßsonden zur Erfassung geowissenschaftlicher Parameter
- Aufbereitung und Archivierung von Daten der Lithosphärenforschung.

Eine besondere zusätzliche Aufgabe des GFZ liegt in der Trägerschaft von Großanlagen, wie z.B. von einer Bohranlage mit Feldlabor für ein mögliches zukünftiges internationales kontinentales Tiefbohrprogramm, in der Vorhaltung von Gerätepools, z.B. mobiler Seismometer und hochgenauer GPS-Stationen für weltweite Forschungseinsätze und in der Bereitstellung von geowissenschaftlichen Meßkapazitäten für Feldeinsätze.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Potsdam und dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg unterstützt, da von dem Vorhaben in diesem Bereich positive Impulse für die Entwicklung der Stadt Potsdam und des Landes Brandenburg erwartet werden.

Durch die besondere städtebauliche Situation des Plangebiets, die geprägt wird durch die Nähe zu historischen Solitärbauten auf dem Telegraphenberg sowie die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet mit überwiegend Eichenwaldbestand, ist nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans, erforderlich.

1.2. Plangebiet

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, das eine Fläche von ca. 3,8 ha. umfaßt, liegt in der Senke zwischen Telegraphenberg und Brauhausberg in Potsdam. Im Osten wird es von der Albert-Einstein-Str. begrenzt, im Süden vom Gelände des Deutschen Wetterdienstes und anderer historischer Institute, im Westen und Norden vom Hang des Brauhausberges.

Das Plangebiet ist für die Stadt Potsdam von historischer Bedeutung, weil sich hier seit Mitte des letzten Jahrhunderts astrophysikalische Observatorien befinden sowie Institute für Geodäsie, Geomagnetik und Meteorologie noch vor der Jahrhundertwende errichtet wurden.

Das Plangebiet liegt im geplanten Landschaftsschutzgebiet Ravensberg und grenzt im westlichen Verflechtungsbereich an den "Neuen Friedhof", im südlichen an die "Kahlen Berge" an. Eine Teilfläche des Plangebietes ist nicht bewaldet, da sie früher als Sportplatz (Schlackenauffüllung), Hundesportplatz und als Baulagerplatz genutzt wurde. Der Mischwaldbestand rings um das Plangebiet wird vor allem durch Eichen geprägt und hat zwischen den historischen Institutsgebäuden Parkcharakter.

Die Grundstücksflächen des Plangebiets (Gemarkung Potsdam, Flur 14, Flurstücke 65/3, 65/4, 65/8, 66/1, 66/2, 66/3, 67/1, 70/1, 70/2, 70/3; teilweise aus 65/9 und 68) werden dem Land Brandenburg zugeordnet und Mitte des Jahres dem Vorhabenträger zur Nutzung überlassen.

1.3. Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht, wie für das gesamte Stadtgebiet, kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Den künftigen Darstellungen des vom Stadtentwicklungsamt Potsdam in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans werden die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht entgegenstehen. Das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans kann nicht abgewartet werden, das Einfügen gemäß § 8 BauZVO ist jedoch nach den Vorarbeiten zur Bereichsentwicklungsplanung für das Plangebiet, wonach der gesamte Telegraphenberg als Sondergebiet Forschung vorgesehen ist, gegeben.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO sind gegeben. Die vorgesehenen Forschungseinrichtungen sowie die zentrale Einrichtung mit insgesamt rund 23.600 qm Bruttogeschoßfläche könnten ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden, weil einer Genehmigung nach § 35 BauGB öffentliche Belange entgegenstehen. Eine bisher unbebaute Außenbereichsfläche kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans im geplanten Umfang als Erweiterungsfläche für Forschungszwecke genutzt werden.

Das Vorhaben ermöglicht eine Umsetzung der Arbeitsplätze aus bestehenden historischen Gebäuden sowie Baracken und Containern in die geplanten rund 9.000 qm Labor- und Büroflächen (Hauptnutzungsflächen) und die rund 3.400 qm Bruttogeschoßfläche der zentralen Einrichtung (Appartements, Bibliothek, Casino, Hörsaal, Seminarräume). Ohne die Neubauten des Vorhabens könnte die angestrebte Beschäftigtenzahl von 450 nicht erreicht werden.

