



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
„Horstweg-Süd“
Teilbereich Horstweg / An den
Kopfweiden**

Begründung

Planungsstand: Begründung zum Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: Juli 2013

Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung.....	4
1.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
2.	AUSGANGSSITUATION.....	6
2.1	Stadträumliche Einbindung und naturräumliche Gliederung	6
2.2	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Landschaftsplan	9
3.5	Stadtentwicklungskonzept Verkehr.....	10
3.6	Einzelhandelskonzept für die Potsdamer Innenstadt	10
3.7	Luftreinhalte- und Aktionsplan.....	11
3.8	Lärmaktionsplan 2011	11
3.9	Bereichsentwicklungsplanung Hermannswerder / Templiner- und Teltower Vorstadt.....	11
3.10	Bebauungspläne	11
3.10.1	Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg – Süd“	11
3.10.2	Benachbarte Bebauungspläne	12
3.11	Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB	13
3.12	Trinkwasserschutzgebiet.....	13
3.13	Geschützter Baumbestand.....	13
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
4.1	Hubschrauberlandeplatz	14
4.2	Denkmale.....	14
5.	SONSTIGE HINWEISE	15
5.1	Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete.....	15
5.2	Kampfmittel.....	15
6.	PLANUNGSKONZEPT.....	15
6.1	Ziel und Zweck der Planänderung	15
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
6.3	Äußere Verkehrserschließung.....	16
6.4	Geräuschimmissionsprognose – Stellplatzanlagen	17
7.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	19
7.1	Nutzung der Baugrundstücke	19
7.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	19

7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)	22
7.4	Verkehrsflächen	25
7.5	Grünfestsetzungen	26
7.6	Sonstige Festsetzungen	28
7.6.1	Fläche für Stellplätze	28
7.6.2	Erhaltungsbereich § 172 BauGB	29
7.7	Nachrichtliche Übernahmen	29
7.7.1	Bodendenkmal	29
7.7.2	Flächen für den Flugverkehr	29
7.7.3	Trinkwasserschutzgebiet Zone III	30
7.8	Kennzeichnung	30
8.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	30
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	30
8.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt	31
8.3.1	Schutzgutbewertung	31
7.3.2	Kompensationserfordernis durch die 4. Änderung	39
7.4	Kosten und Finanzierung	39
8.	VERFAHREN	40
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	44
10.	ANHANG	45

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden, befindet sich am südöstlichen Rand der Teltower Vorstadt, nördlich des Horstweges.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- Im Nordwesten: nordwestliche Abgrenzung der Fläche für den Gemeindbedarf zu dem im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Gewerbegebiet
- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 65 tlw., 48, 49, 67, 60 der Flur 8, Gemarkung Potsdam
- im Osten: die nordöstliche Grenze des Flurstücks 60 der Flur 8, Gemarkung Potsdam, und die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße An den Kopfweiden
- im Süden: die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Horstweg
- im Südwesten: gedachte Verbindungslinie vom Horstweg in Richtung westlicher Abgrenzung des im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Gewerbegebietes parallel zur Straße An den Kopfweiden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha und umfasst die Flurstücke 6/5, 8/4, 9/4, 10/4, 48, 49, 50, 56, 58, 60, 64, 65 tlw., 66, 67 der Flur 8, Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Anlass für die 4. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden, ist die Absicht der Behörden der Bundesrepublik Deutschland die Institution des Bundespolizeipräsidiums, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze neu einzurichten und das Bundespolizeipräsidium am Standort Horstweg neu anzusiedeln. Die Bundespolizei untersteht dem Bundesministerium des Innern. Im Sicherheitssystem der Bundesrepublik Deutschland nimmt sie umfangreiche und vielfältige polizeiliche Aufgaben wahr, die im Gesetz über die Bundespolizei, aber auch in zahlreichen anderen Rechtsvorschriften, geregelt sind. Mit insgesamt rund 41.000 Beschäftigten ist die Bundespolizei eine bundesweit verfügbare Polizei mit hohem Einsatzwert, die einen wichtigen Beitrag für den Erhalt der inneren Sicherheit in der Bundesrepublik Deutschland und in Europa leistet.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden u.a. Alternativstandorte zur Unterbringung des Bundespolizeipräsidiums innerhalb der Kulissen der Bebauungspläne Nr. 113 „Heinrich-Mann-Allee / Am Alten Friedhof“, Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich südliches Gewerbegebiet, und im Bereich „Am Bahnhof Rehbrücke (Campus)“ intensiv geprüft. Die Entscheidung fiel auf den Standort im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich an den Kopfweiden. Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt, der sehr guten Anbindung an das ÖPNV-System sowie dem Vorhandensein eines schon erschlossenen Flurstücks im Eigentum des Landes Brandenburg für die Unterbringung der Bundespolizei prädestiniert. Außerdem handelt es sich um einen bestehenden Verwaltungsstandort, in den sich die beabsichtigte Nutzung sehr gut einfügt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Bundespolizei an drei Standorten in der Landeshauptstadt Potsdam provisorisch untergebracht.

Die Konkretisierung des / der Baukörper soll über ein Wettbewerbsverfahren erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet werden.
- Die geplante bauliche Entwicklung ist mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ nicht vereinbar. Zur Realisierung des beabsichtigten Raumprogramms müssen die festgesetzten Flächen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstückflächen und die Bauweise neu geordnet werden. Eine Realisierung auf dem Wege der Befreiung ist aufgrund des Umfangs der Abweichungen nicht zulässig.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat ein großes Interesse an der dauerhaften Ansiedlung des Bundespolizeipräsidiums an diesem Standort. Die Bundespolizei stellt einen sehr wichtigen Arbeitgeber dar und ist damit von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Landeshauptstadt Potsdam. Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll zukünftig die Planzeichnung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereiches, einschließlich der textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich, ersetzen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ gelten bis zur Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung (öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt) fort.

1.3 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das ist hier gerechtfertigt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, auf eine Nachverdichtung des Areals ausgerichtet ist und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) werden nicht in die Berechnung einbezogen. Die mit Baugrenzen umschlossene Fläche im Bebauungsplan beträgt rd. 15.800 m².

Hinzu kommt, dass es sich um Grundstücke mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen auf Teilflächen durch einen neuen Bebauungsplan geändert werden soll.

Der nördlich angrenzende, in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, 1. Änderung, steht in keinem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, eine Kumulation von Verfahren ist nicht zu befürchten. Auch hierbei handelt es sich um Flächen mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden sollen. Mit der Änderung soll die Überplanung ehemals bestehender und planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen hin zu einem Wohngebiet erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde im Jahr 2003 gefasst, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Jahr 2009 stattgefunden. Gegenwärtig wird das städtebauliche Konzept überarbeitet.

Die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung und naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Teltower Vorstadt. Die Teltower Vorstadt beginnt südlich des Potsdamer Hauptbahnhofes. Sie ist durch die Havel von der Innenstadt und dem Zentrum-Ost, durch die Nuthe und die Landesstraße (L) 40 (Nuthestraße) vom Stadtteil Babelsberg, durch den Horstweg vom Stadtteil Schlaatz und durch das Waldgebiet Ravensberge von der Templiner Vorstadt und Waldstadt II getrennt. Die Hauptverkehrsstraßen im Stadtteil sind die Heinrich-Mann-Allee (L 78), die Friedrich-Engels-Straße und der Horstweg. Die Entfernung zur Potsdamer Innenstadt beträgt ca. 3 km.

In der Teltower Vorstadt befinden sich zwei von insgesamt drei Standorten des Bundespolizeipräsidiums in der Landeshauptstadt Potsdam (Heinrich-Mann-Allee 103 und 107). Das Plangebiet ist Teil des Regierungsstandortes unter der Adresse Heinrich-Mann-Allee 103.

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Groseinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und gehört zur Haupteinheit Nuthe-Notte-Niederung. In diesen überwiegend ebenen Bereichen ragen kleine Grundmoränenplatten mit aufgesetzten Endmoränen als markante reliefgestaltende Elemente heraus. Hierdurch entstehen beträchtliche Höhenunterschiede, wie z.B. zwischen der Nutheniederung mit 30 bis 40 m Höhe über NN und den Höhenzügen der Ravensberge mit > 100 m über NN (südlich der Teltower Vorstadt). Das Plangebiet selbst weist, in der Nutheniederung gelegen, Geländehöhen um 32,0 m über NN auf.

Die Teltower Vorstadt weist einen hohen Grün- und Freiflächenanteil (Alter Friedhof, Landschaftsraum Nuthe) und größere zusammenhängende Kleingartengebiete auf. Die Flächen der Nutheniederung, östlich des Plangebietes, haben große Bedeutung für das Stadtklima (Kaltluftentstehungsgebiet) und die Naherholung.

2.2 Bebauung und Nutzung

Unter der Adresse Heinrich-Mann-Allee 103 sind verschiedene Ministerien und Behörden des Landes, wie das Ministerium für Arbeit, Gesundheit, Soziales und Frauen, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und das Landesvermessungsamt Brandenburg sowie öffentliche Einrichtungen (Berufsbildungszentrum, Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen) und andere Verwaltungsnutzungen (z.B. Verwaltung Hotel- und Gaststättengewerbe) ansässig. Der geplante Standort des Bundespolizeipräsidiums befindet sich im Osten des Regierungsstandortes.

Das westliche Baugrundstück des Plangebietes ist Bestandteil eines um 1900 bebauten Klinikgeländes mit einer zum Teil noch vorhandenen Bebauung, innerhalb eines parkähnlich gestalteten Freiraums. Die Gebäude auf dem Verwaltungsstandort stellen aufgrund wiederkehrender Baumerkmale und ihrer Lage innerhalb einer Parkanlage ein städtebauliches Ensemble dar.

Im Plangebiet, westlich der Straße An den Kopfweiden, befinden sich gegenwärtig zwei Gebäude: das so genannte Haus Nr. 17, welches Teil des baulichen Ensembles und ehemaliger Standort der Bundespolizei ist, sowie ein Garagen- / Lagergebäude, welches zurzeit durch einen Gartenbaubetrieb und als Aktenlager durch Verwaltungen genutzt wird. Nördlich des Lagergebäudes befindet sich ein Leichtflüssigkeitsabscheider. Das Becken soll im Zuge

der Baumaßnahme schadstoffgerecht untersucht und rückgebaut werden. Die übrigen Flächen liegen brach und weisen die für unbefestigte Brachflächen typische Ruderalvegetation auf.

Östlich der Straße An den Kopfweiden befinden sich ein Hubschrauberlandeplatz mit ca. 500 m² Fläche und ein Trafoshaus. Die übrigen Flächen sind Wiesenflächen.

