

Landeshauptstadt Potsdam

**Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16
"Zeppelinstrasse/ Kastanienallee"**

Begründung zum Satzungsbeschluss

Vorhabenträger:

**BBi Bau & Boden, Investitionsgesellschaft mbH,
Bauträger, Baubetreuung, Berlin
vertreten durch die
Momper Projektentwicklungs GmbH, Berlin**

Planverfasser:

urbanistica berlin Pieper + Partner
Hufelandstr. 22, 10407 Berlin

Grünordnungsplan und Umweltverträglichkeitsstudie:

C. Matull für *urbanistica berlin*

Stand: 28.02.2002

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes | 4 |
| 1.2 Vorhabengebiet | 5 |
| 1.2.1 Lage und Geschichte des Gebietes | 5 |
| 1.2.2 Bestandssituation | 7 |
| 2. Planerische Ausgangssituation | 8 |
| 2.1 Landesentwicklungsplan | 8 |
| 2.2 Flächennutzungsplanung | 9 |
| 2.3 Landschaftsplan | 11 |
| 2.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Brandenburger Vorstadt | 11 |
| 2.5 Verbindliche Bauleitplanung | 12 |
| 2.6 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung | 12 |
| 3. Architektenworkshop, Wettbewerbsergebnis | 13 |
| 4. Planinhalt | 18 |
| 4.1 Gutachterliche Stellungnahmen | 18 |
| 4.1.1 Grünordnungsplan / Umweltverträglichkeitsstudie | 18 |
| 4.1.2 Einzelhandelsgutachten | 19 |
| 4.1.3 Verkehrsgutachten | 21 |
| 4.1.4 Schalltechnisches Gutachten | 23 |
| 4.1.5 Denkmale | 23 |
| 4.1.6 Belastung durch Kampfmittel | 24 |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung | 29 |
| 4.4 Verkehr | 32 |
| 4.5 Ufergrünzug | 33 |
| 4.6 Grünordnerische Festsetzungen | 33 |
| 4.7 Immissionsschutz | 36 |
| 4.8 Staffelgeschosse | 37 |
| 4.9 Ausnahmsweise Zulässigkeit von technischen Aufbauten im SO1 | 38 |
| 4.10 Luftgeschoss | 38 |
| 4.11 Terrassen und Pergolen | 39 |
| 4.12 Stellplätze | 39 |
| 4.13 Überdachung der Stellplatzfläche im SO1 | 39 |
| 4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 40 |
| 5. Technische Infrastruktur | 41 |
| 6. Flächenbilanz | 43 |
| 7. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes | 43 |

| | |
|---|----|
| 7.1 Städtebauliche Auswirkungen..... | 43 |
| 7.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft..... | 44 |
| 7.2.1 Ergebnis der Abwägung..... | 51 |
| 8. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt..... | 51 |
| 9. Textliche Festsetzungen..... | 52 |
| 10. Änderungen und Fortschreibung der Planung..... | 56 |
| 10.1 Fortschreibung der Planung in Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.5.1999 bis zum 21.06.1999 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts | 56 |
| 10.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB i. V. mit § 7 BauGB-MaßnahmenG und Information der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.11.2001 bis zum 18.12.2001..... | 59 |
| 10.3 Klarstellung auf Grundlage der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe - Stand Februar 2002 / Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB..... | 59 |
| 10.3.1 Anpassung der Eingriffs - Ausgleichsbilanz..... | 59 |
| 10.3.2 Vereinfachte Änderung des Bauleitplans gemäß § 13 (1) BauGB | 61 |
| 11. Verfahren..... | 64 |
| 12. Rechtsgrundlagen | 65 |
| Pflanzlisten | 66 |

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das im Süden der Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam gelegene Vorhabengebiet stellt eine städtebauliche Brache dar, die derzeit mit auslaufenden bzw. zeitlich befristeten (Rest-)Nutzungen belegt ist. Die Potenziale des Standortes zwischen der Havel und der Zeppelinstraße werden derzeit weder unter städtebaulich-ästhetischen noch stadträumlich-funktionalen Aspekten genutzt.

Zur Behebung dieser unbefriedigenden Situation beschloss die Stadtverordnetenversammlung (StVV) der Stadt Potsdam auf ihrer Sitzung am 03.12.1997 für das Gebiet die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 16 "Zeppelinstraße/ Kastanienallee" mit Grünordnungsplan (GOP). Des weiteren beschloss die StVV die Herauslösung des Vorhabengebietes aus dem seit dem 07.12.1994 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46 „Zeppelinstraße / Havelseite“.

Da das Satzungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ vor dem 01.01.1998, d.h. vor dem Inkrafttreten der neuen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 eingeleitet wurde, wird es entsprechend der Überleitungsvorschrift in § 233 BauGB nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. Dies bedeutet, dass weiterhin das BauGB vom 12.12.1986 und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG)¹ zusammen Anwendung finden.

Die Flächen des Vorhabengebietes werden im Rahmen eines Investitionsvorrangverfahrens nach den §§ 2, 4 des Investitionsvorranggesetzes² u.a. durch die Stadt Potsdam, das Land Brandenburg, die BVS und das Wasserstraßenamt Brandenburg an die BBI Bau & Boden, Investitionsgesellschaft mbH, Bauträger, Baubetreuung, Berlin, veräußert. Die BBI Bau & Boden wird durch die Momper Projektentwicklungs GmbH Berlin vertreten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt entlang der Zeppelinstraße ein Seniorenpflegeheim bzw. Alten-Wohnheim, Einzelhandelsbetriebe und Büros anzusiedeln. Im südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen zur Havel orientierte 3- bzw. 4-geschossige Wohngebäude errichtet werden. Ferner soll durch den verbindlichen Bauleitplan ein Uferwanderweg entsprechend der Haveluferkonzeption der Stadt Potsdam planungsrechtlich gesichert werden.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1986; Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 28. April 1993.

² 16. Investitionsvorranggesetz (InvorG): Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz.

Der Aufstellungsbeschluss formuliert die folgenden Planungsziele:³

Plangegegenstand ist die Errichtung eines stadtnahen, qualitativ hochwertigen Wohnstandortes am Ufer der Havel, realisiert durch den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Entlang der Zeppelinstraße soll ein SB-Warenhaus verbunden mit Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Ergänzt wird die Planung durch Gastronomie.

Dem Entwurf zugrunde gelegte Determinanten sind u. a.:

- Bildung von Blockkanten zur Zeppelinstraße,
- aufgelockerte Bebauung entlang einer Promenade an der Havel,
- abgestufte Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden an der Kastanienallee / Ecke Zeppelinstraße bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (plus Staffelgeschoss) an der Havel,
- Gliederung der Baukörper mit Schaffung von Blickbeziehungen zur Havel und zur gegenüberliegenden Insel Hermannswerder mit Stiftskirche und Wasserturm.

Mit der Planung soll das vorgesehene Nutzungskonzept in eine städtebauliche Form gebracht werden, die sich in die bestehende räumliche Situation einfügt. Ergänzend zu den vorher genannten Zielen der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Schaffung eines durchgängigen öffentlichen Grünzuges entlang des Ufers,
- Erhalt des schützenswerten Baumbestandes im Planungsgebiet.

1.2 Vorhabengebiet

1.2.1 Lage und Geschichte des Gebietes

Das Vorhabengebiet liegt im Süden der Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km. In nordwestlicher Richtung liegt der Eingang zum Park von Sanssouci und das Schloss Charlottenhof - erreichbar über die Kastanienallee - in ca. 700 m Entfernung.

Das Gebiet wird nordwestlich von der Zeppelinstraße begrenzt. Die Zeppelinstraße ist die Haupterschließungsstraße der Brandenburger Vorstadt und Teil des Hauptverkehrsnetzes der Landeshauptstadt. Sie ist Teil der Bundesstraße 1 (B1) und teilweise vierspurig ausgebaut. Über sie besteht ein direkter Verkehrsanschluss nach Berlin und Brandenburg / Havel. Die Anschlussstelle "Potsdam Nord" des Berliner Autobahnringes (A 10) ist ca. 12 km in westlicher Richtung entfernt.

Das Vorhabengebiet ist durch eine Straßenbahntrasse des 'Verkehrsbetriebs Potsdam' erschlossen, auf der die Linien 94, 96 und X 98 (jeweils im 20-Min.-Takt) verkehren. Die

³ Amtsblatt vom 18.12.1997 der Landeshauptstadt Potsdam (Amtsblatt Nr. 12, Jahrgang 8), Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße/ Kastanienallee" mit Grünordnungsplan, Potsdam 1997, S. 12f.

nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Mittellage der Zeppelinstraße sowie der Kastanienallee jeweils in Kreuzungsnähe.⁴ Ebenso wird das Gebiet durch die Buslinien 580 und 631 der „Havelbus Verkehrsgesellschaft“ bedient.

Die südöstliche Begrenzung des Vorhabengebietes ist das rechte Ufer der Bundeswasserstraße Potsdamer Havel im Bereich von km 23,15 bis 23,35. In südwestlicher Richtung wird das Gebiet durch die Kastanienallee begrenzt, der sich ein Yachthafen mit Uferweg zur Villa Ingenheim anschließt. Die Bundesstraße 1 im Bereich der Zeppelinstraße 132 und 133 ist die nordwestliche Grenze. In nordöstlicher Richtung grenzt das Vorhabengebiet an städtische Flächen und an das Gelände der Energieversorgung Potsdam GmbH (Kraftwerk-Nord). 1994/95 wurde auf dem ebenfalls stark untergenutzten Grundstück ein neues Heizwerk errichtet.

Sichtbeziehungen bestehen vom Vorhabengebiet aus zur dicht bewachsenen Uferzone der gegenüberliegenden Halbinsel Hermannswerder, zum Brauhausberg mit dem Landtagsgebäude, zum Telegraphenberg mit dem Observatorium und dem Einsteinturm sowie zu den Punkthochhäusern in der Potsdamer Innenstadt. Das Plangebiet selbst liegt im Bereich der Sichtbeziehungen zwischen der Havel, Hermannswerder und dem Uferweg Kiewitt. Weiterhin liegt es in den Sichtfeldern des Schlosses Sanssouci, des Ruinenberges, des Belvederes der Orangerie und dem Belvedere auf dem Klausberg. Diese Schlösser befinden sich innerhalb der Flächen der Denkmalbereichssatzung "Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin", die in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurden.

Der Zuschnitt des Vorhabengebietes ist trapezförmig. Die Länge der Straßenfront an der Zeppelinstraße beträgt etwa 220 m; die südöstliche Begrenzung durch das Havelufer hat eine Länge von ca. 180 m. Die Tiefe variiert zwischen 130 m entlang der Kastanienallee und 175 m entlang der nordöstlichen Grenze des Vorhabengebietes. Das Gebiet ist ca. 31.000 qm groß und besteht aus den Grundstücken Zeppelinstraße 132 sowie Kastanienallee 22b und 22c. Das Vorhabengebiet liegt in der Flur 21 der Gemarkung Potsdam und setzt sich aus den 20 nachfolgenden Flurstücken zusammen: (von Nord nach Süd)

31/6, 30/6 (teilweise), 30/5, 31/5, 31/3, 31/2, 30/3, 29/8, 30/2, 29/9 (teilweise), 29/10, 29/12, 38/4, 29/11 (teilweise), 29/6, 29/13 (teilweise), 29/7 (teilweise), 27/1 (teilweise), 27/2 (teilweise) und 28 (teilweise).

Das erweiterte Satzungsgebiet setzt sich aus den nachfolgenden Flurstücken zusammen:

27 / 1 (tlw.), 27 / 2 (tlw.), 29 / 6, 29 / 7 (tlw.), 29 / 8, 29 / 9 (tlw.), 29 / 10, 29 / 11 (tlw.), 29 / 12, 29 / 13 (tlw.).

Das Brandenburgische Landesamt für Ur- und Frühgeschichte hält es für wahrscheinlich, dass das Gebiet zwischen der Jungsteinzeit und dem Mittelalter aufgrund seiner günstigen Lage im überschwemmungsgeschützten Uferbereich besiedelt war⁵. Nachzuweisen ist eine siedlungs-

⁴ Ursprünglich war eine Trassenverlegung geplant. Dabei sollte auch die Haltestelle "Kastanienallee/ Zeppelinstraße" in stadteinwärtiger Richtung verlegt werden. Seit Mitte 1999 sind diese Umverlegungsmaßnahmen seitens ViP und der Stadt Potsdam nicht mehr geplant.

⁵ Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Ur- und Frühgeschichte vom 18.06.1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

geschichtliche Entwicklung des Vorhabengebietes erst durch die Erschließung der Brandenburger Vorstadt im 17. Jh. durch die erste Landschaftsallee, deren Verlauf die heutige Feuerbach- und Lennéstraße nachzeichnet. Sie war ein Landweg (Postweg nach Brandenburg), dessen ländlicher Charakter bis Mitte des 18. Jh. vorherrschend blieb. Im Jahr 1799 wurde der Weg zu einer festen Straße mit 22 Häusern ausgebaut. Die Straße nach Brandenburg, die sich zum Rückgrat der Vorstadt entwickelte, hieß seit 1794 Luisenstraße, später Leninallee, heute Zeppelinstraße.

Mit der Entwicklung Potsdams zur Militär- und Beamtenstadt im 19. Jh. wurde die offene Bebauung in der Brandenburger Vorstadt weitgehend durch eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung ersetzt. Anfang des 19. Jh. entstanden u.a. die Ratsziegelei und Kalkbrennerei (Zeppelinstraße 126/ 127), die Dampfmühle und das Heeresproviandamt (Zeppelinstraße 136/ 137), während Ende des 19. Jh. überwiegend Wohnbauten errichtet wurden. 1902 wurde das Elektrizitätswerk Potsdam auf dem Nachbargrundstück des Pflanzgebietes Zeppelinstraße 135 errichtet. Im 20. Jh. entstanden in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes überwiegend Wohnsiedlungen (Sonnenland, Kiewitt, Potsdam West). Am Havelufer des Vorhabengebietes wurde der Potsdamer Binnenhafen errichtet, der bis 1990 genutzt wurde.

1.2.2 Bestandssituation

Das Vorhabengebiet ist derzeit eine städtebauliche Brache mit hohem Versiegelungsgrad und unzureichender innerer Erschließung. Seine Lage ist stadträumlich (Nähe zum Stadtzentrum und dem Schlosspark, Uferlage) und verkehrstechnisch (B 1, Kastanienallee und Straßenbahn) als günstig zu bezeichnen. Ein relativ dichter Baumbestand durchzieht das Gelände.

Die Bebauung auf dem Gelände besteht zur Zeit nur noch aus einer Anzahl von Flachbauten. Große Teile des Geländes sind Freiflächen, die vormals als Lagerplatz, Parkplatz oder Zufahrtswege im Zusammenhang mit der Nutzung als Stadtgärtnereidepot genutzt wurden. Die innere Erschließung besteht aus Stichstraßen von der Zeppelinstraße (Grundstück Zeppelinstraße 133) und der Kastanienallee (Kastanienallee 22c).

Auf dem Grundstück Kastanienallee 22b befindet sich ein ehemals vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau genutztes Bürogebäude. Auf dem Grundstück Kastanienallee 22c befindet sich ein niedriggeschossiges Gebäude, das gegenwärtig von einem Transportbetonwerk genutzt wird. Weiterhin befindet sich auf diesem Flurstück ein kleines Nebengebäude. Auf dem Gelände befand sich bis 1990 der Potsdamer Binnenhafen. Die Hafenanlage und der Lagerplatz sind derzeit durch eine Transportfirma zwischengenutzt.

Auf dem Grundstück Zeppelinstraße 132 steht ein eingeschossiges Gebäude mit H-förmigem Grundriss, das als Bürogebäude genutzt wurde, sowie ein Lager- und Garagenbau. Das als Wirtschaftshof vom Grünflächenamt genutzte Grundstück Zeppelinstraße 133 war mit vier zweigeschossigen Gebäuden, mit sieben ehemaligen Gewächshäusern und sieben eingeschossigen Lagergebäuden bebaut, von denen nur noch zwei überdachte Räume (Pflanzenschutzmittel und Batterieladerraum) bestehen. Auf dem Flurstück 31/3 befinden sich ein ehemaliges Gewächshaus und ein Garagentrakt.

Im Beiplan 'Schadstoffbelastete Böden' zum FNP ist ein Teil des Vorhabengebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Der FNP hat in Kenntnis dieser Belastung vorabgewogen, welche Nutzungen aufgrund der realen Vornutzung und der daraus resultierenden Kontamination verträglich scheinen. Ein allgemeines Wohngebiet wurde nicht ausgeschlossen. Weitergehende Altlastenuntersuchungen im Rahmen der Begutachtung der Untergrundverhältnisse (ENROCON: Fachgutachten, November 1995 und eine Recherche des FB Umwelt und Gesundheit, Bereich Umwelt und Natur, Juli 2000) bestätigten, dass Art und Umfang der Altlasten unter der Voraussetzung bestimmter Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen einer Wohnnutzung nicht entgegen stehen.

Die Altlasten sind punktuell im Bereich der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

In den belasteten Bereichen werden vor Baubeginn ergänzende Untersuchungen zur detaillierten Bestimmung des horizontalen und vertikalen Ausmaßes der Verunreinigungen durchgeführt.

Die genaue Vorgehensweise wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Entsprechende Regelungen zur Durchführung dieser Untersuchungen sowie zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) sind im Grunderwerbsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger enthalten.

Somit ist sichergestellt, dass auch die sensiblen Nutzungen Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen entlang der Havel, realisierbar sind.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB erfolgt somit nicht, da

- aufgrund der durchgeführten Untersuchungen gesichert ist, dass Art und Umfang der vorhandenen Altlasten den vorgesehenen Nutzungen nicht entgegenstehen;
- Finanzierung und Durchführung der erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Grunderwerbsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger abschließend geregelt werden.

Die mit einer entsprechenden Kennzeichnung im VEP verbundene Hinweis- und Warnfunktion ist somit entbehrlich.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) stellt als räumlicher und sachlicher Teilplan landesplanerische Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur im engeren Verflechtungsraum dar. Er ist seit dem 31.03.1998 rechtswirksam.

Im LEPeV ist das Vorhabengebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Die Landeshauptstadt Potsdam ist als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die zentralörtlichen Funktionen des

Oberzentrums Potsdam sind entsprechend der Anforderungen der Grundsätze 4.1.1 bis 4.1.4 des LEPeV weiter zu entwickeln und zu stärken.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des LEPeV.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Potsdam einschließlich des Erläuterungsberichtes am 4. April 2001 beschlossen. Der FNP wurde gemäß § 6 Abs.1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt, die Genehmigung wurde am 31.08.2001 erteilt. Der FNP ist seit dem 4.10.2001 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt 10 / 2001 wirksam.

Der FNP stellt für das Nebenzentrum Brandenburger Vorstadt ein Defizit an Einzelhandelsflächen fest und versucht dem gegenzuwirken: *"Die im Verhältnis zur Einwohnerzahl unbefriedigende Einzelhandelsversorgung der Brandenburger Vorstadt kann im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Misch- und Sondergebiete) beiderseits der Zeppelinstraße verbessert werden. Aufgrund seiner hervorragenden Erschließung durch Straßenbahn und Regionalbahn bietet sich der Straßenabschnitt um den Bahnhof Charlottenhof als Kern einer zukünftigen Entwicklung an; mit diesem Ziel wird zwischen Zeppelinstraße und Havel ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Handel' dargestellt. Eine Erweiterung des Angebots ist nicht nur im Lebensmittelsektor, sondern vor allem auch bei den ergänzenden Dienstleistungen wünschenswert."*⁶

Auf diesem Leitziel beruhend ist das Gebiet um den Bahnhof Charlottenhof, in dessen unmittelbarer Nähe das Vorhabengebiet liegt, als Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Zeppelinstraße und die Kastanienallee sind als Bestandteile des Hauptstraßennetzes mit Straßenbahntrasse dargestellt. Entlang der Zeppelinstraße ist im FNP ein Sondergebiet 'Handel' ausgewiesen.