Angesichts der hohen Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg besteht ein dringliches öffentliches Interesse, daß diese Arbeitsplätze gesichert werden, bzw. eine geringfügige Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen wird. Die dann durch die Umsetzung leerstehenden historischen Gebäude werden anschließend von anderen Instituten bezogen, die somit in die Lage versetzt werden, neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen und die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben zu realisieren, weil die Finanzierung durch das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung gesichert bzw. zu erwarten ist.

Da der Vorhabenträger Nutzungsbefugnis vom Land Brandenburg für das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet erhalten wird, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes. Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung noch dargestellt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung der Institutsgebäude mit Verwaltung und zentraler Einrichtung schaffen. Das neu gegründete GeoForschungsZentrum (GFZ) wird zusammen mit 3 anderen Forschungsinstituten zum Wissenschaftspark "Albert Einstein" zusammengefaßt. Das Miteinander der Institute auf dem campusartigen, historisch bedeutsamen Gelände schafft optimale Voraussetzungen für wissenschaftliches Arbeiten. Ein enger Zusammenhang ergibt sich auch mit dem Aufbau der Universität Potsdam. Die auf dem Telegraphenberg vorhandenen Gebäude eignen sich nicht für die Erfordernisse des GeoForschungsZentrums, daher soll das GFZ in die geplanten Neubauten einziehen und die historischen Gebäude von den anderen 3 Instituten genutzt werden.

Die Investition soll eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes bewirken und den ursprünglichen Charakter des Telegraphenberges wieder sichtbar machen. Das GeoForschungsZentrum Potsdam wird seine Kapazitäten auf dem Telegraphenberg erweitern; bislang bestehende Provisorien wie Gebäude und Baracken ohne städtebauliche Qualität werden abgerissen. Der Wissenschaftspark soll schließlich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

2.1. Planungsvorbereitung

Das Geoforschungszentrum Potsdam beauftragte Anfang 1992 die "Architektenpartner Frankfurt", auf der Grundlage des definierten Raumbedarfs für das GFZ ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das das erforderliche Bauvolumen, die Einordnung in die Topographie und die Bezüge zu den vorhandenen Gebäuden des Wissenschaftsparks sichtbar macht. Die Konzeption sieht eine lineare Addition der 6 Institutsbereiche in Ost-West-Richtung vor, denen nach Süden, in den Hang hineingebaut, zentrale Einrichtungen mit Hörsaal, Bibliothek, Casino und Gästearrangementen zugeordnet sind. Die Trennung von Büro- und Laborteil ergibt winkelförmige Baukörper, die ungefähr so hoch sind wie die sie umgebenden Baumwipfel.

Die Konzeption mit Übersichtsmodell M 1:1000 der Gesamtanlage wurde am 05.05.1992 den Vertretern der Stadt Potsdam und am 15.06.1992 dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam vorgestellt. Das Projekt wurde grundsätzlich positiv beurteilt, jedoch einige Änderungen beschlossen:

- Das Institutsgebäude sollte, in Anlehnung an die vorhandenen historischen Institutsgebäude auf dem Telegraphenberg, in Einzelgebäude untergliedert werden.
- Der Eingriff in die Landschaft sollte so gering wie möglich gehalten werden.
- Als Nachweis des Einfügens in die Landschaft ist ein Videofilm zu erstellen.

Parallel zur Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts und zur Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden verschiedene Fachgutachten für das Gebiet erarbeitet: unter anderem eine Baubewertung des möglichen Baugrundstücks, eine Vermessung und Bewertung des Waldbestandes, eine landschaftspflegerische Expertise und eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf den Naturschutz und ein Nachweis zur geplanten Ver- und Entsorgungssituation.