Die Fläche nördlich des Plangebietes wird von den Behörden als Stellplatzfläche genutzt. Im Kreuzungsbereich Horstweg / Straße An den Kopfweiden wurde in den vergangenen Jahren ein Bürogebäude (Berufs- und Informationszentrum), südlich des Plangebietes ein Discoun-ter und weitere Bürogebäude (Arbeitsamt) errichtet.

2.3 Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Horstweg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Horstweg ist im Osten an die L 40 (Nuthestraße) und im Westen an die L 78 (Heinrich-Mann-Allee) angeschlossen. Sowohl über die L 40 als auch über die L 78 ist die Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) 115, in das südliche Umland und die Innenstadt gegeben. Die Straße An den Kopfweiden endet zurzeit nördlich des Plangebietes. Die Erschließung des westlichen Baugrundstücks kann über den Horstweg und / oder die Straße An den Kopfweiden erfolgen. Die Erschließung der Stellplatzflächen ist über die Straße An den Kopfweiden gegeben.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung und ist damit prädestiniert für eine öffentliche Nutzung.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Tramlinien 91-93, 96, x98 und 99 in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Die Linien 92, 96, x98 und 99 verbinden den Hauptbahnhof mit dem westlich gelegenen Stadtteil Drewitz, die Linien 91 und 93 verlaufen vom Hauptbahnhof bis zum Bahnhof Rehbrücke. Der Haltepunkt im Kreuzungsbereich Heinrich-Mann-Allee / Horstweg liegt dem Plangebiet am Nächsten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorhanden.

Entsprechend § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt. Verunreinigtes Niederschlagswasser vom Hubschrauberlandeplatz darf nicht versickert werden und ist gesondert zu behandeln. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 48, 50, 56, 58, 60, 64 und 65, Flur 8, Gemarkung Potsdam befinden sich im Eigentum des Landes Brandenburg (Ministerium der Finanzen). Bevollmächtigter ist der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen. Die Flurstücke 66, 67, Flur 8, Gemarkung Potsdam, befinden sich im Eigentum der BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH. Die Flurstücke 6/5, 8/4, 9/4, 10/4 der Straße An den Kopfweiden sind im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam. Die Flurstücke 48, 49, 50 sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche An den Kopfweiden. Eigentümerin des Flurstücks 49 ist die TLG. Das Grundstück ist neben weiteren Grundstücken an einen privaten Bauträger

verkauft worden. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Erlasses eines Bebauungsplans für die erworbenen Flächen.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.

Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007

Gemäß § 2 Abs. 1 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin - Brandenburg (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 17, S. 235) liegen die Wachstumschancen der Hauptstadtregion insbesondere in der Metropole Berlin, den räumlichen und sektoralen Schwerpunkten Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial und dem Flughafen Berlin Brandenburg International mit seinem Umfeld.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, als Rechtsverordnung in Kraft getreten am 15. Mai 2009 (GVBl. II S. 186), im Gestaltungsraum Siedlung, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).

Die Planfassung der 4. Änderung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Regionalplan

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt (3D 81/00 NE). Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004, bestätigt am 07.02.2008, ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Für den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (Arbeitsstand vom 26.04.2012) wurde ab dem 11.06.2012 für die Dauer von drei Monaten das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung durchgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Das Plangebiet ist als ‚Vorzugsraum Siedlung‘ im Entwurf des integrierten Regionalplans 2020 dargestellt. In den ‚Vorzugsräumen Siedlung‘ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue Bauflächen konzentriert werden.

Den Zielen der Regionalplanung kann mit dem Bebauungsplan entsprochen werden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: 19.09.2012), durch die Stadtverordneten beschlossen am 30.01.2013, stellt die Flächen zwischen Heinrich-Mann-Allee, Horstweg und Straße An den Kopfweiden als „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dar. Die östliche Teilfläche des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5-0,8) (westlicher Teil) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ (östlicher Teil) dargestellt.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 30. Januar 2013 über den Flächennutzungsplan gilt dieser als Grundlage für die vorliegende Planung (DS 12/SVV/0696). Der Flächennutzungsplan liegt dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Genehmigung vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind sowohl aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan (westlicher Teilfläche: „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil“ mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“; östliche Teilfläche: Gewerbliche Baufläche und Fläche für Landwirtschaft) als auch aus dem überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelbar (vgl. hierzu Kap. 6.2).

Das Plangebiet befindet sich in Nähe der Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Der Beiplan „Denkmal“ (Entwurf, Stand: 19.09.2012) stellt im Plangebiet das Vorkommen von Bodendenkmalen dar.

Entsprechend der Darstellungen des Beiplans „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ befindet sich der Teil des Plangebietes westlich der Straße An den Kopfweiden im Wasserschutzgebiet der Zone III „Potsdam – Leipziger Strasse“.

3.4 Landschaftsplan

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Potsdam neu erarbeitet. In der Karte K1 – „Realnutzung / Biotoptypen“ (Entwurf, Stand: 19.09.2012) sind die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden als ‚Industrie-, Gewerbefläche‘, die Flächen östlich der Straße überwiegend als ‚Gras- und Staudenflur‘ dargestellt. Es ist Ziel auf den Flächen im Plangebiet eine umweltverträgliche, qualifizierte Innenentwicklung mit einer grünordnerischen Qualifizierung der Bauflächen zu erreichen (Karte K6 – „Zielkonzept“ (Entwurf, Stand: 19.09.2012)). Die Grün- und Freiflächen, östlich der Straße An den Kopfweiden, besitzen gegenwärtig ‚örtliche Bedeutung‘ für die Erholung. Entlang des Horstweges ist der Ausbau / die Aufwertung einer Grünverbindung als Maßnahme benannt (Karte K4.4 – „Erholung“ (Entwurf, Stand: 19.09.2012)). Die Baumreihe(n) entlang der Straße Horstweg ist als geschützte Allee und Baumreihe (Auswahl) in der Karte K5 – „Schutzgebiete“ (Entwurf) dargestellt.

Die übergeordneten gesamträumlichen Ziele wurden durch teilräumliche Leitbilder und handlungsorientierte Zielvorstellungen konkretisiert. Für den Teilraum Nr. 5, Teltower Vorstadt mit Telegrafenberg, sind u.a. folgende Ziele, die das Plangebiet einschließlich angrenzender Flächen betreffen, benannt:

- Überprüfung vorhandener Nutzungen und Entwicklung eines übergreifenden „Gesamtgestaltungskonzeptes“ für die Flächen zwischen Heinrich-Mann-Allee und Nutheniederung,
- Entwicklung einer wirkungsvollen Pufferzone zur Nutheniederung hin.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen dem Landschaftsplan nicht entgegen. Die geschützte Baumreihe befindet sich auf Grundstücksflächen des Landes. Bei Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist ein Erhalt nicht möglich. Im öffentlichen Straßenraum Horstweg stehen ausreichend Flächen für die Neupflanzung einer Baumreihe zur Verfügung.

3.5 Stadtentwicklungskonzept Verkehr

Das von der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit der Verkehrsmanagementzentrale Berlin (VMZ Berlin) erarbeitete Stadtentwicklungskonzept Verkehr (StEK Verkehr) wurde den Stadtverordneten am 25. Januar 2012 vorgelegt.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung im Zeitraum bis zum Jahr 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Im Ergebnis einer Szenarienuntersuchung wird das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario unterstellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt. D.h. die Verkehrsmittelanteile können sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Als Straßenneubaumaßnahme mit Auswirkungen auf die Straßen angrenzend an das Plangebiet (Heinrich-Mann-Allee, Horstweg) wird im StEK Verkehr die Verlängerung der Wetzlarer Straße mit Anbindung an das Industriegebiet-Süd benannt. Der Weiterbau der Wetzlarer Straße bis zur Heinrich-Mann-Allee und die Anbindung der Straße Verkehrshof führt zu einer Verkehrsverlagerung auf die neue Trasse und somit zu einer spürbaren Entlastung u.a. auf dem Horstweg und der Heinrich-Mann-Allee. Diese Maßnahme ist als Verlegung der L 78 Teil des Landesstraßenbedarfsplans.

Die Verkehrsbelastung auf dem Horstweg (Kfz an einem durchschnittlichen Werktag - DTVw), Abschnitt zwischen Heinrich-Mann-Allee und Straße An der Alten Zauche, ist im StEK Verkehr (Karte 6: Kfz-Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz 2010) mit rd. 15.000 DTVw (westlicher Abschnitt) bzw. 20.000 DTVw (östlicher Abschnitt) angegeben.

Die durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr verursachte Lärmbelastung kann den Karten 12 und 13 entnommen werden. Hier sind die Lärmmittelungspegel an der Straßenrandbebauung für den Tag (6-22 Uhr) von max. 65 dB(A) und für die Nacht (22-6 Uhr) von 60 dB(A) im Bereich des Plangebietes dargestellt. Das Land Brandenburg hat in seiner Lärmbekämpfungsstrategie die Richtwerte für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) und für den Tageszeitraum von 65 dB(A) definiert.

Die Grenzwerte für Feinstaub (PM_{10}) werden im Bestand (2010) im Abschnitt zwischen der Straße An den Kopfweiden und der Straße An der Alten Zauche an weniger als 12 Tagen überschritten (Karte 14). Die Luftschadstoffimmission Stickstoffdioxid (NO_2) beträgt im gleichen Abschnitt unter $20 \mu g/m^3$ (Karte 15). Die Werte ändern sich im Szenario Nachhaltige Mobilität 2025 nicht (Karten 35, 36). Die Grenzwerte der Luftschadstoffbelastung (PM_{10} und NO_2) gemäß der 39. BImSchV werden damit sowohl im Bestand als auch zukünftig eingehalten.

3.6 Einzelhandelskonzept für die Potsdamer Innenstadt

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen.

In der Karte 3 „Standorte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Potsdam“ ist der Lebensmitteldiscounter südlich des Horstweges als Standort $> 800 m^2$ VKF dargestellt. Der Standort bildet mit dem Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Schlaatz“, einen bipolaren Standort.

Weitergehende Aussagen zum Plangebiet enthält das Einzelhandelskonzept nicht.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen für den Einzelhandel geplant.

3.7 Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG (2007)

Im Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam sind im Umfeld des Plangebietes zwei relevante Verkehrsträger (Nuthestraße und Heinrich-Mann-Allee) gekennzeichnet. Lt. Analyse der Ist-Situation Luftschadstoffimmissionen liegen die Fein- oder Schwebstaubimmissionen (PM₁₀) und die Stickstoffimmissionen (NO_x) im Geltungsbereich unter den kritischen Grenzwerten.

3.8 Lärmaktionsplan 2011

Der Lärmaktionsplan 2011 für Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV, Haupteisenbahnstrecke > 60.000 Züge/a, Straßenbahn wurde am 25. Januar 2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die höchsten Emissionsbelastungen ergeben sich für Straßenabschnitte, die eine wesentliche Netzergänzung zu den Hauptverkehrsachsen der 1. Stufe bilden. Hierzu gehört u.a. auch der Horstweg mit einer Verkehrsmenge von 14.600 Kfz/24h. Entlang des Horstweges werden die durch das Land Brandenburg definierten Prüfwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in Nacht in der Nähe der Nuthestraße an einzelnen Gebäuden überschritten.