Neben dem Sondergebiet, für die zur Havel hin anschließende Fläche, ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) mit der Dichtestufe 2, d.h. mit einer GFZ zwischen 0,2 und 0,5 vorgesehen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beruht auf dem im FNP festgestellten Nachholbedarf von etwa 18.300 bis 19.900 zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum 1996 bis 2010 und dem 5. Leitsatz zum Abschnitt Wohnen, indem es heißt: *"Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung, allenfalls Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben ..."*⁷

Entlang des Havelufers verläuft in der Darstellung des FNP ein öffentlicher Grünzug. Der südliche Abschnitt der Kastanienallee zwischen der Zeppelinstraße und der Havel ist ebenfalls als öffentlicher Grünzug ausgewiesen. Der Entwicklung von Ufergrünzügen wird im FNP eine *"... besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der*

⁶ Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam: Erläuterungsbericht, Abschnitt 5.4 Zentren, Einzelhandel.

⁷ Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, ..., a.a.O., Abschnitt 5.1 Wohnen.

*Kulturlandschaft ..."*⁸ zugewiesen; der FNP stellt daher durchweg uferbegleitende Grünzüge dar. Die Darstellung des südlichen Abschnittes der Kastanienallee als straßenbegleitender Grünzug dient einer *"verkehrsberuhigte(n), fußgängerfreundliche(n) und grünbetonte(n) Straßengestaltung ..., die einen Beitrag zur Vernetzung des Grünsystems leisten kann"*.⁹

Die vorgesehene Planung entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 7 Abs. 2 BauGB-MaßG im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des verbindlichen Bauleitplanes aus dem FNP.

Aus der Darstellung "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel" entwickelt der VEP zwei Sondergebiete, SO1 und SO2, die in engem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang stehen. Der VEP weicht in den Sondergebieten geringfügig von den Darstellungen des FNP ab:

Die Fläche des SO Handel umfasst im FNP ca. 11.700 qm, im VEP beträgt die Grundstücksfläche beider Sondergebiete zusammen ca. 14.300 qm. In Bezug auf die Grundstücksfläche wird im VEP die Flächenausweisung des FNP somit um ca. 20 % überschritten (s.u. 'Auszug des Erläuterungsberichts zum FNP Potsdam').

Aufgrund der Festsetzungen von Baugrenzen und der Festlegung einer max. zulässigen GR für beide SO (gesamt) von max. 9.400 qm, kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der GR des FNP (Sondergebietsfläche ca. 11.700 qm x 0,8 gemäß § 17 BauNVO = 9.360 qm) kommen.

Diese geringfügige Überschreitung lässt sich durch die besonderen städtebauliche Gründe rechtfertigen (Ergebnis des Architektenworkshops, keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, Bewältigung der Verkehrsströme des Vorhabens und sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen).

Im SO1 und SO2 liegt die Gesamt-GFZ gemittelt bei etwa 1,29 und somit deutlich unterhalb des gemäß § 17 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässigen Höchstmaß der GFZ von 2,4, das der FNP zulässt.

Wortgetreuer Auszug des FNP Potsdam - Erläuterungsbericht, Kap. 1.4 'Erläuterung der Plandarstellungen' Unterpunkt 'Entwicklung von Bebauungsplänen':

"Verbindliche Bauleitpläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, sollen für diese Gebietskategorien die in den §§ 3-11 der BauNVO jeweils vorgesehenen Festsetzungen treffen, welche die bauliche Nutzung der Grundstücke im Einzelnen und für jedermann rechtsverbindlich regeln. Im Sinne der gesetzlich gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung läßt die generalisierte Form der Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch einen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen.

Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplan (0,5 ha), einschließlich entsprechender Grenzkorrekturen, wenn besondere städtebauliche

8 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, ..., a.a.O., Abschnitt 5.6 Grün- und Freiflächen.

9 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, ..., a.a.O., Abschnitt 5.6 Grün- und Freiflächen.

Gründe dies erfordern, auch für größere Teilflächen, kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebietes insgesamt gewahrt bleibt. (...)"

Folgerichtig kann zusammenfassend festgehalten werden, dass der VEP Nr. 16 den Vorgaben des FNP nicht entgegensteht.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Potsdam mißt dem Plangebiet in der Darstellung des Bestands und dessen Bewertung eine untergeordnete Rolle bei. Das Areal ist als "Gewerbe- bzw. Industriegebiet" im Bestandsplan eingetragen. Der "hohe Grünanteil" wird nicht vermerkt. An der Havelseite des Plangebietes ist "Uferverbau" eingetragen. Auf der Südseite der Zeppelinstraße verläuft ein "Hauptwanderweg", und auf der westlichen Straßenseite der Kastanienallee (südlich Zeppelinstraße) beginnt das Landschaftsschutzgebiet "LSG-Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Die Fläche liegt innerhalb der "Trinkwasserschutzzone 3" (weitere Schutzzone des Wasserwerkes Wildpark). Denkmalschutzrechtliche Belange sind für das Gebiet nicht verzeichnet.

Das Entwicklungskonzept fordert die Erstellung eines GOP nach § 7 BbgNatSchG. Darin erfolgt die Sicherung eines Ufergrünzuges mit Ausbildung einer "Grünen Siedlungskante" - der angrenzenden Wohnungs-Neubebauung.

Alleebestände an der Zeppelinstraße und an der Kastanienallee sollen ergänzt werden (Schutzstatus nach § 31 BbgNatSchG).

Für die Brandenburger Vorstadt stellt der Landschaftsplan ein allgemeines Defizit an wohnungs- und siedlungsnahem Grün fest. Wohnumfeld- und Gestaltungsmängel verschärfen die Defizitlage. Durch Erschließung der Haveluferpotentiale, punktuelle Aufwertung der bestehenden Grün- und Freiflächen und durch die Vernetzung aller Bestände soll eine Verbesserung erzielt werden.

2.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Brandenburger Vorstadt

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Brandenburger Vorstadt liegt seit 1993 als Arbeitsbericht vor. Sie setzt sich mit den Flächen nordwestlich der Zeppelinstraße auseinander. Das vorliegende Plangebiet des VEP 16 befindet sich daher nicht im Geltungsbereich der Bereichsentwicklungsplanung 'Brandenburger Vorstadt'.

Dennoch sollen hier, das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der BEP an, die das Plangebiet betreffenden wesentlichen Leitlinien der BEP wiedergegeben werden, u. a. auch um zu überprüfen, ob die Zielsetzungen und Festsetzungen des VEP 16 im Einklang mit den Aussagen der BEP stehen:

Die BEP stellt fest, dass das Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt und "Kiewitt" als hochwertiges und innenstadtnahes Wohngebiet zu erhalten, zu stabilisieren und zu entwickeln

ist. Dabei sind die entwicklungsgeschichtlich bedingten Eigenarten der einzelnen Teilbereiche hinsichtlich des Stadtgrundrisses, der Siedlungs- und Gebäudetypologie, der Nutzungsmischung und der Gestalt- sowie Freiraumstrukturen zu bewahren.

Es wird empfohlen von der Entwicklung konkurrierender Versorgungseinrichtungen zur Innenstadt, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet abzusehen. Die vorhandenen, eingestreuten Einzelhandelseinrichtungen sind jedoch zu sichern und als gebietsbezogene Kleinzentren aufzuwerten.

Die Blockränder der Zeppelinstraße sind aufgrund der verkehrlichen Lärmemissionen vorzugsweise von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen zu nutzen.

Das Havelufer soll als Landschaftsraum mit Wasserbezug gesichert werden. Die Entwicklung eines durchgängigen Grünzuges unter Berücksichtigung wasserbezogener Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität (Uferpromenade) soll erfolgen.

Die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsstandortes für die nähere und weitere Umgebung ist durch Gutachten untersucht und bewertet worden (siehe Kapitel 4.1.2).

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Aufstellungsbeschluss des VEP hat die Stadtverordnetenversammlung am 03.12.1997 die Herauslösung aus dem seit dem 07.12.1994 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Zeppelinstraße / Havelseite“ beschlossen. Somit liegen im Vorhabengebiet keine rechtswirksamen verbindlichen Bauleitpläne vor.

Das vorgesehene Projekt kann aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigten städtebaulichen Anforderungen ohne die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes in der Form eines Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB oder alternativ eines VEP gem. § 7 BauGB-MaßnG planungsrechtlich nicht ermöglicht werden. Allein wegen der Anforderungen des § 11 Abs. 3 der BauNVO (Sonstige Sondergebiete, Einkaufszentren) kann das Projekt nicht nach dem "Einfügungsgebot" gemäß § 34 BauGB genehmigt werden. Darüber hinaus sind havelseitig die Regelungen des § 35 „Bauen im Außenbereich“ anzuwenden. Deshalb hat der Vorhabenträger einen VEP vorgelegt und wird sich im dazugehörigen Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Potsdam verpflichten, die vorgesehenen baulichen Anlagen, inclusive des Uferweges innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Das gilt auch für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und die Durchführung der erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen.

2.6 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den VEP Nr. 16 wurde mit Schreiben vom 28.11.1996 gestellt. Mit Schreiben vom 07.03.1997 wurde seitens der

Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) bestätigt, dass die vorgesehenen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Bereiches im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen und aus diesem Grund von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen wurde. Die GL bestätigte diese Entscheidung im Rahmen der Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 27.07.1999.

3. Architektenworkshop, Wettbewerbsergebnis

Bereits 1996 wurde erstmals ein Grobkonzept für ein konkurrierendes Gutachterverfahren erarbeitet. Die Aufgabenstellung wurde dann durch zahlreiche Arbeitsgespräche mit den Fachbereichen der Stadt Potsdam weiter konkretisiert und präzisiert. Hierbei wurde vor allem der verkehrliche Aspekt mit den Ein- und Ausfahrten und den daraus resultierenden Konsequenzen für den Verkehrsfluss auf der Zeppelinstraße erörtert. Durch das Verkehrsgutachten der Fa. B L I C aus Berlin wurde bereits im Vorfeld dokumentiert, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewältigen sind.

Im Januar 1998 wurde vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Potsdam ein städtebaulicher Wettbewerb in der Form eines Architektenworkshops ausgelobt, um den vorgegebenen Gestaltungsanforderungen des Aufstellungsbeschlusses zu entsprechen und eine städtebauliche Form zu finden, die sowohl der stadträumlichen Qualität des Standortes als auch den auf ihm vorgesehenen Funktionen entspricht.

Der Architektenworkshop fand von Mitte Januar 1998 bis Mitte April 1998 unter der Federführung der Stabsstelle Stadtbaudirektor der Landeshauptstadt Potsdam statt. Das Beurteilungsverfahren wurde in Anlehnung an die GRW 1995 (Punkte 5.1.15, 5.5, 5.6) sowie der Anlagen II und III der GRW durchgeführt.

Zu dem offenen, nicht anonymen Verfahren wurden fünf Büros eingeladen:

- Baasner, Möller, Langwald, Berlin;
- Stefan Sterf/ Tanja Riccius, Berlin;
- Prof. Dr. Cornoldi, Padova/ Dr. Kusch, Venedig (als Arbeitsgemeinschaft);
- Ahting und Sellke, Potsdam;
- *urbanistica berlin*, Berlin.

Mit dem Management und der Betreuung des Verfahrens war als externer Gutachter das Büro Enzmann/ Ettl, Berlin, betraut.

Bei der Auslobung des Workshops waren in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Stabsstelle Stadtbaudirektor die folgenden Hauptparameter (neben zahlreichen weiteren Nebenbedingungen) in Bezug auf Funktion und Fläche vorgegeben¹⁰:

Baufeld 1 (im Vorhaben- und Erschließungsplan SO1)

- 3.500 bis 5.000 qm Verkaufsfläche (VKF) SB-Warenhaus,
- 1.000 qm weitere Verkaufsfläche (VKF) für Einzelhandel,

¹⁰ Architektenworkshop Zeppelinstraße - Potsdam: Verfahren und Aufgabenstellung, Berlin, Januar 1998.

- 350 bis 400 Stellplätze.
- Höhenentwicklung unter 15 m

Die Stellplätze sollten vorzugsweise in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es sollten im Rahmen des Workshops auch Alternativen geprüft werden.

Baufeld 2 (im Vorhaben- und Erschließungsplan SO2)

- Ausstellungs- und Verkaufsfläche (VKF) für Sport und Freizeit, mit Schwerpunkt Wasser und Boote mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von max. 2.500 qm,
- in den Obergeschossen Wohnnutzungen, die sich vorwiegend zur Havel orientieren ca. 6.600 qm BGF.

Wohnanlage (im Vorhaben- und Erschließungsplan WA 1 und WA 2)

- Einzelgebäude mit III Vollgeschossen plus Dachgeschoss,
- max. Traufhöhe ca. 9,00 m, max. Firsthöhe 13,75 m,
- Differenzierung sowohl in der Baukörperausbildung als auch in der Ausbildung der Geschossebenen.

Die Sitzung des Preisgerichtes fand am 28.04.1998 in Potsdam unter der Leitung von Herrn Feddersen (Büro Feddersen, von Herder) statt. Als Fachpreisrichter fungierten Herr Feddersen, Berlin; Prof. Huth, Köln; Frau Nalbach (Büro Nalbach und Nalbach), Berlin; Herr Kölling, Potsdam und Herr Röhrbein, Stadtbaudirektor Potsdam. Stimmberechtigte Sachpreisrichter waren Frau Müller, Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam; Herr Schwericke, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der StVV der Stadt Potsdam; Herr Goetzmann, Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Potsdam und Herr Krause von der BBI Bau & Boden, Investitionsgesellschaft mbH, Berlin. Als Gäste waren u. a. die Fraktionen der StVV der Stadt Potsdam geladen.

Das Preisgericht entschied im dritten Wahlgang wie folgt:

1. Preis - *urbanistica berlin* (Stimmenverhältnis: 6 ja, 3 nein)
2. Preis - Sterf/ Riccius (Stimmenverhältnis: 5 ja, 4 nein)
3. Preis - Baasner, Möller, Langwald (Stimmenverhältnis: 3 ja, 6 nein)¹¹.

Der Siegerentwurf gestaltet sich wie folgt:

SO1 (im Wettbewerbsentwurf Baufeld 1)

Entlang der Zeppelinstraße ist die Gebäudefront des vorgesehenen SB-Warenhauses in drei Abschnitte unterteilt, um den Baukörper adäquat zu gliedern. Der mittlere Teil tritt zum Straßenraum der Zeppelinstraße hin vor und wird durch einen Dachüberstand zusätzlich akzentuiert. Hier befindet sich der Haupteingang des SB-Warenhauses, hier werden im Erdgeschoss (EG) die Läden der Konzessionäre angeordnet. Durch eine sich über die gesamte Länge des Gebäudes erstreckende ca. 5 m hohe Schaufensterfront öffnet sich das

¹¹ Vgl. Ergebnisprotokoll zum Architektenworkshop Wohnungsbau und SB-Warenhaus Zeppelinstraße 134 Potsdam, Berlin 1998.

Innere des Gebäudes nach außen zum öffentlichen Straßenraum. Das schafft die gestalterischen Voraussetzungen für einen belebten urbanen Bereich. Abläufe und Vorgänge innerhalb des halb-öffentlichen Raumes des Gebäudes werden transparent gemacht und mit dem öffentlichen Straßenraum verbunden.

Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses erstreckt sich über das EG und das erste Obergeschoss (OG) des mittleren Gebäudeteils. Die beiden Verkaufsebenen werden durch Rollbänder miteinander verbunden. Insgesamt werden 6.000 qm Verkaufsfläche realisiert. Im östlichen - von der Zeppelinstraße leicht zurücktretenden - Gebäudeflügel befinden sich die Lkw-Anlieferungszone und das Lager für das SB-Warenhaus. Im westlichen Pendant dieses Gebäudeteils sind in eingehauster Form die Auf- und Abfahrtspindeln für die beiden Garagengeschosse untergebracht, in denen die Kunden ihre Pkw parken. Über lichtzeichengesteuerte Abbiegespuren werden die Kunden-Pkw direkt von der Zeppelinstraße in das Gebäude geführt. Das gleiche gilt für die Ausfahrt. Ein- und Ausfahrtsituation sind in architektonisch sensibler Weise in die Gebäudefront integriert. Diese Erschließungslösung stellt sicher, dass die am Ufer befindliche Wohnanlage weitgehend störungsfrei bleibt.

Die der Havel und den Mehrfamilienhäusern zugewandte Südseite des Gebäudes wird durch zahlreiche architektonische Details gegliedert. Diese werden in ihrer Wirkung durch intensive Außenwandbegrünungen und vorgesetzte Baumpflanzungen ergänzt, die durch entsprechende textliche Festsetzungen im VEP gesichert werden.

SO2 (im Wettbewerbsentwurf Baufeld 2)

Dem Baukörper im SO2 kommt eine besondere städtebauliche Funktion zu. Im Zusammenspiel mit der überwiegend fünfgeschossigen gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf der Nordseite der Zeppelinstraße formuliert das Gebäude eine zentrale Entree-Situation zum inneren Stadtbereich Potsdams. Das Gebäude verfügt über vier Geschosse plus Staffelgeschoss. Zur Akzentuierung der städtebaulichen Torsituation ist das Dach an der nordwestlichen Ecke zusätzlich leicht erhöht. Durch eine entsprechende architektonische Betonung der Nord-West-Ecke des Gebäudes bietet sich dem aus westlicher Richtung in die Stadt einfahrenden Betrachter ein unübersehbares Zeichen, das nach dem Passieren der vorstädtischen, relativ aufgelösten und diffusen Randsituationen links und rechts der B 1 den Anfang der Stadt signalisiert. Entlang der Zeppelinstraße führt der Baukörper des benachbarten SB-Warenhauses die durch das Eckgebäude geschaffene Flucht stadteinwärts weiter. Der Straßenraum der B 1 wird durch die beiden Gebäude baulich in signifikanter Weise gefasst, städtischer Raum wird neu gebildet.

Zur Schaffung einer ansprechenden Wahrnehmung aus der Nähe - aus der Perspektive des Fußgängers - ist die stadtauswärts gerichtete Fassade des Gebäudes durch Loggien, Balkone und Arkaden im Erdgeschoss abwechslungsreich strukturiert.

Die im Gebäude vorgesehenen Nutzungen entsprechen seiner stadträumlichen Funktion. Das EG wird von einer großzügigen Schaufensterfront geprägt, die sich um den gesamten Eckbereich Kastanienallee/ Zeppelinstraße zieht. Innerhalb des EG's befindet sich hier ein großflächiger Ladenbereich, der zum Innenhof hin eingeschossig aus dem L-förmigen Gebäude heraustritt. Das Dach dieses Gebäudeteils wird begrünt und mit einem zur Havel orientierten privaten Terrassengarten versehen.

Der sich entlang der Kastanienallee erstreckende Gebäudeflügel erhält die Funktion einer prägenden Stadtkante. Er beinhaltet im EG das zentrale Foyer für die Dienstleistungs- und Büronutzungen und ein Restaurant. Ein Café mit Havelblick wird an der Südseite des Gebäudeflügels eingerichtet. Gegenüber des Cafés wird sich am geplanten Ufergrünzug künftig eine Anlegestelle der "Weißen Flotte" befinden. Die oberen Geschosse der Eckbebauung werden multifunktional als Büros sowie ausnahmsweise auch als Wohnungen genutzt. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Kastanienallee erschlossen wird. Von der Kastanienallee wird der Zu- und Abfahrtsverkehr über die Planstraße zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage geführt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich zwischen dem Eckgebäude und der westlichen Seite des SB-Warenhauses. Durch diese Führung wird die Belastung der Wohnanlage durch Emissionen des Verkehrs so weit wie möglich reduziert. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche im erweiterten Satzungsgebiet sichert die Zufahrt über die Kastanienallee planungsrechtlich. Diese Festsetzung wird in Anwendung von § 7 Abs.1 Satz 3 BauGB-MaßnG getroffen.