Das städtebauliche Konzept paßt sich mit einer in Solitärbauten gegliederten Gebäudestruktur, die mit verglasten Brückenstegen untereinander verbunden sind, an den Baubestand auf dem Telegraphenberg an. Bei der Fassadengestaltung werden mit der Klinkerverkleidung der Wände, der Blechverkleidung der Dächer und den Stahlglasskonstruktionen der Verbindungsstege Materialien der denkmalgeschützten historischen Bauten auf dem Telegraphenberg aufgenommen.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche liegt in einem Geländeeinschnitt, so daß bei der vorgesehenen Höhe der Gebäude die Sicht auf den Telegraphenberg mit seinen historischen Institutsgebäuden in keiner Weise gestört wird. Ein Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurde früher als Sportplatz (Schlackenauffüllung), als Hundesportplatz und als Baulagerplatz genutzt. Zur Zeit stehen noch Gebäude und Baracken auf dem Gelände, die im Zuge des Neubaus abgerissen werden sollen.

Dieser Standort wurde in Abstimmung mit der Landschaftsplanung gewählt und gewährleistet durch eine Baumassenkonzentrierung auf die hier vorhandene baumlose Fläche die minimale Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes.

Die Neubauten sind in den geplanten "Wissenschaftspark" eingebunden und bilden seinen nördlichen Abschluß. Die Eingänge und Zufahrten liegen hinter dem Pförtnerhaus, dies bietet eine optimale Orientierung auf dem Gelände und kurze Erschließungswege. Für Zwecke der Feuerwehr und des Warenverkehrs ist eine spezielle Zufahrt vorgesehen. Der überwiegende Teil der Stellplätze (137 - entsprechend der angebotenen Nettobürofläche, ca. 4.000 qm) wurde als Tiefgarage geplant, folglich werden nur 28 Außenstellplätze, die im Zusammenhang mit den geplanten Gästeparternents stehen, das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Diese Konzeption mit Modell M 1:500 wurde am 10.12.92 erneut dem Stadtentwicklungsamt und am 20.01.93 dem Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Potsdam vorgestellt. Nach weiteren Abstimmungen im Detail mit den Ämtern des Stadtentwicklungsdezernates und der unteren Denkmalschutzbehörde ist diese Konzeption nun Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben:

Institutsgebäude und zentrale Einrichtungen für Lithosphärenforschung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das GeoForschungsZentrum (GFZ) ist eine multidisziplinäre Großforschungseinrichtung mit dem Ziel, grundlagenforschungsorientierte Lithosphärenforschung zu betreiben. Eine weitere wichtige Aufgabe des GFZ ist die Bereitstellung analytischer Großgeräte im Rahmen von Gemeinschaftsforschung mit Universitäten und anderen Forschungseinrichtungen. Entsprechend wurden die benötigten Labor- und Meßkapazitäten konzipiert und ausgelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet Wissenschaft und Forschung fest. Zulässig sind Gebäude und Räume für Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Labors, Werkstätten, Verwaltungseinrichtungen, Restaurationseinrichtungen und Gästeappartements, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des "Wissenschaftsparks Albert Einstein" dienen. Nicht zulässig sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dadurch ist gewährleistet, daß keine Nutzungen zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt führen können.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl ist auf 0,5 begrenzt, um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Die Geschoßflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt, um die erforderliche Komprimierung der Baukörper zu erreichen und optimale Arbeitsabläufe zu gewährleisten. Es wurde eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt, um die historischen Gebäude in ihrer Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Um das städtebauliche Konzept und den geringsten Eingriff in die Landschaft abzusichern, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für 5 Forschungs- und ein Verwaltungsgebäude (miteinander verbunden) sowie für die zentrale Einrichtung durch Baufenster festgelegt.

GRÜNFLÄCHEN- UND PFLANZFESTSETZUNGEN

Die wesentlichen Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsexpertise wurden im Vorhabenplan verbindlich festgesetzt. Dazu gehören u. a.:

- 55 % der Grundstücksfläche von 37.550 qm sind unversiegelt auszubilden und mit Vegetation zu gestalten.
- Die Pflanzung von 137 Bäumen wird verbindlich vorgegeben.
- Flächen, die zu bepflanzen sind sowie Flächen, die mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen sind, werden verbindlich vorgegeben.
- Flächen für Erschließungswege, Gebäudehöfe und Außenstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken zu erstellen.