Der Lärmaktionsplan 2011 enthält generelle Maßnahmen zur Lärminderung für den Straßenverkehr, wie Verbesserung der Fahrbahnoberflächen, Beruhigung des Kfz-Verkehrs, Förderung des Umweltverbundes, Verlagerung von Kfz-Verkehren. Als konkrete Maßnahmen mit Auswirkungen auf den Horstweg sind die Verlängerung der Wetzlarer Straße und eine veränderte Straßenraumgestaltung bzw. Querschnittsaufteilung des Horstweges benannt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen möglichen Maßnahmen nicht entgegen.

3.9 Bereichsentwicklungsplanung Hermannswerder / Templiner- und Teltower Vorstadt

In der Bereichsentwicklungsplanung Hermannswerder / Templiner- und Teltower Vorstadt aus dem Jahr 1994 sind die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung ‚Verwaltung / Büro‘ dargestellt. Östlich der Straße An den Kopfweiden schließen sich Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete an. Nördlich des Horstweges ist ein schmaler Grünstreifen dargestellt. Im Maßnahmenkonzept wird die Verdichtung des Verwaltungsstandortes benannt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Nutzungsabsicht entsprochen.

3.10 Bebauungspläne

3.10.1 Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg – Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ ist seit dem 20.05.1994 rechtsverbindlich und somit planerische Grundlage im Plangebiet der 4. Änderung. Bis zur Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung gelten für das Plangebiet gemäß § 30 BauGB die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ getroffenen Festsetzungen.

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ im Geltungsbereich der 4. Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden (im B-Plan: Planstraße A) ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Verwaltung und soziale Zwecke‘ fest. Östlich der Straße An den Kopfweiden und nördlich der Straße Horstweg erfolgt straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von rd. 50 m bzw. 70 m die Festsetzung von ‚Gewerbegebiet‘ gemäß § 8 der BauNVO, daran anschließend ist ‚private Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Wiesenfläche‘ als Maßnahmenflächenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Straßen sind als ‚öffentliche Verkehrsflächen‘ gesichert. Das Plangebiet wird im Norden durch eine Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) von der Wohnsiedlung Schlaatz über das Behördenzentrum zur Heinrich-Mann-Allee tangiert.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 zugelassen. Entlang des Horstweges, in einem Abstand von 27 m, ist bis zu einer Tiefe von 47 m eine Traufhöhe von 42 m bis 45,5 m ü HN als Höchstgrenze zulässig. Auf den dahinterliegenden Bauflächen beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 44 m ü. NN, die maximal zulässige Firsthöhe 52 m ü. NN.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind zwei Baufelder festgesetzt. Ein Baufeld umschließt das so genannte Haus 17, welches als Bestandteil des Erhaltungsbereiches gemäß § 172 BauGB ausgewiesen ist. Die übrigen Flächen, außerhalb der erhaltenswerten Bausubstanz, sind durch ein separates Baufenster gefasst.

Straßenbegleitend zum Horstweg ist mit einer Breite von 20 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, mit dem Ziel eine straßenbegleitende Grünfläche mit standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu realisieren.

Für die Gewerbefläche östlich der Straße an den Kopfweiden ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 bei einer Traufhöhe von 48 m ü HN als Höchstgrenze festgesetzt.

In den Baugebieten sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Neigung von Pultdächern darf, bezogen auf die jeweils höchstzulässige Traufhöhe, maximal 30°, die Neigung von Satteldächern maximal 45° betragen. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Anlagen nach Landesrecht und für notwendige technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Stellplätze, deren Zufahrten und Wege in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Belag herzustellen. Bei mehr als 5 Stellplätzen ist eine abgrenzende Bepflanzung, bei mehr als 10 Stellplätzen zusätzlich eine gliedernde Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Stellplätze für Abfallbehälter und Wertstoffcontainer sind ebenfalls einzugrünen.

Die Flächen westseitig nördlich angrenzend an das Plangebiet der 4. Änderung sind als Gewerbegebiet, westlich als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ im Geltungsbereich der 4. Änderung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wurden bislang keine baulichen und sonstigen Maßnahmen umgesetzt.

3.10.2 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, 1. Änderung Teilbereich Nuthewinkel

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, Teilbereich Nuthewinkel in Aufstellung. Die gewerblichen Flächen in diesem Bereich wurden in der Vergangenheit nicht umgesetzt. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Ände-

derung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde am 01.10.2003 gefasst. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes mit Doppel- und Reihenhäusern bzw. Einfamilienhäusern und im östlichen Bereich die Sicherung der Nuthewiesen. Nördlich angrenzend an den bestehenden Parkplatz soll die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / Schlaatzweg, 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich inselartig im Bereich des Grünzuges der Nutheniederung, nordöstlich der 4. Änderung, und hat das Ziel, die Gewerbegebiete durch den Ausschluss von Einzelhandel für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten, um dem Mangel an Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam entgegen zu wirken. Die 3. Änderung ist seit 01.04.2010 in Kraft.

3.11 Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB

Das sogenannte Haus Nr. 17 im Plangebiet ist Bestandteil des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbereiches. Die parkähnliche Anlage des jetzigen Behördenstandortes ist ein charakteristisches Beispiel für Krankenhaus- und Anstaltbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Mit der Festlegung des Erhaltungsbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ sollte erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur und den baulichen Charakter des Gesamtkomplexes einfügen.

Auflagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans resultieren hieraus nicht, da der Erhaltungsbereich kein denkmalpflegerisches, sondern ein städtebauliches Instrument ist und das Haus Nr. 17 im Rahmen der 4. Änderung aus dem Erhaltungsbereich herausgenommen wird, d.h. der Erhaltungsbereich wird um diese Fläche reduziert. In Abhängigkeit von der zukünftigen baulichen Lösung, welche über ein Wettbewerbsverfahren entwickelt werden soll, kann der Abriss des Hauses Nr. 17 erforderlich werden. Die geplante Baustruktur und Baumasse wird nicht der vorhandenen städtebaulichen Struktur und dem Charakter des ehemaligen Krankenhauskomplexes entsprechen. Die geringe Grundstücksgröße in Verbindung mit dem erforderlichen Raumprogramm macht die Errichtung einer kompakten Bebauung erforderlich. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung des Gebäudekomplexes mit seinen Außenanlagen als wichtiger Aspekt betrachtet werden. Damit kann ein qualitativer Ausgleich zwischen der bestehenden offenen Baustruktur und der geplanten kompakten Bebauung erfolgen.

3.12 Trinkwasserschutzgebiet

Die Teilflächen westlich der Straße An den Kopfweiden liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes, Trinkwasserschutzzone III. In dieser Zone ist nach Wasserhaushaltsgesetz der Umgang mit radioaktiven Stoffen und das Einleiten und Versenken von Abwasser und Abwasserschadstoffen verboten.

3.13 Geschützter Baumbestand

Im Plangebiet stehen Bäume, die nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Hierbei handelt es sich um eine junge Ahornreihe entlang des Horstweges, Hybridpappeln entlang der Straße An den Kopfweiden, eine Reihe Pyramidenpappeln östlich, eine Reihe Linden westlich des so genannten Hauses Nr. 17 (außerhalb des Plangebietes), verschiedene Einzelbäume (Robinien, Eschenblättriger Ahorn) südlich des bestehenden Behördenparkplatzes sowie Weidengebüsch östlich des geplanten neuen Parkplatzes. Der untersuchte Altbaumbestand wurde hinsichtlich seiner Vitalität, seines Schädigungsgrades und

der damit verbundenen Reststandzeit in einem Baumgutachten¹ erfasst und bewertet (s. hierzu Kap. 7.3.1). Im Ergebnis ist festzustellen, dass der untersuchte Altbaumbestand, mit Ausnahme des jungen Baumbestandes südlich am Horstweg, überwiegend nicht als erhaltenswert eingeschätzt wird. Der überwiegende Teil der Bäume befindet sich bereits in bzw. vor der Verfallsphase. Die Reststandzeit ist gering.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Hubschrauberlandeplatz

Östlich der Straße an den Kopfweiden befindet sich ein seit dem 09.11.1998 genehmigter, ebenerdiger Hubschrauber-Sonderlandeplatz, der ursprünglich von der Staatskanzlei der Landesregierung Potsdam gehalten wurde. Per Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) vom 22.02.2011 wurde der Änderung der Anlage und des Betriebs des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Bundespolizei Potsdam am Horstweg zugestimmt.

Der bestehende Hubschrauberlandeplatz genügt nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen und muss gemäß der Auflage der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg entsprechend den Anforderungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) der Bundesregierung zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Hubschrauberlandeplätzen“ vom 19.12.2005 ausgebaut werden. Es handelt sich hierbei um eine unwesentliche Änderung, da sie allein der Anpassung an die AVV dient. Bauliche Änderungen, die die genehmigte technische Maximalkapazität eines Flugplatzes unberührt lassen, sind in der Regel nicht wesentlich. Es wird weiterhin nur einen An- und Abflugsektor ohne Vorfelder geben. Die Kapazität wird sich nicht erhöhen und es werden auch keine größeren bzw. schwereren Hubschrauber – als bereits 1998 genehmigt – den Landeplatz nutzen. Die geplanten Maßnahmen dienen der Sicherung und Modernisierung der Anlage und des Betriebs.

Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz wird im Zuge der Änderung als aufgeständerte Konstruktion mit einem Start- und Landeplateau in den Mindestabmessungen von 40 x 40 m in Stahlbetonbauweise auf dem Grundstück der geplanten Stellplatzanlage errichtet. Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.2 Denkmale

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals 2143, Flur 7 / 8, Gemarkung Potsdam, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Steinzeit (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Stand: 30.12.2009). Die Auflagen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) sind zu beachten.

¹ Sachverständigenbüro H. Gabel; Baumgutachten über den Zustand und die Vitalität des Baumbestandes im Bereich des Bauvorhabens: Neubau des BPOLP in Potsdam; Werder Juli 2011

5. SONSTIGE HINWEISE

5.1 Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Nuthe, ein Gewässer I. Ordnung, in Zuständigkeit des Landes. Nach gültiger Rechtslage befindet sich das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Nuthe ist als ‚hochwassergeneigtes Gewässer‘ lt. Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte vom 17.12.2009 bestimmt worden, so dass in den nächsten Jahren eine Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten für ein HQ100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) in diesem Gebiet zu erwarten ist. Aussagen, ob und welche Flächen dann konkret betroffen sein werden, können aber erst nach Vorliegen der Berechnungsergebnisse getroffen werden und sind derzeit nicht absehbar.