WA 1 und WA 2 (im Wettbewerbsentwurf Baufeld 3)

Der durch die Randbebauung definierte Innenbereich des Vorhabengebietes zur Havel hin wird städtebaulich durch acht Wohngebäude geprägt. Auf die Achse der Zeppelinstraße bezogen, sind die Fluchten der Mehrfamilienhäuser orthogonal ausgerichtet. Ihre Anordnung ermöglicht unter weitgehender Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes eine Verschränkung von Landschaft und Gebäuden. Von der Havel aus gesehen wird die neu entstehende städtische Bebauung in einen dezidiert landschaftlich geprägten Kontext eingebettet. Darüber hinaus schirmt die Konfiguration der Mehrfamilienhäuser die Südseite des SB-Warenhauses visuell von der Havel-Perspektive ab. Zwar gewährleisten bereits architektonische Detaillierung und Begrünung der Havelseite des SB-Warenhauses, dass diese keine der Qualität der Gesamtsituation abträgliche Wirkung entfaltet. Die abgestufte Höhenentwicklung der vorgelagerten Mehrfamilienhäuser stellt jedoch zusätzlich sicher, dass die Kubatur des SB-Warenhauses von der Havel bzw. von Hermannswerder aus betrachtet in ästhetisch akzeptabler Weise gefasst wird. Durch die gestufte Höhenentwicklung (1) Uferkante, (2) durch gestaffelte Strauchpflanzungen im abgegrenzten Promenadenbereich am Ufer, (3) erste Zeile der Mehrfamilienhäuser, (4) zweite Zeile der Mehrfamilienhäuser, (5) obere Kante des Gebäudes an der Zeppelinstraße wird außerdem ein organisierendes Gestaltungsprinzip des gesamten Ensembles erlebbar gemacht. Eine der sensiblen Potsdamer Ufersilhouette angemessene städtebauliche Gestaltung ist somit gesichert.

Die vier nördlichen Wohngebäude sind als viergeschossige Zweispänner mit Staffelgeschoss, die südlichen vier Mehrfamilienhäuser als dreigeschossige Dreispänner mit Staffelgeschoss und leicht geneigtem Zeltdach entworfen. Durch die Anordnung der Wohnungen wird sichergestellt, dass alle Wohnungen über eine Aussicht auf die Havel verfügen.

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in drei Tiefgaragen untergebracht, die über die Planstraße 1 erschlossen werden. Dadurch wird der gesamte Innenbereich zwischen der Planstraße und dem Havelufer vom motorisierten Verkehr freigehalten.

Nach Süden hin wird der private bzw. halb-öffentliche Außenraum der Wohnanlage durch eine naturnahe Hecken- und Strauchbepflanzung vom Uferweg abgegrenzt, der der Öffentlichkeit

uneingeschränkt zugänglich ist. Die Hecken- und Strauchbepflanzung wird durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen gesichert.

Der Siegerentwurf von *urbanistica berlin* dient als Grundlage der Entwicklung des VEP.

4. Planinhalt

Zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses werden die erforderlichen Einschränkungen und Vorgaben im VEP zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der VEP Nr. 16 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Sondergebieten (Einzelhandel und Dienstleistung) gemäß § 11 BauNVO sowie eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Darüber hinaus wird ein Grünzug entlang der Havel planungsrechtlich gesichert.

Gleichzeitig erfolgt mit dem VEP die planungsrechtliche Sicherung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung als begleitender Fachplan gem. § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und eine Umweltverträglichkeitsstudie gemäß der Anlage zu § 3 UVPG - Nr. 18, wurden parallel erarbeitet.

Der Plan ist auf einer durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellten Plangrundlage erarbeitet worden¹². Die Abgrenzung des Vorhabengebietes ist grundstücksbezogen und überwiegend parzellenscharf.

4.1 Gutachterliche Stellungnahmen

4.1.1 Grünordnungsplan / Umweltverträglichkeitsstudie

Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend der Regelungen von § 8 a BNatSchG¹³ abschließend im verbindlichen Bauleitplan bearbeitet. Ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde als begleitender Fachplan gem. § 7 BbgNatSchG parallel zum VEP erarbeitet. In den GOP wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für das SO1 gem. Nr. 18 der Anlage zu § 3 des UVPG¹⁴ integriert.

Anmerkung: Begründet durch den Termin des Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 (am 03.12.1997) und in Verbindung mit der Reduzierung des Bauvorhabens auf eine zulässige Verkaufsfläche von 4.000 qm und seiner Lage im Innenbereich der Stadt Potsdam greifen die aktuellen Bestimmungen des UVPG nicht.

Die resultierenden Vorschläge zu kompensatorischen Maßnahmen wurden nach erfolgter (Vor-) Abwägung als Festsetzungen in den Entwurf des VEP übernommen (siehe Abschnitt 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft). Weitere Maßnahmen, die außerhalb des Satzungsgebietes zu realisieren sind, werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

¹² Vermessungsbüro Ulrich Dresler, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 1997 und Änderung der Flurstücksnummern gemäß der Vermessungsschrift Übernahme vom Mai 1998; aktualisiert im März 2001.

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12. März 1987, zuletzt geändert im August 1993.

¹⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert im November 1994.

4.1.2 Einzelhandelsgutachten

Für die Stadt Potsdam und speziell die Brandenburger Vorstadt wurden verschiedene Einzelhandelsgutachten erstellt. Dies liegt an dem hohen Diskussionsbedarf über ein Einzelhandelskonzept und den Verkaufsflächenbedarf der Landeshauptstadt, insbesondere verursacht durch die Fertigstellung der Bahnhofspassagen, und an dem daraus folgenden Aktualisierungsbedarf der jeweiligen Einzelhandelsgutachten, die den entsprechenden Rahmenbedingungen (Zunahme der Verkaufsfläche in Potsdam) angepasst werden mussten.

Bis Ende 1999 lagen folgende Einzelhandelsstudien vor:

- Eine von der Forschungsstelle für den Handel (FfH) im März 1996 erarbeitete Studie¹⁵ analysiert die Entwicklung des Einzelhandels in der Brandenburger Vorstadt und schlägt in einer Variante vor, das Vorhabengebiet als erweitertes Nahversorgungszentrum zu entwickeln.
- Eine von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (gesa), Hamburg im Juli/ August 1999 erarbeitete Studie untersucht die Wirkung der Ansiedlung eines SB-Warenhauses gemäß den Vorgaben des VEP. Die Gutachter sehen die Realisierung des Warenhauses als eine "... *dringend notwendige Ergänzung des lokalen Angebotes*", die der "*Steigerung der Lebensqualität*" der Bewohner der westlichen Vorstadt dient.¹⁶

Durch das Büro Junker & Kruse, das bereits im Mai 1999 Strategien zur Innenstadtentwicklung Potsdams erarbeitet hat, wurde im September 2000 eine Kurzstellungnahme zum Bereich Brandenburger Vorstadt vorgestellt. In dem Gutachten werden die (vorhandenen und geplanten) Projekte im Untersuchungsraum, die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt, die gesamtstädtische Betriebs- und Umsatzstruktur und die Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel untersucht.

In Bezug auf die Konkurrenzsituation im Untersuchungsgebiet stellt das Gutachten fest, dass v. a. eine Konkurrenzsituation im Segment der Supermärkte, d.h. bei den kleineren bis mittleren Einheiten, herrscht. Aufgrund eines erheblichen Kaufkraftabflusses aus der Brandenburger Vorstadt ins übrige Stadtgebiet und ins Umland wird die derzeit unbefriedigende Versorgung des Untersuchungsgebietes festgestellt.

Das Gutachten gibt abschließend folgende Empfehlung:

Die Planung des SB-Warenhauses an der Zeppelinstraße wird grundsätzlich befürwortet. Um Angebotsüberschneidungen zu den vorhandenen Zentren der Stadt und den vorhandenen Standorten der klassischen Nahversorgung im Untersuchungsraum zu vermeiden, soll die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 3.500 qm bis deutlich unter 5.000 qm Verkaufsfläche reduziert werden. Für die Konzessionäre sollen maximal 150 qm vorgesehen werden.

¹⁵ FfH Berlin: Teilgutachten zur Entwicklung des Einzelhandels in der Brandenburger Vorstadt bis zum Jahr 2000, Berlin 1996.

¹⁶ Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (gesa): Wirkungsanalyse "SB-Warenhausansiedlung Potsdam West Zeppelinstraße/ Kastanienallee" vom Juli/ August 1999, 7. Fazit, S.55.

Infolge der kontrovers und heftig geführten Diskussion um die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt, verbunden mit der Verteilung von Verkaufsflächen unter dem Aspekt der Zentrenrelevanz innerhalb des Stadtgefüges wurde auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelsgutachten i. V. mit diversen Abstimmungen zwischen den politisch Verantwortlichen, den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Interessenvertretern des Einzelhandels eine Kompromißlösung herbeigeführt, welche sich in unten zitiertem Beschlussfassungstext widerspiegelt.

Gesamtstädtische Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam (2001)

Zur qualifizierten Beurteilung von Chancen und Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in einer für die Innenstadt und die übrigen Zentren verträglichen Größenordnung und Sortimentsstruktur wurden durch die Stadt mehrere Gutachten beauftragt. Ziel der Gutachten und der daraus abgeleiteten gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Potsdam war es, eine Grundlage für die konkrete Festlegung zur räumlichen Steuerung der zentrenrelevanten Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels zu erhalten.

Die "Gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung" liegen (nach intensiven Diskussionen mit der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband sowie Vertretern des Innenstadthandels und der Händlerschaft) zwischenzeitlich in der Endfassung vor und wurden am 04.07.2001 durch die StVV beschlossen.

(im Wortlaut:)

1. *Die gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind bei der räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels anzuwenden.*
2. *Entsprechend den in den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien getroffenen Empfehlungen sollen*
 - *die Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß der Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente durch konsequente Anwendung der für Potsdam konkretisierten Sortimentsliste erfolgen (Kapitel 5.1 der Steuerungsleitlinien),*
 - *die Umsetzung der zentrenbezogenen Entwicklungsprioritäten im Sinne der anzustrebenden „abgestuften“ Zentrenstruktur erfolgen (Kapitel 5.2 der Steuerungsleitlinien)*
 - *die wohnungsnahе Grundversorgungsstruktur gesichert und gestärkt werden (Kapitel 5.3 der Steuerungsleitlinien),*
 - *sonstige Einzelhandelseinrichtungen in Anlehnung an die landesplanerischen Vorgaben und die für Potsdam konkretisierte Sortimentsliste behandelt werden (Kapitel 5.4 der Steuerungsleitlinien),*

3. Das zugrundeliegende Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen und unter Einbeziehung der Anlage 6 gebilligt.
4. Dem am Standort Zeppelinstraße/Kastanienallee geplanten SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche bis 4.000 qm (davon maximal 2.400 qm im Lebensmittelbereich) wird zugestimmt; das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren ist auf dieser Grundlage fortzuführen.

Die Gebäudehöhe ist auf 3 Geschosse zu begrenzen.

Wie oben bereits angedeutet, haben sich die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband innerhalb des Diskussionsprozesses um die Gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien sowie um die Verträglichkeit des vorliegenden Projekts intensiv beteiligt. Die Inhalte dieser Erörterungen sind in zusammengefaßter Form Gegenstand der Anlage 1 „Kurzeinführung zur Beschlussvorlage „Gesamtstädtische Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“, welche dem Beschlusstext zu den Gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien beigelegt ist; in Gänze sind die Stellungnahmen von Industrie- und Handelskammer und Einzelhandelsverband Gegenstand der Anlage 5 „Stellungnahmen der Fachverbände zu den Steuerungsleitlinien und zum Gutachten“ zur oben genannten Beschlussvorlage.

Durch den zwischenzeitlich durch die Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschluss der „Gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt“ wird nunmehr den Steuerungsleitlinien zur Beurteilung und räumlicher Steuerung von potentiellen Standorten für großflächigen Einzelhandel im gesamtstädtischen Kontext Verbindlichkeit verliehen.

Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten unterstützt ebenso einen weiteren Standort für großflächigen Einzelhandel im Vorhabengebiet unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen.

Demzufolge entspricht die Planung sowohl den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung als auch den Empfehlungen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens.

4.1.3 Verkehrsgutachten¹⁷

Bereits im Jahr 1997 hat die Beratungsgesellschaft B L I C den Nachweis erbracht, wie die durch das Projekt neu entstehenden Verkehrsströme vom Knotenpunkt Zeppelinstraße / Kastanienallee aufgenommen werden können und eine Einpassung in die "Grüne Welle" möglich ist.

In dem fortgeschriebenen und somit relevanten Gutachten (Stand: 21.05.2001) wurden die Änderungen gegenüber des o. g. Stand berücksichtigt:

¹⁷ B L I C, Beratungsgesellschaft für Leit-, Informations- und Computertechnik mbH; Verkehrstechnische Anbindung Gewerbe- und Wohngebiet Zeppelinstraße, Berlin 1997, 1998 und 2001.

- geringfügige Änderung der geplanten Nutzung und damit des induzierten Verkehrs,
- aktualisierte Verkehrsprognosen auf der Grundlage von Zählwerten der Stadt Potsdam aus dem Jahr 1998,
- bauliche Fertigstellung der Zeppelinstraße als durchgängig vierstreifige Straße, wobei ab der Kastanienallee stadteinwärts ein kombinierter Fahrstreifen MIV (motorisierter Individualverkehr) -Tram in Seitenlage realisiert wurde,
- geringfügige Änderungen in der Zufahrtsituation zum Parkhaus (Anbindung 1, Zeppelinstraße / Parkhauszufahrt) und
- neue Lichtsignalanlage -Programme zum Erreichen einer Grünen Welle im Zuge der Zeppelinstraße ¹⁸⁾

Der Verkehr auf der Zeppelinstraße erfährt durch das neue Wohn- und Gewerbegebiet neben dem allgemeinen für die Zeit bis 2005 angenommenen Verkehrswachstum von 15% eine weitere nicht unerhebliche Steigerung. So steigt die Verkehrsbelastung auf der Zeppelinstraße in der Frühspitze stadteinwärts von ca. 1465 Fahrzeugen auf über 1720 Fahrzeuge und in der Nachmittagsspitze stadtauswärts von ca. 885 Fahrzeugen auf über 1022 Fahrzeuge (jeweils sogenannter Flutverkehr an den Zufahrten am Knotenpunkt Zeppelinstraße / Kastanienallee).

Am Knotenpunkt Zeppelinstraße / Kastanienallee wird die bisher kaum befahrene Zufahrt Kastanienallee / Ost stärker belastet. Insbesondere erhöht sich mit dem Verkehr aus dem Gebiet die Belastung auf der Rechtsabbiegespur von 15 auf 53 Fahrzeuge pro Umlauf (Frühspitze). Der Knotenpunkt bleibt ausreichend leistungsfähig.

Die neuen Knotenpunkte Anbindung 1 (Zeppelinstraße / Parkhauszufahrt) und Anbindung 2 (Zufahrt Lieferverkehr) sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit signalisiert werden. Vgl. hierzu Fußnote Nr. 18).

An Anbindung 1 wird durch die Gewerbenutzung von einem relativ starken Linksabbiegerstrom von der Zeppelinstraße (von 3-4 Fahrzeugen pro Umlauf) in der Nachmittagsspitze zu rechnen sein. Dennoch kann mit einem Räumen (i.S. von Freimachung) der Linksabbieger innerhalb eines Nachlaufes von 4 Sekunden gerechnet werden. In der Ausfahrt ist auch hier der Rechtsabbiegerstrom aus dem Gebiet am stärksten (über 2 Fahrzeuge pro Umlauf). Zudem wurde die Zugangssituation für die Fußgänger durch die Verlegung der Fußgängerfurt auf die nordöstliche Knotenpunktseite und damit näher zum Hauptzugang des SB-Marktes verbessert. Der Knotenpunkt ist mit Ausnahme kurzfristiger geringer Überlastungen in der Frühspitze leistungsfähig.

Durch die ausschließliche Nutzung des Knotenpunktes Zeppelinstraße / Anbindung 2 zur Anlieferung kann davon ausgegangen werden, dass nicht in jedem Umlauf eine Anforderung (i. S. von Bedarfsanmeldung durch Pkw) für die Ausfahrt aus der Anbindung 2 sowie das Linksabbiegen in die Anbindung 2 vorliegen wird (0-0,4 Fahrzeuge pro Umlauf) (vgl. hierzu

¹⁸ Nach intensiver Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung (Grün- und Verkehrsflächen) wird auf die durch das Verkehrsgutachten empfohlene LSA-Steuerung der „SO1-Lkw-Anlieferung verzichtet; nach Einschätzung des Bereiches Verkehrsflächen ist die Ampel-Signalisierung der Parkhauszufahrt geeignet, neben dem Warenhaus-Kundenverkehr auch den Lkw-Verkehr (bei „Rotphase“) verkehrsverträglich in die Zeppelinstraße zu führen.

Fußnote Nr. 18). Auf die Errichtung eines Fußgängerüberweges kann hier durch die Nähe der signalisierten Fußgängerfurten an Anbindung 2 und Am Schafgraben verzichtet werden. Der Knotenpunkt ist ausreichend leistungsfähig.

Die Linksabbieger aus dem Wohn- und Gewerbegebiet auf die Zeppelinstraße spielen an allen drei Ausfahrten nur eine untergeordnete Rolle.

Die Einbindung in die Grüne Welle ist in allen geschalteten Programmen und in beiden Fahrtrichtungen der Zeppelinstraße gewährleistet. Durch die rein bedarfsgesteuerte Freigabe der Anbindungen 1 und 2 sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Verkehre der Zeppelinstraße zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auch unter Berücksichtigung der Änderungen eine verkehrsverträgliche Anbindung der Wohn- und Geschäftsbebauung an die Zeppelinstraße über die Kastanienallee sowie die Anbindungen 1 und 2 möglich ist.

Das Verkehrsgutachten ist im Fachbereich 'Stadtplanung' einzusehen.

4.1.4 Schalltechnisches Gutachten

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der Gebäudegrundrisse des Wettbewerbsergebnisses und der zur Vorbereitung des Wettbewerbsergebnisses erstellten Verkehrsstudien erarbeitet.¹⁹ Dabei wurde untersucht, welche Lärmimmissionen innerhalb des Vorhabengebietes zu erwarten sind. Weiterhin wurden die bestehenden und die zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen an der geplanten Bebauung ermittelt und die erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile und Fenster abgeleitet.

Die Untersuchung unterteilt die Lärmarten in Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm. Für die verschiedenen Lärmarten wurden die Lärmvorbelastungen und der durch das geplante Vorhaben erwartete Lärm berechnet und zu einer Gesamtlärmbelastung (Immissionspegelberechnung) geführt. Die im Gutachten empfohlenen immissionsschutztechnischen Maßnahmen wurden in Festsetzungen des VEP überführt (siehe Abschnitt 4.6 Immissionsschutz).

4.1.5 Denkmale

Im Vorhabengebiet befinden sich keine eingetragenen Denkmale.²⁰ In der Umgebung des Plangebietes sind jedoch einige Denkmale als Einzeldenkmale und als Gesamtanlage vorhanden, so z.B. die Schaltwarte der Städtischen Elektrizitätswerke (Zeppelinstraße 135, Bj. 1930/ 31), die ehemalige Dampfmahlmühle der preußischen Seehandlung (Zeppelinstraße 136, Bj. 1841/ 44), die Villa Ingenheim mit Nebengebäuden und Parkanlage (Zeppelinstraße 126-128, Bj. um 1830, 1894, 1907), die gärtnerisch gestalteten Anlagen und Alleen der Insel Hermannswerder u.a. mit der Stiftskirche (Bj. 1910/ 11) und der Hoffbauer-Stiftung (Bj. 1891-

¹⁹ Kötter - Beratende Ingenieure, Schalltechnisches Gutachten Nr. 31580-1.001, Stadt Potsdam - Vorhaben- und Erschließungsplan Zeppelinstraße/ Kastanienallee Schallimmissionsprognose, Dresden 1998.