Darüber hinausgehende Regelungen, insbesondere zu den außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, werden im städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

2.3. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Albert-Einstein-Straße. Der Anschluß an diese öffentliche Straße wird auf dem Grundstück durchgeführt, das dem GFZ zur Nutzung überlassen wird, so daß keine Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenland erforderlich werden. Die innere Erschließung erfolgt als private Erschließung vom Vorhabenträger. Für die Bauphase ist eine westliche Baustellenzufahrt über das Flurstück 47 geplant, die mit der unteren Forstbehörde abgestimmt und ebenfalls auf Kosten des Vorhabenträgers zu erstellen ist. Nach Abschluß der Baumaßnahme ist diese Erschließung zu rekultivieren.

Die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation wurden geprüft, bis auf die Frischwasserversorgung können vorhandene Leitungssysteme weiter genutzt werden. Die bestehende Frischwasserleitung aus Asbestzement wird auf Kosten des Vorhabenträgers vom Hochbehälter Brauhausberg bis in das Gebiet durch eine stärker dimensionierte Leitung ersetzt. Die zuständigen Versorgungsträger haben die Durchführbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen schriftlich bestätigt.

REGENWASSER

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dezentral und unmittelbar auf den nicht überbauten Flächen bzw. durch obenliegende Drainage. Die Versickerung des Dachwassers erfolgt zentral über eine Rigole im nordöstlichen Plangebiet.

SCHMUTZWASSER

Entsorgung über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 in der Albert-Einstein-Straße. Damit die Kapazität des Kanals nicht überschritten

wird, werden im östlichen Plangebiet Fertigteilrevisionsschächte vom Durchmesser $d=1,00\text{m}$ zur Schmutzwasserretention vorgeschaltet.
Der Planung wurde von der PWA GmbH, Abw.ableitung, Hr. Rösler, mit Schreiben vom 27.01.93 zugestimmt

FRISCHWASSER

Anstelle der alten Leitung DN 100 vom Hochbehälter Brauhausberg in das Gebiet wird auf Kosten des Vorhabenträgers eine neue Versorgungsleitung DN 200 erstellt.
Der Planung wurde von der PWA GmbH, VBT, Hr. Zühlke, mit Schreiben vom 28.01.93 zugestimmt.

ELEKTRO

Die Erschließung erfolgt über den 10-kV-Ring der MEVAG in der Albert-Einstein-Straße. Durch die Erweiterung der Mittelspannungsstation A2 an der Albert-Einstein-Straße und zwei neuen Trafostationen bei den Neubauten wird die Versorgung sichergestellt.
Der Planung wurde von der MEVAG, Hr. Brauer, mit Schreiben vom 01.02.93 zugestimmt.

GAS

Die Versorgung erfolgt über die vorhandene Gashochdruckleitung DN 100 in der Albert-Einstein-Straße und weiter über den Anbindungsweg zur Reglerstation auf dem Gelände.
Der Planung wurde von der EMB, Hr. Stahlbaum, mit Schreiben vom 10.02.93 zugestimmt.

FERNMELDEVERSORGUNG

Die vorhandene TK-Anlage wird durch einen Primärmultiplexanschluß erweitert. Die hierzu notwendigen Linien sind bereits in der Albert-Einstein-Straße vorhanden.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze

Durch den Neubau der Forschungseinrichtungen und der zentralen Einrichtung können rund 450 Arbeitsplätze gesichert werden und weitere Arbeitsplätze neu entstehen. Die Auswirkungen des Neubaus für den Arbeitsmarkt, speziell bei den hochqualifizierten Arbeitsplätzen, sind deshalb positiv einzuschätzen.

3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Verkehrsmenge, vor allem in der Albert-Einstein Straße, wird gegenüber der bestehenden Situation nur durch den allenfalls erwarteten

Besucherverkehr geringfügig zunehmen. Da z. Zt. nur in geringem Umfang neue Arbeitsplätze im Gebiet hinzukommen, wird das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die überörtlichen Erschließungswege haben. Während der Bauphase ist eine westliche Baustellenzufahrt über das Flurstück 47 geplant, die nach Abschluß der Bauarbeiten wieder rekultiviert wird.