5.2 Kampfmittel

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Errichtung neuer baulicher Anlagen für das Bundespolizeipräsidium. Es ist beabsichtigt, in zentraler Lage, auf bisher landeseigenen Flächen die Einrichtungen des Polizeipräsidiums in einem adäquaten, funktionalen und den Nutzungsanforderungen genügenden Gebäude zusammen zu führen, um eine wirtschaftlichere Unterbringung zu ermöglichen. Dienstwege zwischen den Standorten entfallen zukünftig. Das benachbarte Grundstück nordöstlich der Straße An den Kopfweiden wird zur Realisierung einer Stellplatzanlage in die Planung einbezogen. Die städtebauliche, architektonische und landschaftsgestalterische Qualität des Gesamtkomplexes soll durch ein Wettbewerbsverfahren gesichert werden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Maßnahmenträger hat in Abstimmung mit dem Bundespolizeipräsidium aktuelle Nutzungsvorstellungen entwickelt, auf deren Grundlage Studien zur Unterbringung des Raumprogramms unter Berücksichtigung aller quantitativen Anforderungen des Bundespolizeipräsidiums erstellt wurden. Die ersten Studien waren Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. Über die konkrete Bebauung soll im Rahmen eines Wettbewerbs entschieden werden. Der Bebauungsplan gibt hier den äußeren Rahmen für die künftige Neubebauung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind großzügig gefasst, um in Anbetracht der nur geringen Größe des Grundstücks dennoch einen Spielraum für individuelle Lösungen einzuräumen. Der Bebauungsplan ist zwingende Voraussetzung für die Durchführung des Bauvorhabens, einschließlich des Architektenwettbewerbs.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Der Flächennutzungsplan lässt in seiner Beschränkung auf grundsätzliche, gesamtstädtische Planungsziele Entwicklungsspielräume für die Bebauungspläne, die eine Differenzierung und Präzisierung und eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation erlauben. Daher sind vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen in einem Be-

bauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Das ist hier der Fall. Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen grundsätzlich aus dem Entwurf des FNP entwickelbar.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ westlich der Straße an den Kopfweiden entspricht der Intention des Flächennutzungsplan-Entwurfs, der hier Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ vorsieht. Aus der festgesetzten Nutzung – Fläche für den Gemeinbedarf ‚Öffentliche Verwaltung‘ – resultiert in einem größeren Umfang ein Bedarf an Stellplätzen, der auf einer geeigneten Fläche unterzubringen ist. Hierfür bietet sich insbesondere das östlich der Straße An den Kopfweiden gelegene bislang unbebaute Grundstück an. Die Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg, Bevollmächtigter ist der Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist damit gegeben. Zudem berücksichtigt die Darstellung im FNP-Entwurf nicht den bestehenden Hubschrauberlandeplatz, der eine Entwicklung hin zu einem Wohngebiet in diesem Bereich ausschließt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind sowohl aus dem bisherigen wirksamen Entwurf des Flächennutzungsplans als auch aus dem überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Abweichungen resultieren aus dem Übergang in die konkretere Planstufe und lassen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt.

6.3 Äußere Verkehrserschließung

Um die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Komplexes der Bundespolizei mit einer entsprechend leistungsfähigen Anbindung an das städtische Straßennetz sicherzustellen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung² beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu ermitteln und auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsuntersuchung entsprechende bauliche und verkehrsorganisatorische Empfehlungen für die Gestaltung des äußeren Verkehrserschließungssystems im Bereich des Knotenpunktes Horstweg / Straße An den Kopfweiden zu treffen. Das nördlich der Straße An den Kopfweiden geplante Wohngebiet „Sonnengrund“ wurde in die Untersuchung einbezogen.

Grundlage der Ermittlung bildeten die folgenden Annahmen:

- Bundespolizeipräsidium – Verwaltungskomplex für ca. 815 Beschäftigte, ca. 80 Stellplätze auf dem Gebäudegrundstück, ca. 250 Stellplätze nordöstlich der Straße An den Kopfweiden
- Wohngebiet „Sonnengrund“ – Errichtung von ca. 91 WE, Sicherstellung der äußeren Erschließung über die Straße An den Kopfweiden.

In der Gesamtbilanz wurde gebietsbezogen ein zukünftiges Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von minimal 628 Kfz/24 Std. und maximal 1.330 Kfz/24 Std., differenziert nach den verschiedenen Nutzungsobjekten und Verkehrszwecken, ermittelt. Das abgeleitete mittlere Verkehrsaufkommen standortspezifische Verkehrsaufkommen beträgt 980 Kfz/24 Std.. Auf der Grundlage einer variantenhaften Prüfung³ der Leistungsqualität des Knotenpunktes

² STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort; Neubau des Bundespolizeipräsidiums in der Landeshauptstadt Potsdam – äußere Verkehrserschließung, Verkehrstechnische Untersuchung; Potsdam, Juni 2013

³ Untersuchte Varianten und Untervarianten:

- Verkehrsbelastungs- und Gestaltungsszenario 1.0 – nur Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der Bundespolizei;
- Verkehrsbelastungs- und Gestaltungsszenario 2.0 – Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der Bundespolizei und des Wohngebietes;
- Verkehrsbelastungs- und Gestaltungsszenario 2.1 – Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der Bundespolizei und des Wohngebietes – Optimierung der Verkehrsqualität mittels veränderter Fahrstreifenaufteilung und –anzahl im Bereich des Knotenpunktes;
- Verkehrserschließungs- und -belastungsszenario 2.2 – bei veränderter Fahrstreifenaufteilung und –anzahl im Bereich des Knotenpunktes Berücksichtigung des prognostizierten max. Ziel- und Quellverkehrsauf-

Horstweg / Straße An den Kopfweiden wurden die folgenden stufenweisen Empfehlungen im Hinblick auf die Sicherstellung der äußeren Verkehrsqualität des geplanten Bundespolizeipräsidiums und des Wohngebietes „Sonnengrund“ abgeleitet.

Stufe 1

Bei Eintritt des prognostizierten mittleren Ziel- und Quellverkehrsaufkommens ist die Umsetzung der folgenden baulichen Maßnahmen erforderlich:

- Ausbildung eines separaten bzw. aufgeweiteten Links- und Rechtsabbiegestreifens im Knotenpunktzulaufbereich der Straße An den Kopfweiden im Zuge des Straßenausbaus.
- Umwandlung des bestehenden westlichen Geradeaus- und Linksabbiegestreifens im Zuge des Horstweges in einen separaten Linksabbiegestreifen mittels Markierung.
- Errichtung einer Querungshilfe im Bereich des bestehenden Fahrbahnteilers im Zuge des östlichen Abschnittes des Horstweges zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließungsqualität im Fußgänger- und Radverkehr.

Stufe 2

Bei Eintritt des prognostizierten maximalen standortbezogenen Gesamtverkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Horstweg im Zuge der allgemeinen städtischen Verkehrsentwicklung ist zur Sicherstellung der Verkehrsqualität im Bereich des Knotenpunktes die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich.

Die Detaillierung der baulichen und verkehrsorganisatorischen und –technischen Maßnahmen ist Gegenstand der nachgeordneten Fachplanung.

6.4 Geräuschimmissionsprognose – Stellplatzanlagen

In einer Geräuschimmissionsprognose⁴ wurden die Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Horstweg-Süd“, 1. Änderung, Teilbereich „Nuthewinkel“, mit welchem die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich gesichert werden soll, untersucht.

Grundlagen Straßenverkehrslärm

Der auf den öffentlichen Straßen in der Umgebung des Plangebietes generierte Lärm stellt im Plangebiet die dominierende Geräuschquelle dar. Die Berechnung erfolgt nach RLS 90 und wurde nach DIN 18 005 beurteilt. Die Verkehrsmengen wurden dem Lärmaktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam (Stand 30.05.2008) entnommen. Als DTV (durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge) - Prognosewert wurden die Bestandszahlen aus dem Lärmaktionsplan für die Nuthestraße um 10 % erhöht.

Der Berechnung wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Nuthestraße westl. Teil: DTV 68.000 Kfz/d, 80 km/h, SV (Schwerlastverkehr) tags 7%, SV nachts 3 %
- Nuthestraße östl. Teil: DTV 78.100 Kfz/d, 100 km/h, SV tags 7%, SV nachts 3 %
- H.-M.-Allee nördl. Teil: DTV 24.000 Kfz/d, 50 km/h, SV tags 5%, SV nachts 2 %
- H.-M.-Allee südl. Teil: DTV 26.000 Kfz/d, 50 km/h, SV tags 5%, SV nachts 2 %
- Horstweg von H.-M.-Allee bis An der Alten Zauche: DTV 16.000 Kfz/d, 50 km/h, SV tags 5%, SV nachts 2 %
- Horstweg von An der Alten Zauche bis Nuthestraße: DTV 25.500 Kfz/d, 50 km/h, SV tags 5%, SV nachts 2 %.

kommens

⁴ Merkel Ingenieur Consult; BPOLP Endgültige Unterbringung des Bundespolizeipräsidiums in der Heinrich-Mann-Allee 103 in Potsdam, Erstellung der Geräuschimmissionsprognose – Stellplatzanlage zum Vorhaben B-Plan Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel; Potsdam, 21. Dezember 2009

Grundlagen Parkplatzlärm

Die zwei vorhandenen Parkplatzanlagen (nordwestlich des Plangebietes, südwestlich des Plangebietes / nördlich des Horstweges) und der dritte geplante Parkplatz (östlich der Straße An den Kopfweiden) sind für die Mitarbeiter und Besucher des Bundespolizeipräsidiums vorgesehen. Eine Nutzung findet nur am Tag statt, in der Nacht wird von einer nur unbedeutenden Nutzung ausgegangen.

Der Berechnung wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

Parkplatz 1 (nördlich Horstweg, südwestlich des Plangebietes):

- Tags: 170 Pkw-Stellplätze, Wechselhäufigkeit 0,5/h
- Nachts: nur 10 % der Stellplätze genutzt, Wechselhäufigkeit 0,1/h
- Oberfläche: wassergebunden

Parkplatz 2 (nordwestlich des Plangebietes):

- Tags: 320 Pkw-Stellplätze, Wechselhäufigkeit 0,2/h
- Nachts: nur 10 % der Stellplätze genutzt, Wechselhäufigkeit 0,1/h
- Oberfläche: wassergebunden

Parkplatz 3 (geplanter Parkplatz, östlich der Straße An den Kopfweiden):

- Tags: 300 Stellplätze, Wechselhäufigkeit 0,5/h
- Nachts: nur 10 % der Stellplätze genutzt, Wechselhäufigkeit 0,1/h
- Oberfläche: Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm

Die Berechnungsansätze werden nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entwickelt. Die Berechnung erfolgt entsprechend den in der DIN 18 005 und der TA Lärm festgelegten Randbedingungen nach DIN ISO 9613-2. Die Beurteilung erfolgt nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005. In besonderen Situationen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung herangezogen.