²⁰ Gemäß dem Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam, Stand Juli 2000, veröffentlicht im Amtsblatt 12/ 2000.

11). Des weiteren befindet sich das Vorhabengebiet in der Nähe des Denkmalsbereiches "Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin", der 1991 in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO eingetragen wurde.

Bodendenkmale

Im Vorhabengebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Allerdings hält das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte²¹ das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet für wahrscheinlich. Dies wird einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen sowie andererseits aufgrund der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Vorhabengebietes im überschwemmungsgeschützten Uferbereich vermutet.

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)²² sind alle Bodendenkmale, auch die im Boden verborgenen und noch nicht entdeckten, geschützt und zu erhalten. Daher sind entsprechende Regelungen zu beachten, die als Hinweise ohne Normcharakter in die Plandarstellung übernommen wurden.

4.1.6 Belastung durch Kampfmittel

Für das Vorhabengebiet wird durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst nur eine pauschale Einschätzung gegeben²³. Der staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, dass das Gebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben angesprochen, dient das Ergebnis des Architektenworkshops als Grundlage der Entwicklung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16. Zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses werden die erforderlichen Einschränkungen und Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Dies begründet i. V. mit den unten aufgeführten relevanten städtebaulichen Gründen alle nachfolgenden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung zweier Sondergebiete mit reglementierten Nutzungsspektren, zweier zur Havel orientierter allgemeiner Wohngebiete, die mindest- und maximal zulässigen Gebäudehöhen, die mindest- und maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenfestsetzungen etc. Allein hierdurch kann sichergestellt werden, dass an diesem prägnanten Ort der Brandenburger

21 Hinweis des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 18.06.1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

22 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991, geändert am 4. Januar 1995.

23 Hinweis des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 10. Juni 1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Vorstadt die gewünschte städtebauliche und architektonisch- ästhetische Aufwertung realisiert wird.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind v. a. folgende städtebauliche Gründe zu nennen:

- städtebauliche Einbindung der Planfläche in die nähere Umgebung einhergehend mit der Schaffung eines urbanen (innenstadtnahen) Charakters,
- Formulierung eines stadträumlich adäquaten Entrées in die Landeshauptstadt,
- Sicherung eines öffentlichen Uferweges,
- die Verbesserung der im Verhältnis zur Einwohnerzahl unbefriedigenden Einzelhandelsversorgung,
- Impulse zur Stärkung der Wirtschaftskraft dieses Bereiches der Brandenburger Vorstadt,
- die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrseinrichtungen des ÖPNV,
- Nutzung der ausreichend breiten und begrünten Erschließungsstraßen.
- Sicherung von hochwertigen Nutzungen in einer attraktiven Lage am Wasser
- sensible Einordnung in die Gebäudetopografie der Umgebung
- Schaffung eines urbanen Nutzungsmixes (Wohnen, Dienstleistung, Versorgung)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt entlang der Zeppelinstraße zwei Sondergebiete gem. § 11 der BauNVO (SO1 Einzelhandel/Dienstleistung, SO2 Dienstleistung) fest, wobei sich das SO2 räumlich in die Kastanienallee hineinzieht. Im südöstlichen Bereich, an die Havel grenzend, setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (bestehend aus WA 1 und WA 2) i. S. v. § 4 der BauNVO fest.

Im SO1 sind 8.000 - 9.500 qm Geschossfläche zulässig, die für Einrichtungen des Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind. Dazu kommen im SO2 weitere 7.500 - 9.000 qm GF für ein „Seniorenpflegeheim / Alten-Wohnheim“ sowie für Büros und Dienstleistungseinrichtungen. Im SO1 und im SO2 zusammen beläuft sich die Summe der maximal zulässigen GF auf 18.500 qm. Die Darstellung "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel" des FNP wird durch die getroffenen Textlichen Festsetzungen Nrn. 1.1 und 1.2 in ihrer städtebaulichen Zielrichtung und Substanz nach im verbindlichen Bauleitplan in solch einer Weise festgesetzt, dass diese Festsetzungen ihrer Art nach als aus dem FNP entwickelt zu bewerten sind (siehe Abschnitt 3.2 Flächennutzungsplanung). Den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

SO1 Einzelhandel/Dienstleistung

Im SO1 sind entsprechend der Präzisierung der Zweckbestimmung in der textlichen Festsetzung 1.1 großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Form eines SB-Warenhauses, Dienstleistungseinrichtungen und Büros zulässig. Die gesamte Verkaufsfläche (VKF) des SB-

Warenhauses im SO1 darf 4.000 qm nicht überschreiten (hiervon max. 2.400 qm VKF für Lebensmittel).²⁴⁾

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen ist die Fläche von Verkaufsräumen gem. § 2 Abs.3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil I, S 524)

Die festgesetzten Verkaufsflächen (VKF) lassen sich wie folgt ableiten und begründen:

Aufgrund der Lagegunst des Standortes im Stadtraum kommen dem im SO1 geplanten SB-Warenhaus zwei Funktionen zu:

1. die der regionalen Versorgung und
2. die eines erweiterten Nahversorgungsstandortes.

Zu 1.: Regionale Versorgung

Der Standort für die Einzelhandelsbetriebe im SO1 liegt an der B1 Zeppelinstraße, die das Stadtquartier einerseits mit der Potsdamer Innenstadt und andererseits mit den Nachbargemeinden Werder, Geltow und Glindow aus dem Landkreis Potsdam-Mittelmark verknüpft. Der Standort wird tagsüber von ca. 40.000 Pkw passiert.

Ein erheblicher Anteil der Kaufkraft, der bislang aus Potsdam über die B1 in die Einkaufszentren des westlichen Umlandes fließt, kann durch das SB-Warenhaus in Potsdam gebunden werden. Das SB-Warenhaus wird an einem Standort realisiert, für den der im Oktober 1998 in Kraft getretene FNP durch seine Darstellung als Sondergebiet 'Handel' eine positive Eignungsentscheidung getroffen hat. Die Flächendarstellung 'SO Handel' im FNP hat eine Größe von ca. 11.700 qm. Entsprechend der Regelungen des § 17 Abs.1 der BauNVO gilt hier eine GFZ von 2,4 als Obergrenze, da im FNP selbst keine GFZ-Obergrenze dargestellt ist. Bei einer ebenfalls zulässigen GRZ von 0,8 ist somit eine GF von ca. 28.000 qm möglich. Bei einem Anteil der Verkaufsfläche (VKF) an der GF von ca. 70 % ermöglicht der FNP an diesem Standort eine maximale Verkaufsfläche von ca. 19.600 qm. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes deutlich unterschritten.

Zu 2.: Erweiterung des Nahversorgungsstandortes

Entsprechend der im Erläuterungsbericht des FNP für die Entwicklung von Nebenzentren niedergelegten Planungsziele (siehe Abschnitt 3.2 Flächennutzungsplanung) sollen die vorhandenen Ansätze zu einem Nebenzentrum für die Brandenburger Vorstadt im Bereich beiderseits der Zeppelinstraße weiter entwickelt und gestärkt werden. Die im Verhältnis zur Einwohnerzahl unbefriedigende Einzelhandelsversorgung soll konkret an der Zeppelinstraße verbessert werden. Eine Erweiterung des Angebotes wird nicht nur im Lebensmittelsektor, sondern auch bei den ergänzenden Dienstleistungen angestrebt.

²⁴⁾ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 4. Juli 2001.

In dem Gutachten zur Entwicklung des Einzelhandels in der Brandenburger Vorstadt bis zum Jahre 2000 hat die FfH im Jahre 1996 zwei Varianten zur Entwicklung des Einzelhandels thematisiert. Die Variante 1 beruht auf der Annahme, dass die zusätzlich in der Brandenburger Vorstadt benötigten Verkaufsflächen dezentral im Stadtteil verteilt werden können. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Grundstücke, die kurzfristig mobilisierbar sein müssen. Die Variante 2 schlägt am Standort Zeppelinstraße/ Ecke Kastanienallee ein erweitertes Nahversorgungszentrum²⁵ vor. Ausschließlich bezogen auf die Funktion Nahversorgung hält das Gutachten der FfH in einem derartigen Projekt die Ansiedlung von ca. 3.600 qm Verkaufsfläche für verträglich. Davon sollen ca. 2.400 qm auf den periodischen und ca. 1.200 qm auf den aperiodischen Bedarf entfallen. Die Konsequenzen und zusätzlichen Möglichkeiten, die aus der Lage des Standorts an der B 1 resultieren, wurden von der FfH nicht untersucht. Unter Berücksichtigung dieser Lagegunst wurde im zeitlich nachfolgenden FNP durch die oben erläuterten Darstellungen eine Entscheidung zugunsten der zentralen Lösung für die Entwicklung des Zentrums in der Brandenburger Vorstadt getroffen. Außerdem wurde über die dargestellte Flächengröße des SO 'Handel' verdeutlicht, dass der Standort Zeppelinstraße/ Ecke Kastanienallee mit einem substanziell über die Brandenburger Vorstadt hinaus reichenden Einzugsbereich als verträglich eingeschätzt wird.

Die festgesetzte Verkaufsfläche im SO1 wird (u.a.) aus diesem Kontext heraus begründet. Diese Verkaufsflächen schöpfen Kaufkraft aus dem Umland ab, die ansonsten abfließen würde. Sie dienen somit der regionalen Versorgung.

Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Büros

Ergänzend zum SB-Warenhaus sind im SO1 mit dem Einzelhandel in Verbindung stehende Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Büros zulässig. Durch die TF 1.1 Unterpunkt 2. wird die Unterbringung der Unternehmensleitung (der Verwaltung) des SB-Warenhauses sichergestellt.

Ferner sind im SO1 durch Anwendung der TF 1.1 Unterpunkt 3 auch selbstständige (im Sinne von nicht mit dem SB-Warenhaus in Verbindung stehende) Gebäude für Bürotätigkeiten und Dienstleistungen jeder Art zulässig. Bürogebäude können, ohne dass die dort verrichteten Tätigkeiten unterschieden zu werden brauchen, auch durch freiberuflich Tätige und ähnliche Berufe in Anspruch genommen werden. Hierdurch soll das räumliche Arbeitsplatzangebot in Potsdam-West ergänzt werden.

SO2 'Dienstleistung'

'Seniorenpflegeheim / Alten-Wohnheim'

Diese Nutzung ist als eine der Hauptnutzungen für das Sondergebiet SO2 festgesetzt.

25 FfH Berlin: ..., a. a. O., S. 21 ff.

Die der Planung zugrunde liegende Konzeption geht derzeit von einer privat betriebenen Einrichtung aus, in welcher überschlägig 130 Pflegeplätze realisiert werden können. Hierdurch kann dem Bedarf an benötigten Pflegeplätzen in Potsdam weiter entsprochen werden.

Dienstleistungen und Büros

Innerhalb des SO2 'Dienstleistung' sind neben dem Seniorenpflegeheim bzw. Alten-Wohnheim auch Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig. Im Gebäude, das sich von der Zeppelinstraße in die Kastanienallee zieht, können Verwaltungs-, Büro-, Schalter-, Abfertigungs- und Praxisräume entstehen. Das Gebäude kann privaten oder öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen dienen. Die Festsetzung dient dem Planungsziel, attraktive und zentrumsnahe Dienstleistungsflächen in Potsdam-West bereitzustellen.

Büro- und Verwaltungseinrichtungen

Ergänzend zum Seniorenpflegeheim / Alten-Wohnheim sind im SO2 mit dieser Nutzung in Verbindung stehende Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig. Durch die TF 1.2 Unterpunkt 3. wird die Unterbringung der Leitung (der Verwaltung) des Seniorenpflegeheims / Alten-Wohnheims sichergestellt.

Gastronomie

Im SO 2 sind zur Abrundung des Angebotes sowie zur Belebung des Vorhabengebietes und seiner Umgebung Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Wohnnutzung

In den Mehrfamilienhäusern des WA 1 und WA 2 ist hauptsächlich Wohnen in exponierter Lage am Wasser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sind von ihrer Anordnung her so arrangiert, dass aus jeder Wohnung ein freier Blick auf die Havel gewährleistet ist.

In allgemeinen Wohngebieten i. S. v. § 4 der BauNVO sind ausnahmsweise auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Zulässigkeit von Läden und Anlagen für sportliche Zwecke wurde unter der Anwendung von § 1 Abs. 5 der BauNVO ausgeschlossen. Damit wird die Ansiedlung von Läden sowie von Sportnutzungen, die für dieses Wohngebiet als störend bewertet werden, verhindert (vgl. TF 1.3).

Läden werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen, da sie, wie die unten angeführten Tankstellen, einen hier nicht erwünschten Pkw-Verkehr zur Folge hätte, der die Wohnqualität der WA empfindlich einschränken würde. Ferner wäre der hiermit im Zusammenhang erforderliche Stellplatznachweis nur schwer bzw. nicht zu führen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind, ebenfalls unter der Anwendung von § 1 Abs. 5 der BauNVO, nur ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht z.B. die Ansiedlung eines Cafés im allgemeinen Wohngebiet zusätzlich zum SO2. Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 der BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) aus städtebaulichen Gründen generell ausgeschlossen.

Betreffend des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben ist vor allem deren vergleichsweise hoher Flächenverbrauch relevant, der mit den hier avisierten Nutzungen nicht vereinbar ist.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da sie hier einen nicht verträglichen Zufahrts- und Abfahrtsverkehr (mit hieraus resultierenden Lärm- und Geruchsimmissionen) induzieren würden. Dies stünde den Bestimmungen des § 1 (5) Pkt. 1 BauGB entgegen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der minimal und maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der minimal und maximal zulässigen Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der minimal und maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse (außer SO1) bestimmt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO unberücksichtigt; Vgl. Textliche Festsetzung 2.8. Die Garagen- und Stellplatzflächen und deren Zufahrtsrampen werden in die Berechnung der Geschossfläche unter Anwendung von § 21a Abs. 4 Nr. 3 der BauNVO nicht einbezogen. Hierdurch werden die geplanten Garagen- und Stellplatzflächen hinsichtlich der Geschossflächen-Ermittlung begünstigt. Durch diese Festsetzung werden nicht Stellplätze und Garagen schlechthin gefördert, sondern nur solche Formen, die entsprechenden städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechen. Das sind insbesondere Garagengeschosse, Stellplätze und Garagen in Gemeinschaftsanlagen und unter der Geländeoberfläche herzustellende Garagen. Diese Formen der Stellplätze und Garagen sind den Einzelstellplätzen und Garagen auf den Freiflächen der Grundstücke wegen deren städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Nachteile vorzuziehen (vgl. hierzu auch: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 9. Auflage, 1998, § 21a, Rn 1).

Nachfolgende städtebauliche Gründe ergänzen die angeführten Argumente:

- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB,
- die planungsrechtliche Sicherung eines der Allgemeinheit zugänglichen und ausreichend dimensionierten öffentlichen Uferwanderweges,
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens,
- es handelt sich um die Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee, in vorliegendem Falle des Ergebnisses eines Architektenworkshops,
- Schaffung eines attraktiven Nahversorgungsstandortes, Abschöpfung / Bindung von Kaufkraft in der Landeshauptstadt,
- es besteht ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Verwirklichung dieses städtebaulichen Planungszieles.

Sondergebiet 1:

Die zulässige Grundfläche GR für das SO1 wird auf 6.000 - 7.500 qm festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch einer maximal erreichbaren Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 der BauNVO von 0,78. Die erreichbare GRZ unterschreitet somit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,8.

Die zulässige Geschossfläche GF wird auf 8.000 - 9.500 qm exklusive der Stellplatzflächen festgesetzt. Dies entspricht einer maximal erreichbaren Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 der BauNVO von 0,99. Auch dieser Wert unterschreitet den lt. BauNVO zulässigen Wert in Höhe von 2,4 deutlich.

Durch die festgesetzten (minimal bzw.) maximal zulässigen Gebäudehöhen des SO 1 (11,5 bis 12,5 m bzw. 13,5 bis 14,5 m im Bereich des SB-Warenhauses) wird den Hauptparametern (*Höhenentwicklung unter 15 m*) des o. g. Architektenworkshops umfassend entsprochen. Die zulässigen Gebäudehöhen korrespondieren mit den Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Wohngebäude entlang der Zeppelinstraße.

Im nordwestlichen Bereich des SO 1 (hier sind Dienstleistungseinrichtungen und Büros vorgesehen) weicht der Vorhaben- und Erschließungsplan von der Vorgabe des Workshops ab, in dem er für einen kleinen Bereich des Baugebietes, parallel zur Zeppelinstraße, eine Oberkante OK von 15,75 bis 16,75 m zuläßt. Folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Abweichung:

- Die vergleichsweise lange, straßenbegleitende Fassade und Kubatur des SO 1 wird durch diese Abweichung / Überhöhung wirksam in Länge und Höhe gegliedert.
- Die zugelassene Höhe unterschreitet jedoch die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäudekubatur im SO 2 um deutlich mehr als einen Meter und unterstreicht hiermit die Prioritätensetzung für das SO 2 im Rahmen der Höhenentwicklung an der Zeppelinstraße bzgl. des Vorhabengebietes.
- Der Straßenzug der Zeppelinstraße wird durch die vorgesehene Bebauung räumlich gefasst.

Sondergebiet 2:

Die zulässige Grundfläche für das SO2 wird auf 1.400 - 1.900 qm GR (gesamt) festgesetzt. Dies entspricht einer maximal erreichbaren GRZ nach § 19 Abs. 1 der BauNVO von 0,39.

Die zulässige Geschossfläche wird auf 7.500 - 9.000 qm GF (gesamt) festgesetzt. Der rechnerische GFZ-Wert bzgl. des SO2 beträgt 1,88. Dieser Wert unterschreitet den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert in Höhe von 2,4.

Allgemeines Wohngebiet:

Die zulässige Grundfläche im WA 1 pro Gebäude wird auf 250 - 330 qm festgesetzt. Die zulässige GR im WA 2 pro Gebäude wird auf 250 - 425 qm festgesetzt. Die zulässige GF wird im WA 1 auf 890 - 985 qm und im WA 2 auf 640 - 890 qm jeweils pro Gebäude festgesetzt. Dies entspricht einer maximal erreichbaren GRZ nach § 19 Abs. 1 der BauNVO von 0,2 für das WA 1

und WA 2 sowie einer maximal erreichbaren GFZ nach § 20 Abs. 2 der BauNVO von 0,50 für das WA 1 und WA 2. Dies entspricht den Vorgaben des FNP.²⁶

Vergleiche hierzu auch die Inhalte des zwischenzeitlich ergänzten Kapitels 10.3 'Klarstellung auf Grundlage der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe - Stand Februar 2002' dieser Begründung.

Die Gebäude entlang der Zeppelinstraße nehmen die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung auf. Im SO2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich an den straßenseitigen Fassaden um mindestens 1,4 m zum darunterliegenden Geschoss zurückstaffeln muss, um die gewünschten architektonischen und städtebaulichen Wirkungen zu erzielen, vgl. hierzu TF 2.4.