Die für den Institutsneubau benötigten Stellplätze (137) werden im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Tiefgarage nachgewiesen. Im Zusammenhang mit der zentralen Einrichtung werden 28 Außenstellplätze für Besucher und Nutzer der geplanten 23 Gästepartements erstellt. Durch diese Bündelung des ruhenden Verkehrs, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaus für das GeoForschungszentrum steht, werden die offenen Stellplätze der anderen Institute auf dem Telegraphenberg im Hinblick auf den bestehenden Parkraumbedarf wesentlich entlastet.

Da das Vorhaben ausschließlich auf der nördlichen Fläche des Telegraphenberges geplant ist, wird darüberhinaus eine Beeinträchtigung der anderen Institute durch den fahrenden Verkehr des GeoForschungszentrums vermieden.

3.3. Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege

Aufgrund der Lage des Plangebiets in direkter Nähe zu den denkmalgeschützten Solitärbauten auf dem Telegraphenberg sind denkmalpflegerische Gesichtspunkte bei der vorgesehenen Neubaukonzeption zu beachten. So sind die Gebäudehöhen und -fassaden den vorhandenen historischen Gebäuden unterzuordnen bzw. anzupassen.

Aufgrund der Tatsache, daß durch das Vorhaben Gebäude und Baracken, die nach 1945 errichtet wurden, sich auch von der Nutzung erübrigen und abgerissen werden können, sind positive Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudeensembles zu erwarten. Die Modernisierung und Sanierung des zentralen Pumpenhauses wird in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde erfolgen. Hierzu hat ein Abstimmungstermin am 23.02.93 stattgefunden.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Natur und Landschaft wurden in einer landschaftspflegerischen Expertise dokumentiert. Diese Voruntersuchung fußt auf einer Kartierung des vorhandenen Baumbestandes. Mittels Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu Biotoptypen (Biotopwerttabelle Rheinhessen-Pfalz) konnte im Differenzverfahren der Wert des Geländes für Natur und Landschaft sowohl vor als auch nach dem vorgesehenen Eingriff eingeschätzt werden.

Die Frage nach einer Standortalternative auf dem Telegraphenberg zwecks Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde vorab gutachterlich untersucht und in der Konsequenz der jetzige Standort ausgewählt. Im frühzeitigen Abstimmungsprozeß mit dem potentiellen Bauherren konnten unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch eine Baumassenumgruppierung und eine wesentliche Verringerung ebenerdiger Stellplätze minimiert werden.

Die Bilanzierung in der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung führte zu dem Ergebnis, daß der geplante Eingriff zu 71% auf dem Gelände selbst auszugleichen ist. Für die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurden in der landschaftspflegerischen Expertise Maßnahmenvorschläge gemacht und den in Frage kommenden Ausgleichsflächen, benannt nach Lage und Größe, zugewiesen. Hinsichtlich der Pflanzenauswahl werden die Maßnahmen durch eine verbindliche Pflanzenliste konkretisiert. Außer Vorschlägen zu Pflanzmaßnahmen enthält die Expertise auch Aussagen zu den Themenkomplexen Dachbegrünung, Regenwasserversickerung und Bauausführungen von Verkehrsflächen.

Für das verbleibende Ausgleichsmaßnahmendefizit von 29 % (hier 1645 Biotopwertpunkte) sind weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Ein mögliches Äquivalent ist laut Expertise bspw. die Entwicklung von Strauch- und Krautschichten in einem einschichtigen Waldbestand. Andere Maßnahmen bzw. eine Kombination von Maßnahmen sind denkbar und im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden vertraglich festzulegen. Im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung sollen die Maßnahmen jedoch nach Möglichkeit im räumlichen Bezug zum Plan- bzw. Landschaftsschutzgebiet Potsdam-Ravensberg (Telegraphenberg) liegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, auf Grundlage der landschaftspflegerischen Expertise, Maßnahmen in dem Plangebiet selbst und auch außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Diese Maßnahmen sind in dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Potsdam rechtsverbindlich zu fixieren.