Beurteilung

Über das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, 1. Änderung, Teilbereich Nuthewinkel verteilt, wurden jeweils an den nach außen gerichteten Baugrenzen ausgewählte Immissionsorte untersucht.

Durch den Parkplatzlärm werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an allen untersuchten Immissionsorten unterschritten. Auch vom Verkehrslärm der öffentlichen Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) weitestgehend eingehalten. An den zur Nuthestraße gerichteten Immissionsorten treten geringfügige Überschreitungen, tags max. 0,6 dB(A), nachts 1,9 dB(A), auf. Sowohl der Verkehrs- als auch der Parkplatzlärm sind für die geplante Wohnbebauung unkritisch.

Die Baufelder der Wohnbebauung liegen ausschließlich im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Für den Lärmpegelbereich II sind nur geringe Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu erfüllen: 30 dB(A). Diese Anforderungen sind mit allen üblichen Bauweisen ohne besondere Anforderungen erfüllt.

Die vorliegende Geräuschimmissionsprognose stellt eine gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben dar, die planungsrechtlich verbindliche Beurteilung muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

7. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wurde gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden, wurde als vollständige Planzeichnung, einschließlich textlicher Festsetzungen, die künftig die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ innerhalb des Änderungsbereichs ersetzen, aufgestellt.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben. Die nachrichtlichen Übernahmen sind entsprechend mit „NÜ“ gekennzeichnet.)

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

ZF Die Flächen östlich und westlich der Straße An den Kopfweiden sind als ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Verwaltung‘ (Planeinschrieb) festgesetzt. Auf der Fläche westlich der Straße An den Kopfweiden soll die Errichtung der erforderlichen Gebäude erfolgen (vgl. Kap. 7.3). Die Fläche östlich der Straße An den Kopfweiden dient der Verwaltungsnutzung zur Unterbringung ihrer Stellplätze (vgl. Kap. 7.6).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Begründung:

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung), so wie mit der geplanten Nutzung – Bundespolizei –, eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Die Festsetzung als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ erfolgt zudem analog den benachbarten Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welche als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Verwaltung und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt sind.

Mit dem Planeinschrieb ‚Öffentliche Verwaltung‘ erfolgt eine hinreichende Präzisierung der Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung ist hier so formuliert, dass ein gewisses Maß an Flexibilität für nicht vorhersehbare Nutzungsänderungen oder -ergänzungen gewährleistet werden kann. Die Zweckbestimmung entspricht der Intention der Landeshauptstadt Potsdam, den Regierungsstandort des Landes Brandenburg am Standort der Heinrich-Mann-Allee zu festigen und weiter auszubauen. Sie bildet gleichzeitig den Rahmen für die beabsichtigte bauliche Nutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen, der Festlegung der Bauweise und hieraus resultierenden Abstandsflächen, definiert.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als erweiterte Baukörperfestsetzung festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit zulässigen Gebäudehöhen und den Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung rechtlich eindeutig bestimmt. Der erweiterten Baukörperfestsetzung liegt die grobe städtebauliche Figur aus den Testentwürfen zur Nutzungseignung des Grundstücks zugrunde. Die Festsetzung gestattet noch einen Spielraum für den baulichen Entwurf, der Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens sein soll. Die Baugrenzen werden daher entsprechend weiter, als für den Baukörper tatsächlich erforderlich, festgesetzt.

Grundfläche

TF 1 *Zulässige Grundfläche*

Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entspricht der durch die erweiterten Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche bei Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BbgBO (s. hierzu TF Nr. 3). Die Festsetzung soll der Klarstellung dienen, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche auf dem Baugrundstück allein aus einer engen Baukörperfestsetzung ergeben soll.

Die maximal zulässige Überbauung für das Hauptgebäude kann rd. 12.700 m² betragen und entspricht damit rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,7. Eine Überbauung in dieser Größenordnung ist hier erforderlich, um vor dem Hintergrund des Raumprogramms und im Hinblick auf die maximal zulässigen Höhen die beabsichtigte Nutzung auf dem Grundstück realisieren zu können.

Höhe baulicher Anlagen

ZF Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf 52 m ü. NHN begrenzt. Im Bereich des An- und Abflugsektors des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes ist eine Höhe von max. 37,5 m ü. NHN und im südlichen Abschnitt der westlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von 36,5 m ü. NHN zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Begründung:

Die festgesetzte Höhe von 52 m ü. NHN ermöglicht entlang der Straße Horstweg Gebäude mit einer Oberkante von rd. 20 m. Durch das nach Norden geringfügig ansteigende Gelände ergeben sich an der Grenze zum bestehenden Behördenparkplatz (Flurstück 51) Gebäudehöhen von rd. 19 m. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der bisher zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf dem Grundstück bzw. der zulässigen Bauhöhe innerhalb der Gemeinbedarfsfläche im rechtswirksamen Bebauungsplan und in etwa der bereits realisierten Neubebauung östlich der Straße An den Kopfweiden und südlich des Horstweges. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bildet hier den städtebaulichen Rahmen und stellt den städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem zu bebauenden Grundstück und den übrigen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“ her. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe lassen sich maximal 6 Vollgeschosse realisieren. Eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine gewisse Flexibilität für die architektonische Gestaltung des Gebäudes notwendig ist und auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wurde.

Der An- und Abflugsektor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes verläuft über die nördliche Ecke des Baugrundstücks. Gemäß der Platzdarstellungskarte für den Hubschrauberlande-

platz (Fa. Peter Becker) ist in diesem Abschnitt eine Höhenbeschränkung auf 41 m ü. NHN erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt, im Hinblick auf die zulässige Grenzbebauung (vgl. Kap. 7.3) eine Beschränkung der Höhe auf 37,5 m ü. NHN. Im Bereich des südlichen Abschnitts der zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze wird die zulässige Gebäudehöhe auf 36,5 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht jeweils einer Höhe von rd. 4,5 m über dem Gelände. Durch die Höhenbegrenzung soll sichergestellt werden, dass eine zulässige Grenzbebauung eine Höhe über das erforderliche Maß hinaus nicht überschreitet.

Dachaufbauten

TF 2 Dachaufbauten

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 52 m ü. NHN kann ausnahmsweise um bis zu 3 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Photovoltaikanlagen, überschritten werden. Antennen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 10 m überschreiten. Technische Aufbauten müssen, abgesehen von Treppenträumen und Aufzugsschächten, allseitig mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten).

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von 36,5 m ü. NHN und 37,5 m ü. NHN können ausnahmsweise um bis zu 2 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 6 BauNVO)

Begründung:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 52 m ü. NHN gilt ausnahmsweise nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsschächte. Bei Büronutzungen kann es im Einzelfall erforderlich sein, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Darüber hinaus werden Anlagen und Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zugelassen, das entspricht der gegenwärtigen Entwicklung, wonach Photovoltaikanlagen in zunehmendem Maße auch auf Dächern von Bürogebäuden, im Sinne einer energieeffizienten Bauweise installiert werden.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung kann es erforderlich sein, eine Richtfunkantennenanlage freistehend oder auf dem Dach eines Neubaus zu errichten. Die voraussichtliche Höhe beträgt insgesamt max. 30 m ab Geländeniveau.

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von ihren Treppenhäusern und Aufzugsschächten, mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Hierdurch soll die Wahrnehmung der Aufbauten vom Straßenraum reduziert werden. Treppenträume und Aufzugsschächte werden von der Regelung ausgenommen, da diese häufig an die Gebäudeaußenseiten gelegt werden, um in den Treppenhäusern eine natürliche Belichtung zu gewährleisten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit gestattet es, in Abhängigkeit von der konkreten Lösung, Einzelfallentscheidungen zu treffen. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll eine konkrete, stadtgestalterisch verträgliche Lösung für die Anordnung der technischen Aufbauten auf dem Hauptgebäude entwickelt werden.

Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen entlang der Grundstücksgrenze können, da hier Einrichtungen zur technischen Versorgung der Nutzung vorgesehen werden sollen, bis zu einer Höhe von max. 2 m überschritten werden. Auch hier soll es sich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handeln.

7.3 Bauweise, Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

Baugrenzen

ZF Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf westlich der Straße An den Kopfweiden werden die überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen gefasst.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird mittels Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO als erweiterte Baukörperfestsetzung gefasst. Entlang der Straße Horstweg ist es städtebaulich erforderlich, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 21 m zur Verkehrsfläche einhält. Das Zurücksetzen der Bauflucht zur Schaffung einer neuen Baukante entlang des Horstweges ist ein städtebauliches Grundelement des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ zur Verbesserung des Stadtbildes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch großzügige Grünflächen parallel zur Straße. Diese Regelung soll im Rahmen der 4. Änderung zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in das Gesamtkonzept beibehalten werden. Bei der Errichtung von Neubauvorhaben entlang des Horstweges in den vergangenen Jahren wurde die Bauflucht bereits umgesetzt.

Entlang der übrigen Grenzen verlaufen die Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen. Die erforderlichen Abstandsflächen sind, mit Ausnahme zwischen den Punkten A und B sowie C und D (s. hierzu TF Nr. 3 und 4), einzuhalten. Durch die Festsetzung soll der tatsächlichen Gebäudeplanung noch ein Spielraum eingeräumt werden. Die detaillierte Bebauungsstruktur bleibt somit, im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlicher Erfordernisse, der weiteren Entwurfsentwicklung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens überlassen.

Die Testentwürfe für das Bundespolizeigelände sehen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum bestehenden Behördenparkplatz die Anordnung notwendiger Versorgungseinrichtungen für die Nutzung vor. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Büronutzung westlich und das Stadtbild zur Straße An den Kopfweiden möglichst wenig beeinträchtigt wird. Aus Sicherheitsgründen ist es zudem erforderlich, neben der Grundstückszufahrt, ein Wachgebäude zu errichten. Bei einer Erschließung des Grundstücks vom Horstweg sind die entsprechenden Anlagen alternativ im südlichen Abschnitt der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehen.

Bauweise

TF 3 Abweichende Bauweise

Für Hauptgebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Hauptgebäude sind entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Brandenburgischen Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Nr. 4 BauNVO, § 6 Abs. 1 BbgBO)

Begründung:

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 Abs. 2 BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) sind hier zu unspezifisch, um das planerisch angestrebte Ziel zu erreichen. Eine zukünftige Bebauung soll zwar die seitlichen Grenzabstände, analog einer offenen Bebauung einhalten, die in der offenen Bauweise festgelegte maximale Gebäudelänge von 50 m ist hier jedoch zu klein, und würde eine unerwünschte Beschränkung im Hinblick auf die Nutzungsorganisation und -flexibilität darstellen. Um dennoch eine Bebauung im Sinne einer offenen Bebauung, bei Wahrung der seitlichen Abstandsflächen sicherzustellen, wird durch die TF 3

festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, die Gebäudelänge aber > 50 m betragen darf.