Die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Vorhabengebietes staffeln sich zum Wasser hin um ein Geschoss ab. Das oberste Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Hierdurch wird eine sensible Einordnung in das bestehende Ortsbild bzw. der näheren Umgebung gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, welche eine spezielle städtebauliche Figur erzeugen. Die Baugrenzen der Mehrfamilienhäuser sind von ihrer Anordnung her so gewählt, dass aus jeder Wohnung ein freier Blick auf die Havel möglich wird.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Brandenburger Bauordnung (BbgBO) müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Ziele der Abstandsflächenregelung nach § 6 der BbgBO sind insbesondere die Sicherung gesunder hygienischer Verhältnisse (Besonnung, Belüftung), sozial verträgliche Wohnverhältnisse (sogenannter "Sozialabstand") und die allgemeine Sicherheit (Feuerschutz).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Bereich der Zeppelinstraße die nach der Brandenburger Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Die Abstandsflächen liegen auf der öffentlichen Verkehrsfläche, diesseits der Fahrbahnmitte.

Im Vorhabengebiet selbst werden die Abstandsflächen der Bauordnung zwischen den einzelnen Gebäuden eingehalten unter Einbeziehung der privaten Planstraße¹.

Neben der Einhaltung der genannten Abstandsflächen sind ebenso die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen von großem Belang, vgl. hierzu TF 6.1 bis 6.3. Grundlage dieser Festsetzungen war eine gutachterliche Stellungnahme; siehe hierzu Kap. 4.1.4 'Schalltechnisches Gutachten' dieser Begründung.

²⁶ Die im Flächennutzungsplan dargestellten Dichtestufen geben eine Spannweite für das in Bebauungsplänen festzusetzende Maß der Nutzung an. Sie können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Teilbereiche eines Baugebietes (mit einer Fläche größer als 0,5 ha) überschritten werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und der Charakter des im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleibt. Dies ist bei der vorliegenden Planung gewährleistet.

Es kann festgehalten werden, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den Regelungen des § 1 (5) Nr. 1 BauGB Folge leistet.

4.4 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Kastanienallee und die Zeppelinstraße. Im Gebäudeteil des Bürotraktes, der dem SB-Warenhaus vorgelagert, ist die Zufahrt zum Parkhaus an die Zeppelinstraße angebunden. An der östlichen Gebäudefront des SB-Warenhauses wird der Anlieferverkehr über die neue Planstraße 2 abgewickelt.

Parallel zur Zeppelinstraße wird im inneren Bereich eine Erschließungsstraße geplant, die von der Kastanienallee durch ein Luftgeschoss im Erdgeschossbereich der Eckbebauung Zeppelinstraße/ Kastanienallee in den Innenbereich des neuen Quartiers geführt wird. Von der 'Planstraße 1 - Zweckbestimmung: private Erschließung' aus werden die Tiefgaragenzufahrten der Wohngebäude bedient. Durchgangsverkehr soll hier vermieden werden. An ihrem Ostende wird die Planstraße 1 von der Zufahrt zum SB-Warenhaus (Planstraße 2 - Anlieferung) durch Poller abgetrennt, so dass hier kein Schleichverkehr entstehen kann. Diese bauliche Maßnahme kann mit dem Instrumentarium des Städtebaurechts nicht festgesetzt werden. Ihre Realisierung ist Teil des Durchführungsvertrages (vgl. § 5 (2) des Durchführungsvertrages).

Zur Verkehrssicherung und gefahrlosen Abwicklung ist an der Einfahrt zum Parkdeck des SB-Warenhauses eine Lichtsignalanlage auf der Zeppelinstraße vorgesehen. Die Lichtsignalanlage wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Dem Prinzip der Verkehrstrennung folgend wird die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete über eine private Verkehrsfläche gesichert, welche im 'mittleren' Bereich der Kastanienallee rechtwinklig abzweigt und parallel zur Zeppelinstraße nach Osten verläuft.

Durch die plangraphische Verortung der Warenhaus-Kunden-Zufahrt i. V. mit der TF 5.3 ist gewährleistet, dass die durch das künftige SB-Warenhaus induzierten Pkw- und Lkw-Verkehre auf kürzestem Wege nach Nordwesten, auf die Zeppelinstraße abgeführt werden können.

Die südlich angrenzenden Wohnnutzungen werden somit wirksam vor unnötigen Verkehrsimmissionen geschützt.

Darüber hinaus kann durch die Anwendung des Trennungsprinzips zum einen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden und zum anderen den Anforderungen an die Vermeidung von Unfallgefahren zweckmäßig Rechnung getragen werden.

Stellplätze und Parkflächen:

Gemäß architektonischem Entwurf ist folgende Verteilung der Stellplätze vorgesehen:

SO1 'SB-Warenhaus/Dienstleistung': 2 Parkdecks mit insgesamt ca. 320 Stellplätzen (die anzuwendenden Richtwerte zum Stellplatznachweis werden unterschritten),

SO2 ‚Dienstleistung‘: ca. 30 Stellplätze,

WA: 64 Stellplätze in Tiefgaragen (die Richtwerte zum Stellplatznachweis werden erfüllt).

Bzgl. des SO1 und des SO2 wird angestrebt, im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung im Stellplatznachweis zu erlangen.

Der erforderliche Antrag auf Abweichung zur Reduzierung der erforderlichen Stellplätze nach § 72 BbgBO wird rechtzeitig gestellt werden.

Geh- und Fahrrechte

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf der Planstraße 1 und innerhalb der WA 1 und WA 2 entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein ca. 6 m breites und innerhalb des WA 2 entlang der Havel ein ca. 25 m breites Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und ein Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Rettungsfahrzeuge.

Die Festsetzung des Gehrechtes sichert die Zugänglichkeit des Havelufers für die Allgemeinheit bzw. die Herstellung des Uferweges innerhalb dieser Fläche.

4.5 Ufergrünzug

Textliche Festsetzung 4.8: *Die Fläche mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Sträuchern, Bäumen und Wiesen der Pflanzlisten 1, 3 und 5 zu einem Ufergrünzug zu entwickeln. Die Pflanzlisten 1, 3 und 5 sind Bestandteil des VEP-Nr. 16.*

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird, entsprechend der Darstellung des FNP, ein durchgehender Ufergrünzug entlang der Havel gesichert.

Der Uferbereich des WA 2 wird in einer Breite von 20 bis 25 m mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Dadurch wird der Uferbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Die auf der Fläche auszuführenden grünordnerischen Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Vorhabenträger gesichert.

Zusätzlich wird der Uferbereich durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB vom Wohnbereich und vom überbaubaren Bereich des SO2 abgeschirmt. Diese Festsetzung sichert städtebaurechtlich das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die stadträumlich die Randzone des Ufergrünzugs definieren werden.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung 4.1: *In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 18-20 cm der Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen:*

- a) *Im Sondergebiet SO1 mind. 2 Stck,*

- b) *Im Sondergebiet SO2 mind. 6 Stck und*
- c) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 insgesamt mind. 21 Stck.*

Die Pflanzlisten 3 und 4 sind Bestandteil des VEP Nr. 16.

Kurzbegründung: Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und zum Unterhalt ergibt sich (auch) aus der Bauordnung. Sie wird durch die Festsetzung in quantitativer Hinsicht konkretisiert. Insbesondere in Baumpflanzungen wird eine landschaftsökologische Optimierung der Aussenanlagen gesehen. Eine weiterführende Qualifizierung erfolgt durch Pflanzempfehlungen (vgl. Pflanzlisten).

Textliche Festsetzung 4.2: In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen, den Zu- und Abfahrten der Hochgarage im SO1 und der Anlieferzone für das SB-Warenhaus.

Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der Minderung nachteiliger anlagebedingter Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen. Vollversiegelung ist nach Möglichkeit grundsätzlich zu vermeiden, weil die Bodenfunktionen in der Folge zu nahezu 100 % beeinträchtigt würden. Im Zusammenhang mit der gebotenen Regenwasserversickerung kann durch eine Teilversiegelung der Oberflächenabfluß zeitlich verzögert und insgesamt herabgesetzt werden. Auch wird durch eine eventuelle Fugenvegetation der Abbau von Nähr- und Schadstoffen begünstigt.

Textliche Festsetzung 4.3: In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Niederschläge der Grundwasserneubildung zuzuführen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der Umsetzung der Vorsorgeprinzipien des Wasserrechts, die auch durch das BauGB aufgegriffen werden. Konkretisierende Festlegungen erfolgen im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Textliche Festsetzung 4.4: In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$ und einer Ausdehnung von $> 50 \text{ qm}$ zu begrünen. Ausgenommen sind davon Dachflächen in den Allgemeinen Wohngebieten, die dem Aufenthalt dienen. Dachflächen im SO2, die dem Aufenthalt dienen und eine mind. nutzbare Breite von $> 2,5 \text{ m}$ haben, sind zu mind. 40% zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtungen gelten nicht für Belichtungsflächen und technische Aufbauten. Die Dachflächen von Tiefgaragen und die in 5.4 festgesetzte Dachkonstruktion sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.

Kurzbegründung: Begrünte Dachstandorte bieten Ersatzlebensräume und Trittsteinbiotope insbesondere für Vögel und Insekten. Dies ist in der ruderal geprägten Bestandssituation ein sinnvoller Ausgleich und eine Ergänzung der Potenziale bodengebundener Vegetationsstandorte.

Sekundär dient die Festsetzung der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch Baukörper und Flächenversiegelung und als Filter- und Rückhaltepotenzial im Zusammenhang mit der gebotenen Regenwasserversickerung.

Auch die Einbindung in die Landschaftsstruktur ist wesentliches Ziel der Festsetzung. Es ist nicht auszuschließen, dass Flachdächer des Geltungsbereichs z.B. aus höher liegenden Geschossen oder von erhöhter Stelle außerhalb des Geltungsbereichs eingesehen werden können. Insbesondere große Kiesdächer können dann als eine unnötige visuelle Beeinträchtigung empfunden werden.

Textliche Festsetzung 4.5: In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen. Dabei sind auf jeder Dachfläche mind. 2 kleinkronige Bäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 60 cm und im Bereich der zu pflanzenden Bäume mind. 80 cm betragen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Wege, Terrassen, Kinderspielplätze, Belüftungsöffnungen und technische Aufbauten. Die Pflanzliste 4 ist Bestandteil des VEP Nr. 16.

Kurzbegründung: Die Einbindung der Tiefgaragen in die Umgebung erfordert nicht nur eine Minderung der Beeinträchtigungen des Reliefs, sondern auch eine Bepflanzung, die sich möglichst wenig von den Standorten mit Bodenanschluß unterscheidet. Eine Begrünung nur in der Krautschicht ist unzureichend. Die Festsetzung der Substratschichtdicken muß also berücksichtigen, dass auch Sträucher und kleinere Bäume gepflanzt werden können. Dies ist bei Mindestschichtdicken zwischen 60 und 80 cm möglich, wenn Spezialsubstrate der diversen Anbieter eingesetzt werden.

Textliche Festsetzung 4.6: Im Sondergebiet SO1 sind südwest- und südostexponierte Außenwände auf mind. 1/5 ihrer Grundlänge durch rankende, selbstklimmende oder hängende Pflanzen zu begrünen. Die Außenwandbegrünung kann alternativ durch Vorpflanzung von 8 Säulen-Eichen (Quercus robur 'Fastigiata') mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, auch auf festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durchgeführt werden.

Kurzbegründung: Durch eine anteilige Begrünung der Fassaden werden visuelle Konflikte gemindert, die sich aus der Baukörperstellung und dem Gebäudeabstand in Verbindung mit dem Baukörpervolumen insbesondere des Gebäudes im SO1 ergeben. Das betrifft vor allem die sensible Wohnnutzung im WA, die durch besonders ausgedehnte "Zweckfassaden" beeinträchtigt wird.

Eine Begrünung von Fassaden dient außerdem der Minderung klimatischer Negativeffekte und der Minderung von Immissionen. Durch die Pflanzung von Säulen-Eichen in Fassadennähe können diese Zielsetzungen auch erfüllt werden.

Textliche Festsetzung 4.7: Die Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Pro 100 qm sind zwei große Sträucher [Pflanzgröße 150cm-200cm], 25 mittlere Sträucher [Pflanzgröße 100cm-150cm] und 40 kleine Sträucher [Pflanzgröße 60cm-100cm] zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Die Pflanzliste 1 ist Bestandteil des VEP Nr. 16.

Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der visuell und funktional wirksamen Trennung zwischen der Nutzung im öffentlich zugänglichen Ufergrünzug und den ausschließlich privaten Nutzungen des WA und des SO2. Die Art der Bepflanzung steht außerdem im landschaftsökologischen Kontext mit der Uferlage. Sie entspricht Pflanzengesellschaften der Weichholzaue und dient damit auch der Eingliederung des Geltungsbereichs in standortgerechte Biotopstrukturen.

Durch eine Bepflanzung soll ein direkter Zugang zum Ufer nicht verhindert werden. Deshalb erfolgt die Einschränkung durch Satz 3.

Durch regelmäßigen Rückschnitt soll gewährleistet werden, dass die Architektur des WA ein dauerhafter Bestandteil der Uferansicht ist und dass den Wohnungen nicht der Vorteil eines Uferblicks genommen wird.

4.7 Immissionsschutz

Im Vorhabengebiet ist derzeit ein emissionsintensiver Gewerbebetrieb für Baustoffe angesiedelt. Da dieser Betrieb im Falle der Planrealisierung vom Havelufer abgezogen wird, sind die heute festzustellenden Lärm- und Staubimmissionen dann nicht mehr relevant.

Das Untersuchungsgebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Die wesentliche Lärmquelle stellt die Zeppelinstraße dar, die in diesem Bereich als Bundesstraße geführt wird und die durch mehrere Straßenbahnlinien befahren wird.

Relevante Lärmemissionen sind vom SB-Warenhaus (SO1) zu erwarten. Als Lärmquellen sind die Zu- und Abfahrten des Lieferverkehrs zur Ladezone und des Kundenverkehrs zu den Parkdecks (inkl. Schallabtragung der offenen Fassadenteile) zu berücksichtigen. Der zusätzliche Straßenverkehr aus dem Vorhabengebiet durch die Erschließung der Wohnnutzungen über die Zeppelinstraße und die Kastanienallee wird durch das vorliegende schalltechnische Gutachten als nicht pegelbestimmend eingestuft.

Im Ergebnis der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 30.6.1999 (im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB) werden kurzfristig weitere präzisierende schalltechnische Untersuchungen ausgelöst (:Lärmvorbelastung aus dem vorhandenen Yachthafen, Umspannwerk der EVP auf dem Nachbargrundstück; Aussagen zum Schiffsverkehrsverkehr, Überprüfung der Immissionsfestsetzungen bzgl. Immissionsort 1 (IO1 - das südlichste Wohngebäude des WA1), und Immissionsort 4 (IO4 - das nördlichste Wohngebäude des WA1), Berücksichtigung des Schornsteins des Heizhauses der EVP).

Beurteilung der Berechnungsergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens²⁷:

Durch o. g. Lärmemissionen, die vom SO1 ausgehen, treten auf dem Nachbargrundstück Zeppelinstraße 132 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm²⁸ von 2 bis 4 dB auf. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist z.B. durch eine Lärmschutzwand von ca. 2 m Höhe entlang der Zufahrt zur Anlieferung des SB-Warenhauses möglich. Diese Schallschutzmaßnahme wird als zeichnerische Festsetzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um ca. 1 dB ist am mittleren Wohngebäude südöstlich des Sondergebietes 2 zu verzeichnen. Da die Berechnungen für den "worst-case" angenommen wurden und 1 zusätzliches dB unter der physiologischen Wahrnehmungsschwelle liegt, wird hier im Rahmen der Abwägung auf eine gesonderte Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Durch den Einbau einer Wärmedämmverglasung, wie sie den DIN-Normen für Neubauten entspricht, werden die erforderlichen Pegelreduzierungen erzielt. Die Einhaltung der DIN-Normen wird im bauaufsichtlichen Verfahren gesichert. An allen weiteren betroffenen Mehrfamilienhäusern werden die Orientierungswerte eingehalten.

Durch die Verkehrslärmbelastung an der Zeppelinstraße sind an den zu ihr orientierten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (nachts um bis zu 23 dB(A)) zu verzeichnen. Deshalb werden in der textlichen Festsetzung 6.1 Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse IV (bewertetes Schalldämm-Maß R'w 40 bis 44 dB) festgesetzt.

An der zur Kastanienallee orientierten Fassade treten ebenfalls Immissionsrichtwertüberschreitungen auf, die bis zu 10 dB (A) betragen. In den textlichen Festsetzungen für einzelne Fassadenabschnitte werden die mindestens erforderlichen Schallschutzfenster (bzw. Schalldämm-Maße in dB) festgesetzt. Diese Festsetzungen berücksichtigen die zulässigen Wohnnutzungen. Im Fall der Wohnnutzung wird die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Zeppelinstraße hin durch die textliche Festsetzung 6.2 ausgeschlossen. Durch diese schallschutztechnisch sehr günstige Raumanordnung sind in diesen Fassadenbereichen keine Schallschutzfenster höherer Schallschutzklassen erforderlich.

4.8 Staffelgeschosse

Textliche Festsetzung Nr. 2.4 Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO2 um bis zu 3,8 m durch ein Staffelgeschoss überschritten werden, wenn das Staffelgeschoss auf den straßenseitigen Fassaden des Gebäudes um mindestens 1,4 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktritt. Außerdem darf die max. zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugschächte um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.

²⁷ Kötter - Beratende Ingenieure, Schalltechnisches Gutachten Nr. 31580-1.001 ..., a.a.O..

²⁸ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der vom Bundeskabinett am 11. August 1998 beschlossenen Fassung.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5: *In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich durch Material- bzw. Farbwechsel zum Hauptbaukörper an allen 4 Seiten und durch Rückstaffelung von mind. 2 m auf 40% der darunterliegenden Geschosseite zur Havel hin unterscheidet.*

Generell: In Kombination mit den weiteren Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Verlauf der Baugrenzen etc.) ist durch diese Festsetzungen sichergestellt, dass Baustrukturen errichtet werden, die sich in Art, Volumen, Höhe und Staffelung in die anspruchsvolle Ortsumgebung einfügen. Negative Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild können hierdurch verhindert / minimiert werden.

Zu TF 2.4: Die Gebäude entlang der Zeppelinstraße nehmen die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung auf. Im SO2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich an den straßenseitigen Fassaden um mindestens 1,4 m zum darunterliegenden Geschoss zurückstaffeln muss, um die gewünschten architektonischen und städtebaulichen Wirkungen zu erzielen.

Zu TF 2.5: Die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Vorhabengebietes staffeln sich zum Wasser hin um ein Geschoss ab. Das oberste Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Hierdurch wird eine sensible Einordnung in das bestehende Ortsbild bzw. der näheren Umgebung gewährleistet.

4.9 Ausnahmsweise Zulässigkeit von technischen Aufbauten im SO1

Textliche Festsetzung 2.3: *Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO1 ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugschächte um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.*

Der konkrete architektonische Entwurf sieht den Bau von Aufzügen inkl. der erforderlichen, im Dachraum auskragenden Schächte, Antennen und Kühlungs- und Lüftungssysteme vor.

Zur Gewährleistung der Umsetzung dieses architektonischen Entwurfs wird die genannte textliche Festsetzung getroffen.

4.10 Luftgeschoss

Textliche Festsetzung 2.6: *Innerhalb der Fläche D, E, F, G, D ist das 1. Vollgeschoss als Luftgeschoss auszubilden. Die lichte Höhe muss 3,5 m - 4,5 m betragen.*

Parallel zur Zeppelinstraße ist im inneren Bereich des Plangebietes eine Erschließungsstraße 'Planstraße 1' geplant, die von der Kastanienallee durch ein Luftgeschoss im Erdgeschossbereich der Eckbebauung Zeppelinstraße/ Kastanienallee in den Innenbereich des neuen Quartiers geführt wird.

Die getroffene Festsetzung sichert eine zweckmäßige und effektive Verbindung vom WA (bestehend aus WA1 und WA2) über die genannte 'Planstraße 1', die öffentliche Verkehrsfläche der Kastanienallee hin zur leistungsstarken Zeppelinstraße.

4.11 Terrassen und Pergolen

Textliche Festsetzung 2.9: : *„In den WA und im SO 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Pergolen zulässig.“*

Der mit der Stadt einvernehmlich abgestimmte konkrete architektonische Entwurf sieht den Bau von Terrassen bzw. Pergolen innerhalb des WA und des SO2 vor. Um die Realisierung dieser Außenwohnflächen von hohem Wohnwert zu gewährleisten, wird die o. g. Textliche Festsetzung Teil der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16.

4.12 Stellplätze

Textliche Festsetzung 3.1: *„Im SO1 sind Stellplätze nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.“ (§ 9 (1) Nr. 4 und (2) BauGB i.V.m. § 12 (5) BauNVO)*

Die Konzeption für das SO1 sieht für die EG-Zone die Bereitstellung von hochwertigen Verkaufsflächen für den Einzelhandel vor. Die notwendigen Stellplätze sollen daher in den darüberliegenden Ebenen realisiert werden.

Textliche Festsetzung 3.2: *„Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen zulässig, sofern sie inkl. der Substratschicht für die Bepflanzungen nicht mehr als 1,30 m über die in 2.2 festgesetzte Bezugshöhe hinausragen. Außenwände der Tiefgaragen sind in das Gelände so einzubinden, dass Umwehrungen nicht erforderlich werden. Diese Verpflichtung gilt nicht für Zugänge, Zufahrtsrampen und Außenwände mit Belüftungsöffnungen.“*

Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb der nordwestlichen Baugrenzen des WA 2, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu 45 Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.“

Die Stellplätze für die Wohngebäude der WA1 und WA2 werden in drei Tiefgaragen untergebracht, die über die Planstraße 1 erschlossen werden. Ziel ist es, den gesamten Innenbereich zwischen der Planstraße und dem Havelufer vom motorisierten Verkehr freigehalten.

Begründet durch den derzeit nicht auszuschließenden Fall, dass negative Beeinträchtigungen für das Strömungsverhalten des Grundwassers durch den Bau von Tiefgaragen die Folge wären, ist ausnahmsweise die Realisierung von 45 Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche, nordwestlich der Baugrenzen des WA 2, zulässig.

4.13 Überdachung der Stellplatzfläche im SO1

Textliche Festsetzung 5.4 *„Im Sondergebiet SO1 ist die Stellplatzfläche im obersten Geschoss mit einer Dachkonstruktion zu versehen.“*

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Zwar ist bei den vorgesehenen Bauhöhen ausgeschlossen, dass Sichtfelder der gartenhistorischen Anlagen Potsdams betroffen sein können, doch können Dachflächen von umliegenden

Dachgeschoßwohnungen (Zeppelinstraße) und möglicherweise auch von erhöhten Punkten des gegenüberliegenden Havelufers eingesehen werden. Das ist relativ unproblematisch, wenn es sich um tatsächliche Dachflächen handelt. Es sollte jedoch vermieden werden, dass sich eine Dachfläche offen als Stellplatzgeschoß präsentiert.

Eine leichte Dachkonstruktion kann außerdem die Ausbreitung der Schallwellen im Sinne einer Emissionsminderung positiv beeinflussen.

4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung 5.1 *„Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.“*

Textliche Festsetzung 5.2 *„Die Planstraße 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Anlieger des SO2 und der Bewohner und Anlieger des WA1 und WA2 sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.“*

Textliche Festsetzung 5.3 *„Die Planstraße 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des SO1 sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.“*

Die Belastung der genannten Flächen privater Grundstücke nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB schafft die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme durch die jeweils aufgeführten Begünstigten zu regeln. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.16.

Die Festsetzung selbst im Vorhaben- und Erschließungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung wird in der Regel durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag erfolgen.

5. Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Vorhabengebietes ist aus ver- und entsorgungstechnischer Sicht gesichert. Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen liegen in der Zeppelinstraße. Vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch mit den zuständigen Leitungsträgern die Planung abzustimmen. Eventuell notwendige Leitungsumverlegungen sind vorzunehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert hierfür die erforderlichen Anschlusspunkte in der Kastanienallee und der östlichen Zufahrt. Eine entsprechende Regelung wird Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Fernwärme:

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über Sticleitungen direkt von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Heizwerk, Zeppelinstraße 135. Für die Verlegung der Fernwärmeanschlussleitungen sind in der Planstraße 1 im Gehwegbereich ca. 1,20 m breite Freiräume vorzuhalten.²⁹

Da das Grundstück innerhalb des Gebietes liegt, für das eine Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung gilt, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärmeversorgung. Eine Befreiung kann nur durch den Einsatz eigener, immissionsfreier Wärmeerzeugung erteilt werden.

Abwasser:

Das Grundstück ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Abwassergefälleleitungen führen in der Zeppelinstraße zum Abwasserpumpwerk Zeppelinstraße 135. Das Abwasser wird von dort über Druckleitungen entsorgt.

Oberflächenwasser:

Das Regenwasser aus den benachbarten Gebieten wird derzeit über zwei Leitungen, Kastanienallee (NW 1450 mm) und über das Grundstück Zeppelinstraße 135 (NW 800 mm), in die Havel abgeführt.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegen stehen, ist Niederschlagswasser zu versickern (BbgWG vom 13.07.1994).. Sollte eine Versickerung aus objektiven Gründen nicht möglich sein, sind andere Entsorgungsformen zu prüfen.³⁰

Beim Bau der Tiefgaragen ist darauf zu achten, daß keine negativen Beeinträchtigungen des Grundwasserströmungsverhaltens eintreten. Das Um- und Unterströmen des Grundwassers muss auch weiterhin gewährleistet sein. Dieser Aspekt wird im Rahmen des anhängigen Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft werden.

²⁹ Anregung der EVP vom 16.06.1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

³⁰ Hinweis des Amtes 36 vom 18. Juni 1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Begründet durch den derzeit nicht auszuschließenden Fall, dass o. g. negative Beeinträchtigungen durch den Bau von Tiefgaragen die Folge wären, ist ausnahmsweise die Realisierung von 45 Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche, nordwestlich der Baugrenzen des WA 2, zulässig; vgl. hierzu die Textliche Festsetzung 3.2.

Trinkwasserversorgung:

Das Vorhabengebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet bleiben. Die Anordnung der Entnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.³¹

Gas- und Stromversorgung:

Eine Gas-Hochdruckleitung quert den westlichen Planbereich, parallel zur Zeppelinstraße und überlagert überbaubare Grundstücksflächen des SO2 ‚Dienstleistung‘. Der architektonische Entwurf sieht in diesem Bereich der Zeppelinstraße ein Herausragen des Gebäudekörpers ab dem 1. bis 3. Obergeschoss vor wodurch die Erreichbarkeit der Leitung auch weiterhin gewährleistet bleibt. Eine Umverlegung ist daher nicht erforderlich.

Anders verhält es sich bezüglich der 30 kV-Zuführungsleitung zum Elektromsppanwerk 30/10 kV, Zeppelinstraße 135. Diese Hauptversorgungsleitung muss in Absprache mit der EVP verlegt werden.

Die Elektroversorgung erfolgt über eine Trafostation. Die EVP geht von einem notwendigen Platzbedarf der Trafostation von 4 x 7 m aus.³² Für die mit SO2 ‚Dienstleistung‘ überplante TST Kastanienallee 192 wird in Abstimmung mit der EVP zu gegebener Zeit ein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden. Die bestehende TST Kastanienallee 192 wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Telekom:

Telekomanschlüsse sind vorhanden. Bestehende Leitungen müssen möglicherweise verlegt werden.

Ergänzender Hinweis: Die unter Punkt ‚Gas- und Stromversorgung‘ und ‚Telekom‘ genannten Sachverhalte werden Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

³¹ Hinweis des Amtes 37.4 vom 09. Juni 1994 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

³² Anregung der EVP vom 16.06.1999 im Rahmen der Trägerbeteiligung.

6. Flächenbilanz

| | | | |
|---|--|------------------|---------------|
| Gesamtfläche | | 30.953 qm | |
| Baugebietsflächen | | 28.310 qm | 91,5 % |
| davon: | | | |
| SO, gesamt | | 14.312 qm | 46,2 % |
| | - SO1 'Einzelhandel/Dienstleistung' | 9.550 qm | |
| | - SO2 'Dienstleistung' | 4.762 qm | |
| WA, gesamt (inkl. Uferwanderweg, ohne Planstraße 1) | | 13.998 qm | 45,2 % |
| | - WA1 | 4.797 qm | |
| | - WA2 | 9.201 qm | |
| Verkehrsflächen | | 2.643 qm | 8,5 % |
| davon: | | | |
| | - öffentl. Verkehrsfläche der Kastanienallee (inkl. Parkfläche) im erweiterten Satzungsgebiet | 1.036 qm | |
| | - Planstraße 1 | 1.200 qm | |
| | - Planstraße 2 | 407 qm | |

7. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient dem Ziel einer qualitativ hochwertigen Neugestaltung des Vorhabengebietes. Die vorhandenen Gebäude werden abgetragen. Das Erscheinungsbild des Areals wird durch die Neugestaltung nachhaltig beeinflusst und aufgewertet. Die Straßenzüge Zeppelinstraße und Kastanienallee werden durch die vorgesehene Bebauung räumlich gefasst. Der Uferbereich an der Havel wird für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht. Die Eingangssituation der Brandenburger Vorstadt wird städtebaulich gefasst.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.16 wurde durch den Fachgutachter Dipl.-Ing. C. Matull ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der wegen der ursprünglich im Sondergebiet SO1 vorgesehenen Verkaufsflächenzahl von mehr als 5.000 qm auch eine integrierte und auf das Sondergebiet SO1 beschränkte Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) enthält. GOP/UVS wurden mit Datum vom 14.5.99 vorgelegt und dem Beteiligungsverfahren unterzogen. Der VEP Nr. 16 setzte sich zum damaligen Zeitpunkt aus den Flächen des nachstehenden Lageschemas zusammen.

| Geltungsbereich des VEP Nr.16 im Jahr 1999 (Lageschema) | |
|---|---|
| | SO1: Sondergebiet EINZELHANDEL (ca. 7.962 qm) |
| | SO2: Sondergebiet DIENSTLEISTUNG mit öffentlicher Uferzone (ca. 4.915 qm) |
| | WA: Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Uferzone (ca. 14.418 qm) |
| | öStr: öffentliches Straßenland (ca. 460 qm) |
| | privates Straßenland ohne schematische Darstellung (ca. 1.990 qm) |

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 16 war 1999 nach damaliger Vermessungsgrundlage insgesamt 29.745 qm groß. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen des Grünordnungsplanes von 1999 (GOP.99) zusammengefasst:

Konzeption des GOP.99:

Der GOP.99 stellt fest, dass das Vorhaben im Grundsatz den örtlichen Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht widerspricht. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der allgemeinen Zielsetzung einer Aufwertung eines stadtnahen und qualitativ hochwertigen Standortes besonders in puncto 'öffentliche Erschließung der Uferlage' und 'Überführung einer Gewerbebrache in Wohnnutzung'.

Als Leitlinie der Realisierung im Sinne der örtlichen Entwicklungsziele muss insbesondere - so der GOP.99 - die optimierte landschaftsräumliche Einbindung im Vordergrund stehen. Das erfordert eine zum Ufer hin abgestufte sinnvolle Begrenzung von Bauhöhe und Baudichte und eine von Bebauung generell freizuhalten Uferzone. Diese Uferzone ist zu einem öffentlich zugänglichen Freiraum zu entwickeln.

Zum anderen ist auch außerhalb dieser Uferzone den qualitativen und quantitativen Ansprüchen an die Freiraumgestaltung eine nicht minder bedeutende Rolle zuzuordnen als der Architektur. Die Berücksichtigung dieser Leitlinie wird nach Auffassung des Gutachters auch die erforderliche Minderung und den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter ermöglichen.

Das Maßnahmenkonzept des GOP.99, das weitgehend als zeichnerische oder textliche Festsetzungen auch in den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurde, enthält Vorschläge, wie erstens die Eingriffsintensität im Bereich der Grundflächen gemindert werden kann und wie zweitens auch zusätzliche Ausgleichspotenziale erschlossen werden können.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz des GOP.99:

Die Bilanzierung des GOP.99 kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Minderung und Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches Restdefizite verbleiben. Jedoch trifft dies nicht in gleichem Maß auf alle Teilbauflächen zu. Insbesondere im Baufeld WA, aber auch im öffentlichen Straßenland, sind z.T. erhebliche Kompensationsüberhänge zu erzielen, die zur Deckung von Defiziten aus den Sondergebieten SO1 und SO2 herangezogen werden können.

Im Schutzgutbereich Boden verbleibt laut GOP.99 ein geltungsbereichsbezogenes Kompensationsdefizit von ca. 8 % (entspricht rund 1.715 qm Bodenversiegelung).

Im Schutzgutbereich Flora / Fauna ergibt sich ein geringfügiger Kompensationsüberhang an Vegetationsflächen, obwohl die versiegelten Flächen gegenüber der Bestandssituation leicht zunehmen. Das liegt am hohen Flächenanteil nicht versiegelter, aber verdichteter und vegetationloser Bodenstandorte in der Bestandssituation, die mit der Ausführung der Planung in Siedlungsgrünflächen umgewandelt werden können, wie auch an der Berücksichtigung von Dachbegrünung.

Bei Betrachtung der Bilanz nach Teilbauflächen ist sogar ein z.T. deutlicher Zugewinn an Vegetationsflächen zu verzeichnen. So ist das künftige WA, das den weitaus größten Teil der im Bestand hoch versiegelten Uferlage einnimmt, im Sinne der Landschaftsentwicklung wie auch im Sinne der Kompensationsbilanz am Ufer adäquat verortet. Dort werden hohe Kompensationsüberhänge erzielt, die Defizite der übrigen Bauflächen aufwiegen können.

Innerhalb der Siedlungsgrünflächen bedarf es der Qualifizierung durch Pflanzempfehlungen und Pflanzgebote, so dass die angenommene Kompensationswirkung gewährleistet wird. Die Qualifizierung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan über textliche Festsetzungen und über Pflanzempfehlungen gesichert. Dazu gehört auch eine räumliche Trennung der Siedlungsgärten vom öffentlichen Uferbereich und eine Nachpflanzung von Bäumen.

Ersatzpflanzungen für Bäume werden jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Diese Ersatzpflanzungen für Bäume werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Eingriff in das Schutzgut als kompensiert gelten.

Im Schutzgutbereich Wasser erscheint eine Kompensation des Eingriffs möglich. Letzten Aufschluss darüber muss das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren geben, in dem die konkreten Anforderungen hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse festgelegt werden. Der GOP.99 weist auf die grundsätzlich bestehende Verpflichtung zur örtlichen Regenwasserbehandlung hin, zeigt Lösungsmöglichkeiten auf und schätzt das Defizit auf ca. 10-20 % des Konfliktpotenzials .

Im Schutzgutbereich Klima/ Luft ist auf Grund grundlegender methodischer Probleme eine materielle Bilanz nicht möglich. Als Hilfsgröße wurde daher die Bilanz der versiegelten Flächen herangezogen, die Rückschlüsse über die Entwicklung der örtlichen Belastungssituation zulässt. Danach ist zunächst von einem nicht erheblichen Restdefizit von etwa 8 % auszugehen. Auch die Bilanz der klimawirksamen Vegetationsflächen stützt diese Annahme.

Zu berücksichtigen ist auch die Beeinflussung der örtlichen Strömungsverhältnisse. Hier wurde durch den GOP.99 festgestellt, dass die voluminösen Bebauungen von SO₁ und SO₂ tendenziell als disfunktional zu werten sind. Dies wird aber durch den immissionsmindernden Effekt der Baukörper auf die Flächen des Vorhabengebietes aufgewogen.

Nicht kompensierbar ist die Entwicklung im Bereich der durch Nutzungsintensivierung verursachten Gesamtimmissionslage. Insbesondere die geplanten Handelsflächen werden zusätzliche Verkehrslasten erzeugen, deren Auswirkungen auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensierbar sind. Die vorgesehene städtebauliche Grundfigur enthält jedoch - so der GOP.99 - die richtigen Ansätze, um vor allem die ufernahen Flächen von den Auswirkungen des zunehmenden Kraftverkehrs zu entlasten. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Falle der Planrealisierung der emissionsintensive Gewerbebetrieb (Baustoffe Sand-Kies Kisters) vom Havelufer abgezogen wird.

Eine Überplanung des Gebietes im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach Belangen des Schutzgutbereiches Landschaftsbild / Erholung zu befürworten (bisher: hoher Versiegelungsgrad, Brache, provisorische Nutzungen und Bauten, ufernahe Emissionen, fehlender öffentlicher Uferzugang).

Dennoch stellt die Intensität der Planung ein Konfliktpotenzial dar. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Fällung von Bäumen, die Bauhöhe und Baudichte. Als besonders wichtig wird daher die Qualität der Außenanlagen für die erwünschte Eingliederung in den Landschaftsraum angesehen, um diese negativen Tendenzen auffangen zu können. Der VEP legt deshalb in seinen Festsetzungen einen großen Wert auf die Gestaltung des Ufergrünzuges und der Außenanlagen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Außenwänden). Insgesamt kann im Schutzgutbereich die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes erwartet werden. Die Freiflächen des Geltungsbereiches werden nach Umsetzung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes einen höheren Wert für die private und öffentliche Erholung haben, als gegenwärtig.

Fazit des GOP.99:

Schwerpunkte des GOP.99-Maßnahmenkonzeptes sind die Reduzierung der zu erwartenden Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, vor allem aber die verträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in die gegebene, sensible Landschaftssituation - dabei auch die Sicherung und Gestaltung einer öffentlich zugänglichen Uferzone. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Pflanz- und Entwicklungsgebote und die Qualifizierung der Siedlungsgrünanlagen durch Pflanzempfehlungen unterstützen die Entwicklung der übrigen biotischen und abiotischen Potenziale.

Die festgestellten vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können durch Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs weitgehend und deutlich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Zur Vollkompensation wäre die Entsiegelung von ca. 1.715 qm Boden außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Dieses Defizit entspricht 8 % des festgestellten Konfliktpotenzials in diesem Schutzgutbereich.

Außerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches sind zur Vollkompensation außerdem etwa 75 Bäume höherer Pflanzqualität zu pflanzen. Es wird im GOP.99 empfohlen, diese Bäume zur Aufwertung der Verbindungsfunktion zwischen dem Uferwanderweg der Havel und den Anlagen Sanssoucis im zwischen Havel und Zeppelinstraße befindlichen Abschnitt der Kastanienallee anzupflanzen. Alternativ kommt die Zeppelinstraße selbst als Pflanzort in Betracht. Die Ersatzpflanzungen werden im abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

Der weitgehende Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches wird hauptsächlich durch Kompensationsüberhänge des allgemeinen Wohngebiets WA ermöglicht, während die Sondergebietsflächen des Geltungsbereiches defizitäre Teilbilanzen aufweisen. Innerhalb des WA wird daher die festzusetzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 3.400 qm) als 'Sammelausgleichsfläche' betrachtet. Die Anlage dieser öffentlichen Uferzone ist geeignet, die festgestellten Defizite der Sondergebiete wirksam zu reduzieren. Folglich ist im Sinne des Verursacherprinzips eine Finanzierungsbeteiligung seitens künftiger Vorhabenträger der Sondergebiete zu vereinbaren. Die durchzuführenden Maßnahmen werden durch den Plan 'Herstellungsempfehlungen' des GOP.99 beschrieben. Die genannten Aspekte sind darüber hinaus Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Umweltverträglichkeitsstudie (UVS.99) für das Sondergebiet SO1

Begründet durch den Termin des Aufstellungsbeschlusses zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 (am 03.12.1997) in Verbindung mit der Tatsache, dass das Vorhaben nicht im Außenbereich liegt, greifen die aktuellen Bestimmungen des UVPG nicht.