Von der Festsetzung einer offenen Bauweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans abgewichen, da das über einen Wettbewerb zu realisierende Gebäude eine kompakte Bebauungsstruktur mit Gebäudelängen über 50 m erfordert. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur des ehemaligen Klinikgeländes wird an dieser Stelle nicht fortgeführt.

TF 4 Grenzbebauung in den Abschnitten A und B sowie C und D

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie C und D, bezogen auf die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, herangebaut werden; die seitlichen Abstandsflächen betragen 0 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BbgBO)

Begründung.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsanordnung und Grundstücksorganisation kann es notwendig sein, das Wachgebäude und weitere technische Einrichtungen als Grenzbebauung anzuordnen. Städtebaulich ist es wünschenswert die o.g. Nutzungen, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden können, an der Grundstücksgrenze zu verorten, um Restflächen geringer Breite bis zur Grundstücksgrenze zu vermeiden. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung auf dem Nachbargrundstück könnte die Möglichkeit des Anbaus von Nebengebäuden geprüft werden. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wird die Anordnung und Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden geprüft.

Die Festsetzung soll in den Abschnitten zwischen den Punkten A und B sowie C und D als ausdrückliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 2a BauGB i.V. mit § 6 Abs. 1 BbgBO die Möglichkeit eröffnen, in diesen Abschnitten das Grundstück bis an die Grundstücksgrenze auszunutzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf (§ 6 Abs. 1 BbgBO).

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BbgBO betragen 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jedoch 3 m und müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können aber auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BbgBO). Die gemäß Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen müssen durch das / die Hauptgebäude eingehalten werden (s. hierzu TF Nr. 3). In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Im südlichen Abschnitt der zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze, können durch die ausdrückliche Festsetzung der Grundfläche der Gebäude mittels Baugrenze in Kombination mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. mit § 6 Abs. 1 BbgBO damit sein Bewenden.

Bei einer Verringerung der Abstandsflächen ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung, nicht beeinträchtigt.

Ohne Anwendung des § 6 Abs. 1 BbgBO würden die Abstandsflächen in den Abschnitten zwischen A und B sowie C und D jeweils 3 m auf den angrenzenden Grundstücken liegen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ sind die Baugrenzen auf dem nördlich gelegenen Gewerbegrundstück in einem Abstand von 8 m zu den Grundstücksgren-

zen festgesetzt. Bezogen auf die maximal zulässige Höhe in diesem Bereich von 42 m ü. HN (rd. 9 m ü. dem Gelände), resultierend aus dem An- und Abflugsektor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes, ergibt sich für die gewerbliche Bebauung eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 3 m. Für das Wachgebäude und sonstige Nebengebäude wären ebenfalls Abstandsflächen mit einer Tiefe von 3 m erforderlich. Es käme also nicht zu einer Überdeckung von Abstandsflächen. Damit könnte, bei Anwendung der Abstandsflächenregelung, § 6 Abs. 2 BbgBO entsprochen werden, wonach sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf ein Nachbargrundstück erstrecken können, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden und sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung kann damit, bezogen auf eine nördliche Grenzbebauung, als gewährleistet angesehen werden.

Auf dem westlich gelegenen Grundstück ergibt sich bei einer festgesetzten Mindesttraufhöhe von 42 m ü. HN (rd. 10 m ü. dem Gelände) eine Abstandsfläche von 5 m zum zukünftigen Grundstück der Bundespolizei. Die Baugrenze reicht hier bis an die zukünftige Grundstücksgrenze heran, der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. Bei Anwendung der Abstandsflächenregelung gem. § 6 Abs. 2 BbgBO käme es hier zu einer Überlagerung von Abstandsflächen. Da die Grenzbebauung im Abschnitt zwischen den Punkten C und D eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten darf, ist sichergestellt, dass ab dem 1. OG keine Einschränkung mehr erfolgt und eine ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation vorhanden ist. Auch im ersten Vollgeschoss können durch die anzunehmende Ausrichtung der Baukörper, die Grundstücksausrichtung die Anforderungen für die Belichtung, Besonnung und Belüftung eingehalten werden.

Im Hinblick auf die weiteren Belange der Nachbarn kann zudem durch die fensterlose Ausführung einer Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken hin ein angemessener Schutz garantiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Die Festsetzung einer Grenzbebauung in der beabsichtigten Ausdehnung wird hier im Hinblick auf die angestrebte Nutzung, die zulässige Nutzung angrenzend an das Plangebiet (Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf) als verträglich angesehen. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Nutzung besondere Sicherheitsanforderungen und Anforderungen an den Betriebsablauf verbunden sind, die über allgemeine Büronutzungen hinausgehen.

TF 5 Grenzbebauung Nebenanlagen

Garagen, überdachte Fahrradstellplätze und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, die dem Nutzungszweck im Plangebiet selbst dienen sowie technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (im Sinne von § 14 BauNVO), deren Höhe 3 m nicht überschreitet, dürfen ohne Abstandsflächen, bis zu einer Länge der Außenwände von insgesamt 150 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete im Sinne der BauNVO sind, findet § 14 BauNVO keine Anwendung. In den Bebauungsplan wird daher durch die textliche Festsetzung Nr. 5 eine Regelung zur Zulässigkeit entsprechender Anlagen aufgenommen. Die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände der Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Länge von insgesamt 150 m nicht überschreiten. Für den Betriebsablauf der Bundespolizei ist es zwingend erforderlich, Garagen für Dienstfahrzeuge in größerem Umfang unmittelbar in der Nähe zum Hauptgebäude vorzusehen. Aufgrund der geringen Größe des

Grundstücks, dem umzusetzenden Raumprogramm kann die Unterbringung entsprechender Anlagen nur innerhalb der Abstandsflächen erfolgen.

Analog verhält es sich mit den Fahrradstellplätzen. Für das geplante Bauvorhaben (Bundespolizei) wurde ein überschlägiger Stellplatzbedarf von rd. 150 Fahrradstellplätzen ermittelt. Der nutzungsbezogene Stellplatznachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Auf die gesonderte Festsetzung von Flächen für, z.B. Garagen, gemäß § 9 Abs. 22 BauGB wird hier verzichtet, da eine Konkretisierung der Nutzungsanordnung (Garagen, Fahrradstellplätze, Abstellräume etc.) im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen soll.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ wurde bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen keine Regelung getroffen.

7.4 Verkehrsflächen

ZF Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Straße An den Kopfweiden als 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ übernommen. Über die Straße An den Kopfweiden werden die Grundstücke im Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

TF 6 *Straßenbegrenzung Horstweg*

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E und F die Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zugleich Straßenbegrenzungslinie und wird zur Definition des Baugrundstücks erforderlich. Es ist vorgesehen, die Grundstücksgrenze des Horstweges in diesem Bereich dem Bestand anzupassen. Da die im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht mehr den Gegebenheiten entspricht, erfolgt eine Berichtigung für diesen Abschnitt des Horstweges mit der Planänderung.

Die südliche Straßenbegrenzungslinie des Horstweges ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ geregelt.

TF 7 *Einteilung der Verkehrsfläche*

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Es wird lediglich die Straßenbreite festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ enthalten.

7.5 Grünfestsetzungen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ZF Parallel zur Straßenverkehrsfläche Horstweg erfolgt die Festsetzung einer 20 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 Pflanzmaßnahmen

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von mindestens 600 m² mindestens 600 Sträucher gemäß Pflanzenliste Nr. 1 anzupflanzen. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen anzulegen.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Umfahrungen des Baukörpers. Die Fläche für Umfahrungen darf 15 vom Hundert der Fläche für Maßnahmen nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sind zur Qualifizierung eines Landschaftsbildes nördlich des Horstweges erforderlich. Die Anlage eines 20 m breiten zu bepflanzenden Streifens entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Horstweg und Heinrich-Mann-Allee ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 und soll zum Erhalt des Gesamtzusammenhang auch in der 4. Änderung Bestand haben. Die Anpflanzung auf dem Grundstück trägt zur positiven Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums Horstweg bei. Gleichzeitig stellt die Fläche mit der geplanten Bepflanzung eine geeignete Habitatstruktur für Busch- und Bodenbrüter dar.

In der Pflanzenliste 1 sind gebietsheimische und standortgerechte Arten aufgeführt, die eine Zielhöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Das Plangebiet soll aus Arten- und Biotopschutzgesichtspunkten – vor allem auch aufgrund der Nähe zur diesbezüglich hochwertigen Nutheniederung – vorzugsweise mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Die Bepflanzung muss gleichzeitig den besonderen Sicherheitsanforderungen der Nutzung – Bundespolizei – entsprechen. Bäume und Großsträucher sind damit ausgeschlossen. Die Größe der mit Sträuchern zu bepflanzenden Fläche wurde so festgelegt, dass innerhalb der Maßnahmenfläche die Möglichkeit der Anlage einer Mulde zur Oberflächenentwässerung besteht.

Da die bisherigen Überlegungen auch die Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt am Horstweg vorsehen, werden Zufahrten zugelassen. In der textlichen Festsetzung wird zudem die Anlage eines umlaufenden Erschließungsweges berücksichtigt, der gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dienen kann. Der Anteil der Fläche für Umfahrungen wird auf 15 % der Gesamtfläche begrenzt. So das eine ausreichend große Grün- und Freifläche verbleibt.

Im Wettbewerbsverfahren wird die Gestaltung dieses Bereiches und dessen Einbindung in ein landschaftsplanerisches Konzept mitbetrachtet.

TF 9 Pflanzmaßnahmen

Auf der Fläche für Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Pflanzfestsetzung auf dem Stellplatz dienen der Durchgrünung und Strukturierung der Stellplatzanlage. Die Festsetzungen tragen zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes und zur Überleitung der Bauflächen in den angrenzenden Landschaftsraum bei. Die Anzahl von einem Baum je 5 Stellplätze entspricht den bisherigen Regelungen auf Stellplatzflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“.

Dachbegrünung

TF 10 Dachbegrünung

Mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Dachflächenbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und bietet Ersatzlebensräume für Insekten. Der geplante Anteil von mindestens 40 % der Dachflächen, die extensiv zu begrünen sind, stellt hier einen wirtschaftlich vertretbaren Umfang dar und steht nicht im Widerspruch zu notwendigen technischen Aufbauten. Mit der gewählten Größenordnung von nur 40 % soll dem Eigentümer insbesondere auch die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach eingeräumt werden. Da die Dachflächenbegrünung keinen verbindlichen Regelungscharakter hat, ist ihre Wirkung eher gestalterisch. Die Festsetzung dient gleichzeitig als ausgleichende Maßnahme für die angestrebte hohe Dichte auf dem Grundstück.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ ist die Begrünung der Dachflächen nicht geregelt. Im Wettbewerbsverfahren wird die Gestaltung der Dachflächen im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption des Gebäudes betrachtet.