Der Bereich entlang der Zeppelinstraße (ca. deckungsgleich mit dem SO1) wird nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Fortdauer der Gültigkeit der Aussagen und Ergebnisse des GOP.99

Der GOP.99 wurde zwischenzeitlich nicht fortgeschrieben, obwohl Planungsinhalte des VEP Nr. 16 seit Mai 1999 mehrfach verändert wurden. Insbesondere die Diskussion um die Verträglichkeit von Verkaufsflächen hat diese Änderungen maßgeblich bestimmt.

Der Umfang zulässiger Verkaufsflächen am Standort nimmt jedoch auf die Ergebnisse des GOP keinen unmittelbaren Einfluss, solange er sich nicht in einer Erweiterung zulässiger Grundflächenzahlen, einer wesentlichen Änderung des städtebaulichen Entwurfs oder einer gravierenden Erhöhung des Kundenaufkommens (Individualverkehr) manifestiert.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für das SO1 wurden seit 1999 von 5.000 qm (plus 1.000 qm Einzelhandel) auf aktuell 4.000 qm (gesamt) reduziert. Das bedeutet mit Sicherheit keine Ausweitung, sondern tendenziell eine Minderung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen.

Eine weitere wesentliche Änderung im Bereich des Sondergebietes SO1 (seit 1999) ist die Änderung der Baukubatur. Die Verkaufsflächen sollen nicht mehr auf zwei, sondern nur noch auf einer Ebene organisiert werden. Das bedeutet eine in der Tendenz niedrigere Bauweise. Für die im GOP.99 behandelten Belange ist dies ebenfalls eine positive Entwicklung, die die Standortqualität des allgemeinen Wohngebiets WA erhöhen wird. Auch wird das Konfliktpotenzial unerwünschter visueller Fernwirkungen weiter vermindert.

Die Umorganisation der Verkaufsflächen geschieht aber nicht allein über die Vertikale, bzw. die Verringerung des Flächenangebots. Es wurde in Folge auch die gemeinsame Grenze zwischen SO1 und SO2 zu Lasten des SO2 verschoben. Außerdem wurden beide Sondergebietsflächen in Richtung Zeppelinstraße erweitert, so dass in Summe heute mehr Sondergebietsflächen festgesetzt werden sollen, als noch 1999. Hier resultieren also auch Veränderungen von Grundflächen, die sich allerdings - da es sich entweder um Verschiebungen zwischen zwei Sondergebieten oder um eine Erweiterung zu Lasten von derzeitigen Verkehrsflächen (Zeppelinstraße) handelt - im Ergebnis tendenziell neutralisieren.

Eine weitere augenfällige Änderung gegenüber dem Stand von 1999 ist die aktuelle Unterscheidung zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (zuvor: WA1). Diese Änderung wurde für notwendig erachtet, weil sich innerhalb des Wohngebiets die zulässigen Geschossigkeiten und Maßbestimmungszahlen der ufernahen Mehrfamilienhäuser von denen der zweiten Reihe unterscheiden. Dies ist keine Neuerung. Die Planänderung dient also ausschließlich dem Prinzip der 'Klarheit und Wahrheit' der Plandarstellung.

Weitere Änderungen, die die Bilanzen potenziell beeinflussen könnten sind:

- Verbreiterung der Verkehrsflächen in der Verlängerung der Kastanienallee von 7,00 m auf 10,00 m (diese Erweiterung ist verkehrstechnisch notwendig)
- Verbreiterung der SO2-Flächen südlich der 'Planstraße 1' von ca. 19,50 m auf 27,50 m (diese Erweiterung hängt mit der Abstandsflächenproblematik zusammen. Die Abstandsfläche muss innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden / darf nicht auf das benachbarte WA fallen)

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die Flächennutzungen der Planstände Mai 1999 / August 2001:

| Vergleich der geplanten Flächennutzungen (Mai 1999 / August 2001) | | | |
|--|------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | Mai 1999 | August 2001 | Entwicklung |
| Baugebietsflächen | | | im Mittel + 3.7 % (+ 1.015 qm) |
| davon: | | | |
| SO1: | 7.962 qm | 9.550 qm | + 19.9 % |
| SO2: | 4.915 qm | 4.762 qm | - 3.1 % |
| WA (gesamt): | 14.418 qm | 13.998 qm | - 2.9 % |
| Verkehrsflächen | | | im Mittel + 7.9 % (+ 193 qm) |
| davon: | | | |
| öffentliche Verkehrsflächen: | 460 qm | 609 qm | + 32.4 % |
| Verkehrsfll. bes. Zweckbest: | 1.990 qm | 2.034 qm | + 2.2 % |
| VEP-Geltungsbereich | 29.745 qm | 30.953 qm | + 4.1 % |

Die Tabelle zeigt, dass die Summe aller Änderungen zwischen 1999 und 2001 unter Umständen doch geeignet sein könnte, das Gesamtmaß baulicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches bilanzwirksam zu erhöhen. Vor allem die Erweiterungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zuwachs bei den Sondergebietsflächen legen diese Vermutung nahe. Daher ist eine nähere Betrachtung notwendig:

Für den Bereich der festzusetzenden Verkehrsflächen ist festzuhalten, dass die Erweiterung gegenüber dem Stand 1999 nur bereits bestehende Verkehrs- bzw. Versiegelungsflächen erfasst. Diese Änderungen gegenüber dem Stand 1999 sind deshalb bilanzneutral.

Bei den Baugebietsflächen muss der Vergleich der Maßbestimmungen zur Klärung führen. Die Veränderung im Bereich der Wohnbauflächen kann von vornherein als geringfügig betrachtet werden, auch weil der freizuhaltende Ufergrünzug in Lage, Qualität und Ausdehnung unverändert geblieben ist. Bilanzentscheidend sind also die Verhältnisse in den Sondergebietsflächen, die seit dem Planstand von 1999 einen mittleren Flächenzuwachs von 11 % (absolut: 1.435 qm) erfahren haben.

Würde für die Sondergebietsflächen eine Maßbestimmung in Form einer GRZ festgesetzt werden, so würde sich die Erweiterung der Sondergebietsflächen automatisch auch als

bilanzwirksame Erweiterung von Versiegelungsflächen auswirken können. Im Gegensatz dazu besteht die Möglichkeit, die Maßbestimmung - wie bisher auch - über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) wirksam zu begrenzen. Die Planänderungen sind dann bilanzneutral, wenn die GR in der Summe (beider Sondergebietsflächen) 11.100 qm nicht überschreitet (der GOP.99 ist von einer GR von 7.400 qm im SO1 und einer GR von 3.700 qm im SO2 - das sind zusammen 11.100 qm - ausgegangen). Eine GR von 11.100 qm entspricht bezogen auf die aktuellen Bezugsflächen von SO1 und SO2 einer mittleren GRZ von etwa 0.78.

Wenn für das Sondergebiet SO1 eine Überschreitung der nach der BauNVO maximal zulässigen Grundfläche (entspricht 0.80) im Umfang von bis zu 10 % angenommen wird, so ergibt sich aktuell eine festzusetzende GR (Höchstmaß) von 8.400 qm. Für das SO2 verblieben dann maximal realisierbare Grundflächen von 2.700 qm (entspricht GRZ 0.55). Die deutliche Unterschreitung der nach BauNVO zulässigen GRZ sollte - nach Empfehlung des Fachgutachters - den ufernahen, südlich der Planstraße gelegenen Flächen des Sondergebiets SO2 zu Gute kommen. Dort sollte die Baudichte die Merkmale der benachbarten Wohnbauflächen aufweisen, während nördlich der Planstraße typische Dichtemerkmale der Sondergebiete erzielt werden könnten.

Abschließende Empfehlungen des Fachgutachters zum Planstand August 2001

Nach Auffassung des Fachgutachters (C. Matull) sind die Planungsänderungen seit Vorlage des GOP.99 unter der Voraussetzung bilanzneutral, dass in den Sondergebieten SO1 und SO2 eine mittlere GRZ von maximal 0.80 nicht überschritten wird. Eine mittlere GRZ von max. 0.80 bedeutet nach dem aktuellen Planstand eine maximal zulässige Grundfläche GR (Summe beider Sondergebietsflächen) von etwa 11.500 qm³³. Während für das SO1 eine Überschreitung der nach BauNVO vorgesehenen Kappungsgrenze entsprechend einer GRZ 0.80 für tolerabel erachtet würde, empfiehlt der Gutachter, dass im SO2 südlich der Planstraße 1 keinesfalls typische Dichtemerkmale der Sondergebiete zugelassen werden sollten. Dort soll die Zulässigkeit von Grundflächen den Merkmalen benachbarter Wohnbauflächen angepasst werden. Somit könnte im Bereich nördlich der Planstraße 1 eine eher sondergebietstypische Dichte der Bebauung realisiert werden.

Der Fachgutachter weist außerdem darauf hin, dass die Festsetzungsempfehlungen des GOP.99 uneingeschränkt bestehen bleiben können.

³³ Gemäß der Festsetzungen des VEP Nr. 16 ist eine GR bzgl. der beiden SO von maximal 9.400 erreichbar (SO1 GR 7.500 qm, SO2 GR 1.900 qm); die Annahme des GOP wird somit deutlich unterschritten.

7.2.1 Ergebnis der Abwägung

Für den Planbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Der Plangeber räumt im Rahmen der Abwägung dem Belang der Sicherung / Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gemäß § 1 (5) Nr. 9 BauGB) sowie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse (gemäß § 1 (5) Nr. 2 BauGB) zwar eine hohe Priorität ein; dies entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht in Gänze davon, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Der Plangeber folgt der Forderung des Grünordnungsplanes und legt die Aufwertung von 1.000 qm außerhalb des Geltungsbereiches fest (Entsieglungs- und Rekultivierungsmaßnahmen); Es verbleiben somit ca. 700 qm unausgeglichene Fläche. Dieser Aspekt wird innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt.

[Vergleiche hierzu das zwischenzeitlich ergänzte Kap. 10.3 „Klarstellung auf Grundlage der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe - Stand Februar 2002“ dieser Begründung!]

Gleiches gilt für die Pflanzung der erwähnten 75 Bäume. Die künftigen Baumstandorte sind mit dem zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung einvernehmlich abzustimmen.

Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen somit insgesamt zu einem Ausgleich soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Regelungen des § 1 (6) BauGB wird in vollem Umfang entsprochen.

8. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens ergeben sich für die Stadt Potsdam keine investiven Kosten, da der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet, die Kosten der Gesamtmaßnahme einschließlich der Kosten für technische Infrastrukturmaßnahmen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag die Kosten für den erforderlichen Teilumbau bzw. -ausbau der Kastanienallee und den Bau der Lichtsignalanlagen an der/den Zufahrt(en) entlang der Zeppelinstraße zu tragen.

9. Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet SO1 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet **SO1 (EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNG)** dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 qm, davon max. 2.400 qm im Lebensmittelbereich,
2. die mit dem Einzelhandel in Verbindung stehenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Büros,
3. Dienstleistungseinrichtungen und Büros.

1.2 Sondergebiet SO2 (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet **SO2 (DIENSTLEISTUNG)** dient der Unterbringung von Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

1. Seniorenpflegeheim / Alten-Wohnheim,
2. Dienstleistungseinrichtungen und Büros,
3. die mit den Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt

- Nr. 2 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nicht zulässig.
- Nr. 2 Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
- Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als mindest- bzw. maximal zulässige Gebäudehöhe über der festgesetzten Bezugshöhe wie folgt festgesetzt:

| | SO 1 | | | SO 2 (V) | WA 1 | WA 2 |
|--|--|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| | Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m | 11,5 - 12,5 | 13,5 - 14,5 | 15,75 - 16,75 | 14,0 - 15,0 | 10,8 - 13,8 |

2.2 Die Bezugshöhe für das Vorhabengebiet wird auf 31,5 m ü HN festgesetzt (HN = DHHN 92 (amtliches Höhensystem) – 0,148m).

2.3 Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO1 ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugschächte um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.

2.4 Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO2 um bis zu 3,8 m durch ein Staffelgeschoss überschritten werden, wenn das Staffelgeschoss auf den straßenseitigen Fassaden des Gebäudes um mindestens 1,4 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktritt. Außerdem darf die max. zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugschächte um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich durch Material- bzw. Farbwechsel zum Hauptbaukörper an allen 4 Seiten und durch Rückstaffelung von mind. 2 m auf 40% der darunterliegenden Geschosseseite zur Havel hin unterscheidet.

2.6 Innerhalb der Fläche D, E, F, G, D ist das 1. Vollgeschoss als Luftgeschoss auszubilden. Die lichte Höhe muss 3,5 m - 4,5 m betragen.

2.7 Im SO1 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen der Stellplätze, Garagen und Zufahrtsrampen unberücksichtigt (§ 21 a (1) BauNVO).

2.8 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO unberücksichtigt.

2.9 In den WA und im SO 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Pergolen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

3. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und (2) BauGB i.V.m. § 12 (5) BauNVO)

3.1 Im SO1 sind Stellplätze nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen zulässig, sofern sie inkl. der Substratschicht für die Bepflanzungen nicht mehr als 1,30 m über die in 2.2 festgesetzte

Bezugshöhe hinausragen. Außenwände der Tiefgaragen sind in das Gelände so einzubinden, dass Umwehrungen nicht erforderlich werden. Diese Verpflichtung gilt nicht für Zugänge, Zufahrtsrampen und Außenwände mit Belüftungsöffnungen.

Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet oberhalb der nordwestlichen Baugrenzen des WA 2, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu 45 Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 18-20 cm der Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen:

- a) Im Sondergebiet SO1 mind. 2 Stck,
- b) Im Sondergebiet SO2 mind. 6 Stck und
- c) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 insgesamt mind. 21 Stck.

Die Pflanzliste 3 und 4 sind Bestandteil des VEP Nr. 16.

4.2 In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen, den Zu- und Abfahrten der Hochgarage im SO1 und der Anlieferzone für das SB-Warenhaus.

4.3 In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Niederschläge der Grundwasserneubildung zuzuführen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4.4 In den Sondergebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von $\leq 10^\circ$ und einer Ausdehnung von $> 50 \text{ qm}$ zu begrünen. Ausgenommen sind davon Dachflächen in den Allgemeinen Wohngebieten, die dem Aufenthalt dienen. Dachflächen im SO2, die dem Aufenthalt dienen und eine mind. nützbare Breite von $> 2,5 \text{ m}$ haben, sind zu mind. 40% zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtungen gelten nicht für Belichtungsflächen und technische Aufbauten. Die Dachflächen von Tiefgaragen und die in 5.4 festgesetzte Dachkonstruktion sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.

4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von Tiefgaragen zu begrünen. Dabei sind auf jeder Dachfläche mind. 2 kleinkronige Bäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 60 cm und im Bereich der zu pflanzenden Bäume mind. 80 cm betragen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Wege, Terrassen, Kinderspielplätze, Belüftungsöffnungen und technische Aufbauten. Die Pflanzliste 4 ist Bestandteil des VEP Nr. 16.

4.6 Im Sondergebiet SO1 sind südwest- und südostexponierte Außenwände auf mind. 1/5 ihrer Grundlänge durch rankende, selbstklimmende oder hängende Pflanzen zu begrünen. Die Außenwandbegrünung kann alternativ durch Vorpflanzung von 8 Säulen-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, auch auf festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durchgeführt werden.

4.7 Die Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Pro 100 qm sind zwei große Sträucher [Pflanzgröße 150cm-200cm], 25 mittlere Sträucher [Pflanzgröße 100cm-150cm] und 40 kleine Sträucher [Pflanzgröße 60cm-100cm]) zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Die Pflanzliste 1 ist Bestandteil des VEP Nr. 16.

4.8 Die Fläche mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ist mit Sträuchern, Bäumen und Wiesen der Pflanzlisten 1, 3 und 5 zu einem Ufergrünzug zu entwickeln. Die Pflanzlisten 1, 3 und 5 sind Bestandteil des VEP Nr. 16.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

5.2 Die Planstraße 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Anlieger des SO2 und der Bewohner und Anlieger des WA1 und WA2 sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

5.3 Die Planstraße 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des SO1 sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

5.4 Im Sondergebiet SO1 ist die Stellplatzfläche im obersten Geschoss mit einer Dachkonstruktion zu versehen.

6. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Sondergebiet SO2 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) für die entlang der Zeppelinstraße gelegenen Fassadenabschnitte Außenbauteile und Fenster mindestens der Schallschutzklasse 4 (bewertetes Schalldämm-Maß 40 bis 44 dB nach DIN 52210, Teil 5) zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

6.2 Im Sondergebiet SO2 sind entlang der Zeppelinstraße Schlafräume nicht zulässig.

6.3 Entlang der Kastanienallee müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in den folgenden Abschnitten des Sondergebietes SO2 Außenbauteile und Fenster mindestens der u. g. Schallschutzklasse verwendet werden:

- A/B Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß 35 bis 39 dB nach DIN 52210, Teil 5), bei Ausschluss von Schlafräumen,
- A/B Schallschutzklasse 4 (bewertetes Schalldämm-Maß 40 bis 44 dB nach DIN 52210, Teil 5), bei Zulässigkeit von Schlafräumen,
- B/C Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß 35 bis 39 dB nach DIN 52210, Teil 5).

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

- Der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 4.8 wird durch die Regelungen des Durchführungsvertrages weiter konkretisiert.
- Innerhalb des Plangebietes könnten sich Bodendenkmale befinden. Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursacher (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

10. Änderungen und Fortschreibung der Planung

10.1 Fortschreibung der Planung in Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.5.1999 bis zum 21.06.1999 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.5.1999 bis zum 21.06.1999 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen bzw. in Folge des Planungsfortschritts resultieren die unten benannten Änderungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes.

Die infolge der Trägerbeteiligung durchgeführten Änderungen / Ergänzungen sind durch Nennung des jeweiligen Trägers öffentlicher Belange kenntlich gemacht.

1. Ergänzung des neuen Unterkapitels 4.4 'Stellplätze und Parkflächen' (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau vom 3.6.1999).
2. Ergänzung der BbgBO in das Kap. 12 'Rechtsgrundlagen'. (Hinweis durch den Allgemeinen Behindertenverband Land Brandenburg vom 29.6.1999).
3. Überarbeitung und Konkretisierung des Verkehrsgutachtens (Hinweis durch das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau vom 3.6.1999).

4. Fortschreibung und Aktualisierung der verwendeten Kartengrundlage (Hinweis durch das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau vom 3.6.1999) vgl. auch Pkt. 13 dieser Aufzählung.
5. Die Festsetzung der Branche "Fachmarkt Wassersport" (mit 2.000 qm VKF), welche 1999 noch Gegenstand der Festsetzungen für das SO2 war, wurde aufgrund der Reduzierung zulässiger Verkaufsflächen innerhalb des VEP Nr. 16 ersatzlos gestrichen.
6. Redaktionelle Änderungen SO1 und SO2:

Im Rahmen der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe ergaben sich nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.5.1999 bis zum 21.06.1999 Korrekturen bzgl. der beiden festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2).