Überdeckung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen

TF 11 Mindestüberdeckung

Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Bindung zur Erdüberdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass diese angemessen bepflanzt und damit in die Freiflächengestaltung auf dem Grundstück integriert werden können. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ ist die Bepflanzung unterirdischer baulicher Anlagen nicht geregelt.

Beschränkung der Versiegelung des Bodens

TF 12 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Feuerwehrbewegungsflächen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben und Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen werden.

Die Regelung zu wasser- und luftdurchlässigen Belägen wurde auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ getroffen.

Hinweis zum besonderen Artenschutz

Hinweis: Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bislang keine Vorkommen von besonders geschützten Tierarten festgestellt worden (Brutvögel und Zauneidechse). Siehe hierzu Ausführungen im Kap. 8.3.1, Schutzgüter. Da die zukünftige Besetzung von Quartieren jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, soll zeitnah mit künftigen Abriss-, ggf. auch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen eine artenschutzfachliche Untersuchung erfolgen.

7.6 Sonstige Festsetzungen

7.6.1 Fläche für Stellplätze

ZF Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, östlich der Straße An den Kopfweiden, erfolgt die Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ (St).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Begründung:

Die überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‚Öffentliche Verwaltung‘ wird ergänzt durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze zur Deckung des gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam prognostizierten Stellplatzbedarfes. Auf den umgrenzten Flächen mit rd. 6.960 m² (einschließlich Zufahrten und Flächen für Baumpflanzungen) lassen sich rd. 280 Stellplätze errichten. Die Stellplätze lt. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam müssen auf einer geeigneten Grundstücksfläche unter-

gebracht werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die mit der Stadt abgestimmte Planung, die Außenanlagen betreffend, auch in der gewünschten Art und Weise umgesetzt wird. Die Fläche wird über die Straße An den Kopfweiden erschlossen. Der Stellplatzbedarf für die geplante Nutzung kann, aufgrund der vorhandenen guten ÖPNV-Anbindung, um 25 % abgemindert werden. Stellplätze können sowohl innerhalb der Fläche für Stellplätze als auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der nutzungsbezogene Stellplatznachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

7.6.2 Erhaltungsbereich § 172 BauGB

TF 13 Abgrenzung Erhaltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H ist zugleich Grenze des Erhaltungsbereiches.

(§ 172 Abs. 1 BauGB)

Begründung:

Das sogenannte Haus Nr. 17 im Plangebiet ist Bestandteil des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbereiches. Die Festsetzungen der 4. Änderung gestatten den Abriss des Hauses Nr. 17. Mit der Festsetzung soll der Erhaltungsbereich neu abgegrenzt werden, die Grenze des Erhaltungsbereichs wird um das Haus 17 verkleinert und verläuft zwischen den Punkten G und H auf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung. Die geplante Bebauungsstruktur und Baumasse wird nicht der vorhandenen städtebaulichen Struktur und dem Charakter des ehemaligen Krankenhauskomplexes entsprechen. Dies wird als verträglich angesehen, da sich der Schwerpunkt des Erhaltungsbereiches westlich der Planänderung im Bereich der Heinrich-Mann-Allee befindet und durch ein Wettbewerbsverfahren eine dem Standort angemessene bauliche Lösung gefunden werden soll. Die Flächen nördlich der 4. Änderung sind ebenfalls nicht Bestandteil des Erhaltungsbereiches.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen

7.7.1 Bodendenkmal

NÜ Die Abgrenzung des Bodendenkmals wird übernommen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Begründung:

Im Geltungsbereich sind Teilflächen eines Bodendenkmals Nr. 2143 im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1-2) registriert: Bodendenkmals Nr. 2143 Potsdam Fpl. 6, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Steinzeit.

7.7.2 Flächen für den Flugverkehr

NÜ Die Fläche des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes wird übernommen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Begründung:

Landeplätze (ohne Bauschutzbereich) bedürfen einer Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), die durch einen Bebauungsplan nicht ersetzt werden können. Liegen Teile solcher Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sind sie nachrichtlich als Fläche für den Luftverkehr zu übernehmen. Da es sich hier um eine aufgeständerte Anlage handelt,

wird die Fläche, mit Ausnahme der Zugänge, in einer Nebenzeichnung als oberirdische bauliche Anlage übernommen.

Im Bebauungsplan sind aus Informationsgründen der Start- und Landekorridor des Hub-schrauber-Sonderlandeplatzes eingetragen.

7.7.3 Trinkwasserschutzgebiet Zone III

NÜ Die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III wird übernommen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Begründung:

Die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden sind Teil des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III, Leipziger Straße (Gesamtgröße 12.103.523 m²), festgesetzt mit Beschluss vom 29.01.1967.

7.8 Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die geänderte Festsetzung der überbaubaren Flächen gestattet die Umsetzung der geplanten Neubebauung. Negative Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das Haus Nr. 17 wurde in der Vergangenheit durch die Bundespolizei genutzt und ist bereits leer gezogen. Den nicht behördeninternen Nutzern des Lagergebäudes wurde von Anbeginn der Nutzung an nur eine Interimsnutzung mit einem befristeten Pachtvertrag ermöglicht. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Nutzungsanordnung so verändert, dass sie den Ansprüchen des zukünftigen Nutzers besser gerecht wird.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Entsprechend den Zielen der nachhaltigen Verkehrsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, wird die Erreichbarkeit des Standortes mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes besonders gefördert. Daher werden entsprechend der Stellplatzsatzung in Anzahl und Qualität ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Zur Ermöglichung kurzer Wege zur nächstliegenden Tram-Haltestelle ist beabsichtigt, für Fußgänger einen Zugang von Westen, vom Horstweg über den bestehenden Behördenstandort, herzustellen.

Durch die Planung mit umfassender Büroraumnutzung ist eine Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu erwarten. In der Verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 6.3) wurde, unter Einbeziehung des nördlich gelegenen Wohngebietes, ein zukünftiges Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von minimal 628 Kfz/24 Std. und maximal 1.330 Kfz/24 Std., differen-

ziert nach den verschiedenen Nutzungsobjekten und Verkehrszwecken, ermittelt. Das mittlere standortspezifische Gesamtverkehrsaufkommen beträgt 980 Kfz/24 Std.. Unter Ansatz des mittleren durchschnittlichen Gesamtverkehrsaufkommens fällt beim Zielverkehr die Frühspitzenstunde in die Zeit von 08.00-09.00 Uhr (112 Kfz/Std.) und die Nachmittagsspitzenstunde in den Zeitraum von 16.00-17.00 Uhr (31 Kfz/Std.). Bei dem Quellverkehrsaufkommen beträgt die Frühspitzenstundenbelastung (11.00-12.00 Uhr) 27 Kfz/Std. und die Nachmittagspitzenstundenbelastung (16.00-17.00 Uhr) 91 Kfz/Std. Das ermittelte Gesamtverkehrsaufkommen in der maßgebenden Frühspitzenstunde (8.00-9.00 Uhr) beträgt 127 Kfz/Std. und liegt geringfügig über der Nachmittagsspitzenstundenbelastung von 124 Kfz/Std. (16.00-17.00 Uhr). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Maßes an Verkehrsqualität werden in der verkehrstechnischen Untersuchung bauliche Maßnahmen zur stufenweisen Umsetzung vorgeschlagen (vgl. Kap. 6.3). Bei Umsetzung der baulichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen können Beeinträchtigungen sowohl für den Verkehr im Horstweg als auch auf den Verkehr in und aus dem Gebiet ausgeschlossen werden. Der Standort ist hervorragend in das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden, so dass eine zügige Ableitung des Verkehrs aus dem Gebiet sichergestellt ist.

8.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

8.3.1 Schutzgutbewertung

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch)

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen zur Erholungsnutzung sind hier nur eingeschränkt relevant.

Beeinträchtigung der Nutzung durch Verkehrsimmissionen

Der auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und in der Nähe des Plangebietes erzeugte Lärm, stellt die dominierende Geräuschquelle dar. Die Straße Horstweg verbindet die L 40 (Nuthestraße) mit der L 78 (Heinrich-Mann-Allee). Gemäß den Angaben im Lärmaktionsplan 2011 beträgt die werktägliche Verkehrsbelegung rd. 14.600 Kfz/24 h.

Nach den Angaben der Lärmkartierung vom September 2011 zum Lärmaktionsplan beträgt die Lärmbelastung entlang der Straße Horstweg am Tag 55-60 dB(A) und in der Nacht 45-55 dB(A).

Im Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde eine Lärmbelastung bis zu 60 dB(A) am Tag (Karte 12) und bis zu 55 dB(A) in der Nacht (Karte 13), resultierend aus Kfz und Straßenbahn (Stand 2010), angegeben. Die Verkehrsprognose für das Jahr 2025 geht von 11.600 Kfz/24h aus.

In den Karten ‚Geräuschimmissionsprognose – Stellplatzanlage zum Vorhaben B-Plan 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel⁵ beträgt die Lärmbelastung nördlich des Horstweges / an der Südseite einer zukünftigen Neubebauung bis zu 70 dB(A) am Tag. Bis zu einer Tiefe von rd. 65 m, gemessen vom Horstweg, beträgt die Lärmbelastung noch bis zu 65 dB(A). Grundlage für die Ermittlung bildeten die Zahlen aus dem Lärmaktionsplan

⁵ Merkel Ingenieur Consult; BPOLP Endgültige Unterbringung des Bundespolizeipräsidiums in der Heinrich-Mann-Allee 103 in Potsdam, Erstellung der Geräuschimmissionsprognose – Stellplatzanlage zum Vorhaben B-Plan Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel; Potsdam, 21. Dezember 2009

2008, der für die Straße Horstweg, zwischen der Heinrich-Mann Allee und der Straße An der Alten Zauche, eine Verkehrsbelastung von 16.000 Kfz/24 h auswies.

Die ermittelten Immissionswerte sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 - zu bewerten. Die beabsichtigte Nutzung entspricht den zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet. Für Mischgebiete sind tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) für Verkehrslärm vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden demzufolge bei einer Neubebauung an der Fassade zum Horstweg um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den Fassaden Richtung Osten und Westen können die Richtwerte ab einer Entfernung von rd. 65 m zum Horstweg im Wesentlichen eingehalten werden. Die Werte in der Nacht sind hier unerheblich, da auf dem Grundstück keine Wohnnutzung geplant ist.

Maßgeblich für die Einschätzung der Schutzbedürftigkeit von empfindlichen Nutzungen ist deren Einordnung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für schutzbedürftige Räume. Danach werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz bereits bei Lärmpegeln von mehr als 55 dB(A) nötig. Die Fassade des Testentwurfes zum Horstweg wird gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 dB(A) bis 70 dB(A)) zugeordnet, die Fassaden im Osten und Westen sind bis zu einer Tiefe von mind. 65 m dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 dB(A) bis 65 dB(A)) zugeordnet. Maßnahmen zum passiven Schallschutz können damit erforderlich werden.