Die konkretisierten Grundrisse und Raumprogramme führten zu nachfolgenden Änderungen / Reduzierungen der festgesetzten Maße baulicher Nutzung:

| | GR | GF |
|-----|------------------------|--------------------------|
| SO1 | (alt) 6.000 - 7.400 qm | (alt) 12.000 - 14.800 qm |
| SO1 | (neu) 6.000 - 7.500 qm | (neu) 8.000 - 9.500 qm |
| SO2 | (alt) 3.200 - 3.700 qm | (alt) 11.300 - 17.000 qm |
| SO2 | (neu) 1.400 - 1.900 qm | (neu) 7.500 - 9.000 qm |

- Die hieraus resultierenden Konsequenzen bzgl. der zu beachtenden FNP-Vorgaben werden innerhalb des fortgeschriebenen Kapitels 2.2 „Flächennutzungsplanung“ dieser Begründung detailliert erläutert.
7. Redaktionelle Präzisierung / Klarstellung der Textlichen Festsetzung 2.5:
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich durch Material- bzw. Farbwechsel zum Hauptbaukörper an allen 4 Seiten und durch Rückstaffelung von mind. 2 m auf 40% der darunterliegenden Geschosseite zur Havel hin unterscheidet.
 8. Neue Einleitung des Kap. 7.2 „Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft“ der Begründung.
 9. Ergänzung des Begründungstextes durch das neue Kap. 7.2.1 „Ergebnis der Abwägung“.
 10. Beauftragung weiterer schalltechnischer Untersuchungen: Gewerbelärmvorbelastung, Lärmvorbelastung aus dem vorhandenen Yachthafen, Umspannwerk der EVP auf dem Nachbargrundstück, Aussagen zum Schifffahrtsverkehr, Überprüfung der Immissionsfestsetzungen bzgl. IO1 und IO4 und Berücksichtigung des Schornsteins des Heizhauses der EVP innerhalb des Kap. 4.1.4 „Schalltechnisches Gutachten“ (Hinweis durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 30.6.1999).

11. Die Textlichen Festsetzungen Nrn. 6.1 und 6.3 wurden dahingehend konkretisiert, dass die bewerteten Schalldämmmaße nach DIN 52210, Teil 5 aufgeführt werden (Hinweis durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 30.6.1999).
12. Präzisierung des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich. In Folge der zwischenzeitlich durchgeführten Tiefbauarbeiten und Verkehrsplanung in diesem Bereich der Zeppelinstraße und der aktualisierten Vermessung wurde der Verlauf des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich angepaßt; er ist nun deckungsgleich mit der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Zeppelinstraße. Hierdurch wird der Forderung nach einer größeren Planklarheit und Nachvollziehbarkeit Rechnung getragen: öffentliche Verkehrsflächen (der Zeppelinstraße) werden von privaten Grundstücksflächen kraft Geltungsbereichsgrenze getrennt. Der Planbereich vergrößert sich von ca. 29.750 qm auf nunmehr 30.956 qm (Hinweis durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft vom 6.7.1999 i. V. mit zwischenzeitlich realisierten Tiefbauarbeiten und neuer Verkehrsplanung).
13. Aufnahme der Hinweise bzgl. des Umgangs mit Bodendenkmalen innerhalb des Begründungstextes und in der Planzeichnung (jeweils als Hinweis ohne Normcharakter) (Hinweis durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte vom 18.6.1999).
14. Die max. zulässigen Gebäudehöhen wurden gemäß den tatsächlichen Erfordernissen i. V. mit einer erhöhten Planklarheit reduziert (TF 2.1). Gleiches gilt für die getroffenen Festsetzungen bzgl. der max. zulässigen Grundflächen GR und Geschossflächen GF als auch der zulässigen VKF innerhalb des SO1 „Einzelhandel/Dienstleistung“ (hier: Reduzierung von 6.000 qm VKF auf 4.000 qm VKF.)
15. Wiedergabe des aktuellen StVV-Beschlusses betr. der „Gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“ vom 4.7.2001 in Kap. 4.1.2 „Einzelhandelsgutachten“.
16. Änderung bzw. Anpassung der betroffenen Flurstücke, Kap. 1.2.1 „Lage und Geschichte des Gebietes“ des Begründungstextes; desgleichen Anpassung der verwendeten Kartengrundlage durch das Vermessungsbüro Ulrich Dresler, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam, 1997 und Änderung der Flurstücksnummern gemäß der Vermessungsschrift Übernahme vom Mai 1998; aktualisiert im März 2001.
17. Ergänzende Ausführungen bzgl. der Problematik des Altlastenverdachts in Kap. 1.2.2 „Bestandssituation“ des Begründungstextes.
18. Überarbeitung des Kap. 4.1.3 „Verkehrsgutachten“ dieser Begründung.
19. Ergänzung um den Aspekt des „verkehrlichen Trennprinzips“ innerhalb des Kap. 4.4 „Verkehr“ dieser Begründung.
20. Ergänzungen und Richtigstellungen innerhalb des Kap. 4.6 „Immissionsschutz“ des Begründungstextes.

21. Ergänzung der Rechtsgrundlagen innerhalb (der Überschriften) der getroffenen ‚Textlichen Festsetzungen‘ als Kap. 9 des Begründungstextes.
22. Aufgrund der nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 25. September 2001 geführten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Endnutzer zur geplanten Realisierung des Projektes ist eine Anpassung der Planzeichnung in einem Detail sowie die entsprechende Anpassung in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen erforderlich geworden. Gegenstand der Änderung und Präzisierung der Planzeichnung bezüglich der Festlegung zum SO 1 ist die Ausweisung der Oberkanten der Baukörper als Mindest- und Höchstmaß (in m) statt der Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse. Die Stadtverordnetenversammlung ist dem Vorschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 10.10.2001 gefolgt.
23. Gemäß Abstimmung innerhalb der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 25.09.2001 sei der Durchführungsvertrag zum vorliegenden VEP Nr. 16 um folgende Regelung zu ergänzen:
Außerhalb des Vorhabengebietes sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Vorschlags des Grünordnungsplans in einem Umfang von 1.000 qm zu vereinbaren.
Diesem Vorschlag ist die Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2001 gefolgt.
Vergleiche hierzu das zwischenzeitlich ergänzte Kap. 10.3 ‚Klarstellung auf Grundlage der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe - Stand Februar 2002‘ Unterpunkt1: ‚Anpassung der Eingriffs - Ausgleichsbilanz‘ dieser Begründung.
24. Aufnahme dieses neuen Kap. 10. ‚Änderungen und Fortschreibung der Planung‘ in den Begründungstext.

10.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB i. V. mit § 7 BauGB-MaßnahmenG und Information der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.11.2001 bis zum 18.12.2001

Nach der Durchführung der o. g. Beteiligungsverfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen (insgesamt 18 Stellungnahmen von Bürgern und 6 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange) ausgewertet.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen resultieren keine Änderungen oder Ergänzungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen oder des dazugehörigen Begründungstextes.

10.3 Klarstellung auf Grundlage der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe - Stand Februar 2002 / Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB

10.3.1 Anpassung der Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Präzisierungen der architektonischen Entwürfe ergaben sich im Februar 2002 Klarstellungen bezüglich der Kenndaten zum ‚Maß der baulichen Nutzung‘.

Die Entwürfe zeigen, dass die im VEP Nr. 16 festgesetzten Maßbestimmungen eingehalten und in Summe sogar unterschritten werden. Die ökologische Bilanz des Vorhabens wird dadurch beeinflusst; das Maß der Versiegelung kann als entscheidender Indikator für eine Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen angesehen werden.

Die in diesem Zusammenhang konkretisierten architektonischen Entwürfe (Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.) sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die aktuelle Beschlusslage zum Vorhaben sieht die Entsiegelung einer ca. 1.000 qm Fläche außerhalb des Geltungsbereiches als Ersatzmaßnahme des Vorhabenträgers vor (vgl. Kap. 10.1 Pkt. 20 dieser Begründung). Die Beschlusslage folgt damit der Bilanzierung und der Empfehlung des Grünordnungsplanes mit **Stand 1999**. Mit der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahme würde das Vorhaben mit einem Vollaussgleich abgeschlossen werden können - erhebliche Beeinträchtigungen verblieben nicht.

Die o. g. Beschlusslage gründet auf folgende, 1999 getroffenen Festsetzungen des VEP Nr. 16 betr. ‚Maß der baulichen Nutzung‘ (vgl. hierzu die Erläuterungen des Kap. 7.2 ‚Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft‘, Unterpunkt ‚Fortdauer der Gültigkeit der Aussagen und Ergebnisse des GOP.99‘ dieser Begründung):

| Tab. 1) ‚Versiegelung durch Hauptanlagen (GR-Festsetzungen) Stand 1999‘ | | |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Teilbaufläche | GR-Festsetzungen | Gesamtfläche Hauptanlagen |
| SO1 | 7.400 qm | 7.400 qm |
| SO2 | 3.700 qm | 3.700 qm |
| WA | 4 x 290 qm / 4 x 320 qm | 2.440 qm |
| Σ | | 13.540 qm |

Nach Annahme des GOP 1999 konnten im Geltungsbereich des vorliegenden VEP demzufolge max. 13.540 qm Boden versiegelt werden. Die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (gemäß § 19 (4) BauNVO) kann maximal 50% der festgesetzten Hauptanlagen betragen (auch eine nutzungsartspezifische Kappungsgrenze ist zu berücksichtigen). Dieser Tatbestand wird durch die Planfortschreibung grundsätzlich nicht berührt.

Die **aktuellen Hochbauentwürfe** ergeben folgende Grundflächen (Hauptanlagen):

| Tab. 2) ‚Versiegelung durch Hauptanlagen (gemäß arch. Entwurf) Stand 2002‘ | | |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Teilbaufläche | Ermittlung aus Entwürfen | Gesamtfläche Hauptanlagen |
| SO 1 | 6.660 qm | 6.660 qm |
| SO 2 | 1.710 qm | 1.710 qm |
| WA 1 | 4 x 330 qm | 1.320 qm |
| WA 2 | 4 x 425 qm | 1.700 qm |
| Σ | | 11.390 qm |

Die Realisierung des Vorhabens bleibt also in Bezug auf die Hauptanlagen um 2.150 qm hinter den maximalen Versiegelungsannahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 1999 zurück. Dieser Rückgang wird nicht durch Mehrversiegelungen an anderer Stelle (so etwa im öffentlichen Straßenland oder im Bereich der Nebenanlagen, Zufahrten etc.) aufgewogen, so dass von einem tatsächlichen Rückgang der Versiegelung gegenüber der bisherigen Annahmen ausgegangen werden kann.

Die angeführten Umstände führen dazu, dass die Voraussetzungen, die zu o. g. Beschluss geführt hatten, in einem neuen Licht erscheinen müssen. Eine verbindliche Reduzierung der Versiegelung im Geltungsbereich ist einer Ersatzmaßnahmeleistung außerhalb vorzuziehen. Der Gesetzgeber präferiert eindeutig den Ausgleich am Eingriffsort.

Durch die im VEP Nr. 16 getroffenen Festsetzungen (in Begründung und Planzeichnung) sowie durch den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 zzgl. aller Anlagen (hier: architektonische Entwurfsunterlagen, Ansichten, Grundrisse, Schnitte usw.) ist sichergestellt, dass die in Tab. 2) ‚Versiegelung durch Hauptanlagen (GR-Festsetzungen) Stand 2002‘ aufgeführten Versiegelungswerte nicht überschritten werden. Infolgedessen ist die Durchführung einer Ersatzmaßnahme (Entsiegelung einer ca. 1.000 qm großen versiegelten Fläche) nicht mehr erforderlich. Der Intention der Stadtverordnetenversammlung wird dennoch gefolgt, denn der durch die vorliegende Satzung zulässige Eingriff in die Schutzgüter (welcher dazu führte, dass die angesprochenen Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen wären) würde nachhaltig reduziert (s. o.).

10.3.2 Vereinfachte Änderung des Bauleitplans gemäß § 13 (1) BauGB

Grundflächen - und Geschossflächen-Festsetzungen bzgl. der beiden Wohngebiete WA1 und WA2

Inhalt der vereinfachten Änderung

Die maximal zulässigen Grundflächen und Geschossflächen des WA1 und des WA2 werden entsprechend der nachfolgenden Übersicht geändert:

WA1

| <u>Planungsstand</u> | <u>GR</u> | <u>GF</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| § 4 BauGB (1999) Trägerbeteiligung | 256 - 290 qm | 896 - 1.000 qm |
| §§ 3 und 4 BauGB (2001) Auslegung | 250 - 290 qm | 890 - 1.000 qm |
| vor § 10 BauGB (2002) Vereinf. Änd. | (neu) 250 - 330 qm | (neu) 890 - 985 qm |

WA2

| <u>Planungsstand</u> | <u>GR</u> | <u>GF</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| § 4 BauGB (1999) Trägerbeteiligung | 256 - 320 qm | 640 - 790 qm |
| §§ 3 und 4 BauGB (2001) Auslegung | 250 - 320 qm | 640 - 820 qm |
| vor § 10 BauGB (2002) Vereinf. Änd. | (neu) 250 - 425 qm | (neu) 640 - 890 qm |

Begründung

Die konkretisierten Grundrisse und Raumprogramme der Wohngebäude / kleinen Mehrfamilienhäuser führen zu o. g. Änderungen der festgesetzten Maße baulicher Nutzung.

Die mit dem Plangeber abgestimmten konkreten architektonischen Entwürfe sehen auch den Bau von Terrassen vor. Um die Realisierung dieser Terrassen zu gewährleisten, wurden die GR-Werte um die entsprechenden Flächen erhöht. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO in Verbindung mit der getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 2.9 („In den WA und im SO 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Pergolen zulässig“) relevant.

In der Summe erhöht sich durch diese Änderung die realisierbare Grundfläche um ca. 100 qm pro Wohngebäude des WA2.

Bezogen auf die GF-Erhöhung im WA2 von 820 auf 890 qm ist festzuhalten, dass eine durchgeführte Wohnungsmarktanalyse ergeben hat, dass eine Nachfrage nach vergleichsweise kleinen Wohnungen mit 1 1/2 und 2-Zimmern (60 - 70 qm Wohnfläche) in dieser attraktiven Lage an der Havel, nicht besteht. Die Marktanalyse stellt vielmehr fest, dass (analog der Wohnungen im WA1), eine erhöhte Nachfrage nach 4-5 Zimmer-Wohnungen (130-170 qm Wohnfläche) besteht. Das aktualisierte architektonische Konzept trägt diesem Umstand Rechnung. Den in diesem Zusammenhang relevanten Vorgaben durch den Flächennutzungsplan (s. u.: Zusatz: ‚Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB‘) wird, auch nach Erhöhung der zulässigen GF, umfassend entsprochen.

Im Rahmen der Erarbeitung des VEP Nr. 16 war zu untersuchen, ob die durchgeführte Planänderung die ‚Grundzüge der Planung‘ berührt (und die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB erneut durchzuführen wären) oder ob eine ‚vereinfachte Änderung des Bauleitplans‘ gemäß § 13 (1) BauGB angewendet werden kann. Der Plangeber vertritt die

Auffassung, dass, obwohl der VEP Nr. 16 wie oben ersichtlich, in Teilbereichen geändert wird, eine ‚vereinfachte Änderung des Bauleitplans‘ (gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt werden kann.

Die Grundzüge der Planung des vorliegenden VEP Nr. 16 sind nicht berührt, da durch die beschriebenen Änderungen die durch die Stadt angestrebte städtebauliche Konzeption, die als Grundlage der getroffenen Festsetzungen dient, nicht geändert wird.

Anmerkung: 34)

Das BVerwG hat mit Urteil vom 9.3.1990 (-8 C 76.88-, ZfBR 1990, 250) zu den Grundzügen der Planung i.S.d. § 125 Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung genommen (diese Ausführungen können auf die Grundzüge i.S.d. § 13 Abs. 1 übertragen werden):

„Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderem Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderem Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, daß die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muß - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muß - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Die Grundzüge der Planung werden demnach, wie in § 13 (1) BauGB gefordert, nicht berührt.

Zusatz: Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB

Der Flächennutzungsplan stellt für den in Rede stehenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 2 (d. h. mit einer GFZ zwischen 0,2 und 0,5) und einen Ufergrünzug dar. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beruht auf dem im FNP festgestellten Nachholbedarf von etwa 18.300 bis 19.900 zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum 1996 bis 2010 und dem 5. Leitsatz zum Abschnitt Wohnen, indem es heißt: *"Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung, allenfalls Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben ..."*³⁵⁾

34) aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Band I - § 13 Rn 4, 7. Auflage, Stand: 1. Februar 1999.

35) Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Abschnitt 5.1 Wohnen, Stand 2001

Da die Einrichtung eines öffentlichen Uferweges mit begleitendem Grünzug ein erklärtes Planungsziel ist, werden diese Flächen planungsrechtlich im Allgemeinen Wohngebiet WA2 über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie über eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Durch zeichnerische Festsetzung wird gewährleistet, dass eine Bebauung im begleitenden Grünzug ausgeschlossen wird. Die Fläche der Planstraße 1 ist ebenfalls Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

Im Rahmen der VEP-Erarbeitung wird den Darstellungen des FNP gefolgt und es sind Wohnbauflächen zzgl. der erforderlichen (privaten) Erschließungsflächen festgesetzt.

Bemessungsgrundlage, abgeleitet aus der FNP-Darstellung für das WA: ca. 15.000 qm

FNP Wert der GFZ: 0,2 - 0,5

rechnerisch erreichbarer GFZ - Wert lt. VEP Nr. 16: 0,50

Die zu beachtenden FNP-Vorgaben bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung GFZ 0,2-0,5 werden demzufolge beachtet.

Allein für den Fall einer isolierten WA1-Betrachtung kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der FNP-Vorgabe GFZ 0,5. Dies ist durch die Sonderstellung des WA1 begründet, welches zwischen der vergleichsweise kompakten Bebauung der beiden Sondergebiete und der aufgelockerten Bebauung der wasserorientierten Wohngebäude des WA2 im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung vermittelt und den gewünschten, gliedernden Übergang der städtebaulichen Dichtewerte bewirkt.

Die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen sind auf die acht Baufelder verteilt und bieten die Grundlage für die präzisierten architektonischen Entwürfe.

Den Intentionen des FNP wird demzufolge umfassend gefolgt.

Der Fachbereich ‚Gebäude- und Liegenschaftsmanagement‘ hat der vereinfachten Änderung am 21.03.2002 zugestimmt.

Der Vorhabenträger hat der vereinfachten Änderung mit Schreiben vom 08.03.2002 zugestimmt.

11. Verfahren

| | |
|-----------------------------|---|
| 03. Dezember 1997 | Aufstellungsbeschluss durch die StVV Potsdam |
| 18. Dezember 1997 | Veröffentlichung im Amtsblatt 12/97 der Stadt Potsdam |
| 28. April bis 21. Juni 1999 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 28. April bis 21. Juni 1999 | Beteiligung der Ämter der Stadt Potsdam |
| 10. Oktober 2001 | Auslegungsbeschluss durch die StVV Potsdam |

12. November bis 18. Dez. 2001 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 7 BauGB-MaßnahmenG und Information der Träger öffentlicher Belange
- März 2002 Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 BauGB
- _____ 2002 Satzungsbeschluss durch die StVV Potsdam

12. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1986; Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Fassung vom 28. April 1993,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208); geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510), durch Art. 1 3. Bbg FRG v. 17.12.1996 (GVBl. I S. 364) u. durch Art. 3 G z. Änd. d. Bbg. BauO u. and. G. v. 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998, GMBI. 1998, Nr. 26, S. 503-515,
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl Teil I, Jg. 1990 S. 1036-1052,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Regelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Straucharten)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Frangula alnus (Faulbaum)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cinera (Grau-Weide)
Salix elaeagnos (Lavendel-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste 2 (Straucharten)

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus laevigata agg. (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europea (Gemeiner Spindelstrauch)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Humulus lupulus (Gemeiner Hopfen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Auen-Traubenkirsche)
Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa majalis (Mai-Rose)
Rubus caesius (Kratzbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Sorbus aucuparia (Nordische Eberesche)

Pflanzliste 3 (Bäume)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Salix alba (Silber-Weide)

Pflanzliste 4 (Bäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Populus alba (Silber-Pappel)
Populus nigra (Schwarz-Pappel)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Auen-Traubenkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Nordische Eberesche)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)
Obst (vorzugsweise in alten ortstypischen Kultursorten)

Pflanzliste 5 (Extensivwiesen)

RSM 7.1.2 (FLL) Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (0-3 Schnitte /a - für extensive Nutzung)