Der Nachweis notwendiger Maßnahmen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu führen. Die o.g. Werte beziehen sich ausschließlich auf die dem Horstweg zugewandte Gebäudeseite bzw. Fassadenanteile im Abstand bis zu 65 m von der Straße Horstweg. Die übrigen nach Osten, Westen und Norden ausgerichteten Fassadenteile / Fassaden nach Norden weisen deutlich niedrigere Werte auf (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 dB(A) bis 60 dB(A) am Tag.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich süd-östlich des Innenstadtgebietes in der Teltower Vorstadt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiete, Behördenstandort, großflächige Stellplatzflächen, Einzelhandel) sowie der Verkehrsanlagen angrenzend und in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet als vorbelastetes Gebiet einzustufen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung auf dem Grundstück zulässig ist.

Stellplatzimmissionen

Auf der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 320 Stellplätzen. Östlich der Straße An den Kopfweiden ist eine weitere Stellplatzanlage mit ca. 300 Stellplätzen für die Mitarbeiter der Bundespolizei geplant. Beide Anlagen werden insbesondere während der Tageszeit frequentiert (Annahme nachts: nur 10 % der Stellplätze werden genutzt). Zudem ist anzunehmen, dass das Kurzzeitparken (häufiger Wechsel der Pkw) aufgrund der Nutzer (Mitarbeiter, Annahme Wechselhäufigkeit tags 0,5/h bzw. 0,2/h) hier eine untergeordnete Rolle spielt.

Gemäß den Untersuchungen ist davon auszugehen, dass von der Stellplatzanlage keine Belastungen ausgehen, die das Arbeiten im und das geplante Wohnen angrenzend an den Geltungsbereich durch Lärm beeinträchtigen.

Hubschrauber-Sonderlandeplatz

Der östlich der Straße An den Kopfweiden befindliche, im Jahr 1998 genehmigte Hubschrauber-Sonderlandeplatz soll auch zukünftig erhalten bleiben. Per Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.02.2011 wurde die Änderung der Anlage der Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes genehmigt. Es handelt sich dabei um eine unwesentliche Änderung, die lediglich der Sicherung und Modernisierung der Anlage und des Betriebs dient und mit keiner Kapazitätserhöhung verbunden ist. In der Genehmigung des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes vom 22.02.2011 wird weiterhin von 60 Flugbewegungen pro Jahr, davon 6 Flugbewegungen nachts ausgegangen.

Die dennoch vorsorglich von der Genehmigungsbehörde eingeforderte Schallimmissionsprognose⁶ ergab, dass die hier maßgeblichen äquivalenten Dauerschallpegel nicht das Maß der Abwägungserheblichkeit erreichen (z.B. gemäß VGH Kassel: Dauerschallpegel tags < 45 dB(A), VGH München: < 50 dB(A)). Der höchst ermittelte Dauerschallpegel in unmittelbarer Nachbarschaft des Landeplatzes beträgt 42 dB(A). Unstrittig ist die Belastung durch Einzel- und Maximalpegel beim Vorbeiflug von bis zu 96 dB(A), allerdings nur 60-mal im Jahr, davon 6-mal in der Nacht. Aufgrund der geringen Häufigkeit der Überschreitung ist die Schallimmissionssituation zumutbar und ohne gesundheitliche Relevanz. Zudem muss beachtet werden, dass diese Belastungen bereits im Jahr 1998 bei der Abwägung zur Erteilung der Erstgenehmigung mit berücksichtigt wurden. Des Weiteren ist das hohe Gewicht der öffentlichen Belange, denen die Einsatzflüge der Bundespolizei dienen, in die Abwägung einzubeziehen. Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg behält sich in ihrem Bescheid vom 22.02.2011 vor, u.a. auch zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm, bei Änderungen, der zum Genehmigungszeitpunkt vorliegenden Angaben, nachträglich Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.

Die Bewertung bezog sich ausschließlich auf Drittbereiche. Für den Bereich des Betreibers entziehen sich die angewendeten öffentlich-rechtlichen Vorschriftenwerke einer Beurteilung. Hier liegt die Zuständigkeit beim Arbeitsschutz.

Anlagenimmissionen

Aus den benachbarten Bürostandorten und auch aus dem nördlich geplanten Gewerbegebiet sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich haben könnten.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Bereich der Nutheniederung, östlich des Plangebietes, stehen Grün- und Freiflächen zur Verfügung, die auch von den Beschäftigten des Standortes genutzt werden können. Westlich der Heinrich-Mann-Allee grenzt das Waldgebiet Ravensberge an, wo sich zudem der Telegrafenberg mit dem Einsteinturm befindet.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, keine Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind. Für die Beschäftigten in den angrenzenden Gebieten kann von einer Beibehaltung der Situation ausgegangen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Hubschrauber-Sonderlandeplatz bereits genehmigt und im Bestand vorhanden ist.

Sonstige Beeinträchtigungen

Durch eine zulässige Neubebauung ist keine wesentliche Verschattung angrenzender schützenswerter Nutzungen zu erwarten. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen (vgl. hierzu auch Kap. 6.3).

Schutzgüter Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Durch die bisherige und gegenwärtige (überwiegend gewerbliche) Nutzung des Grundstücks ist der Boden stark verdichtet und als vorbelastet zu betrachten. Die Bebauung erstreckte sich ursprünglich in drei Reihen bis an den Horstweg. Ein Gebäude stand parallel zur Straße An den Kopfweiden.

⁶ GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR; Schallimmissionsprognose; Cottbus, Sept. 2010

Die im Plangebiet zulässige Versiegelung auf den Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden kann sich durch die Festsetzungen der 4. Änderung gegenüber der zulässigen Versiegelung gemäß geltendem Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 2 um rd. 7.300 m² (geltendes Planungsrecht: 5.480 m², Planung: 12.800 m²) und durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um rd. 300 m² (geltendes Planungsrecht: 2.715 m², Planung: 3.000 m²) erhöhen.

Östlich der Straße An den Kopfweiden beträgt die zulässige Überbauung rd. 2.700 m², zuzüglich 1.350 m² Fläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Planung lässt eine Parkplatzfläche mit rd. 6.900 m² (abzüglich Pflanzflächen gemäß Festsetzung) zu.

Die zusätzliche Überbauung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erhöht sich damit insgesamt („Haupt“- + „Neben-GRZ“) um rd. 10.450 m² (rd. 85 %). Damit ergibt sich eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen sowie die notwendigen Baumpflanzungen tragen zur Minimierung bei.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine vorbelastete, innerstädtische, sehr gut erschlossene Fläche handelt. Die Nutzung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da genutzte Flächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert und ergänzt werden und in der Folge der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle minimiert werden kann. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung von weiteren Behörden entspricht der Intention der Landeshauptstadt Potsdam in doppeltem Sinne, zum einen bezogen auf den Standort Heinrich-Mann-Allee und zum zweiten in gesamtstädtischer Hinsicht als wichtiger Arbeitgeber und damit von großer Bedeutung für die Landeshauptstadt. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung waren nur bedingt geeignet den Anforderungen großer Verwaltungsstandorte gerecht zu werden.

Entgegen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan soll ostseitig der Straße An den Kopfweiden vollständig auf eine gewerbliche Bebauung, die eine starke Barriere zum Landschaftsraum der Nuthe darstellen würde, verzichtet werden.

Schutzgut Wasser

Der Regenabfluss vom öffentlichen Straßenland und der anfallende häusliche Schmutzwasserabfluss kann vollständig in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden.

Der nur geringfügig verschmutzte Regenwasserabfluss von privaten Dachflächen und anderen geringfügig verschmutzten Flächen soll nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Hierfür bieten sich grundsätzlich folgende Lösungen an:

- Entwässerungstechnische Versickerung des Regenwasserabflusses (Flächenversickerungen, Muldenversickerungen, Mulden-Rigolen-Systeme, etc.). Innerhalb der rd. 2.000 m² großen Fläche entlang des Horstweges stehen rd. 1.000 m² Fläche für die Anlage einer Mulde mit Grasnarbe zur Verfügung.
- Ist eine Versickerung nicht möglich, werden eine Zwischenspeicherung des Regenwasserabflusses von den privaten Flächen auf dem Grundstück und eine Drosselung des Regenabflusses erforderlich. Die Prüfung und Kontrolle der Speicher- und Drossleinrichtung obliegt der Bauaufsicht / unteren Wasserbehörde.
- Einleitung des Regenwasserabflusses in die Nuthe (in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde).

Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes bzw. die Festlegung von Maßnahmen, die einen Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet ermöglichen, soll im Zusammenhang mit der konkreten Planung für den / die Baukörper im Rahmen des Wettbewerbs erfolgen. Die Sicherstellung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geschlossen wurde.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Stellplätzen und Aufstellflächen für die Feuerwehr nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Unterbaute Flächen außerhalb der Baukörper sind mit einer Erdschicht zu bedecken. 40 % der Dachflächen sind zu begrünen.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Verschlechterungen des Lokalklimas sind aufgrund der Zunahme von Bebauung und Versiegelung sowie der zu erwartenden Baumfällungen nicht zu befürchten. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum klimatischen Belüftungsraum (Nutheniederung) und am Rand des innerstädtischen Belastungsraumes. So kleinteilige Veränderungen, wie hier zu erwarten, sind nicht klimarelevant. Die Kleingartenflächen nördlich des Plangebietes tragen ebenfalls zur Kaltluftbildung bei, so dass eine klimatische Beeinträchtigung der Umgebung vollständig auszuschließen ist. Innerhalb des Plangebietes erfolgt als Minderungsmaßnahme die Festsetzung einer Dachbegrünung auf mind. 40 % der Dachfläche. Hierdurch können ebenfalls klimawirksame Flächen gewonnen werden.

Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquellen für das örtliche Klima und die Lufthygiene als Projektwirkungen sind aufgrund der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG 2009 für die nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässigen Vorhaben zusammenfassend folgende Verbote:

Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä. nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg, S. 5 vom 30.4.2008 i.V.m. dem Einführungserlass zur ArtSchZV und den Erlassen vom 7.11.2006 und 2.11.2007).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist verboten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Für die Flächen im Plangebiet erfolgte eine Untersuchung⁷ zur Grobstruktur von Vorkommen streng geschützter Arten. Untersucht wurden die Flächen im Plangebiet und die Gebäude Haus Nr. 17 und 29 auf dem Gelände Heinrich-Mann-Allee 103.

- Fledermäuse

Durch die Planung werden bezüglich der beobachteten Fledermausarten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*) Verbotstatbestände nicht berührt.

Die Arten nutzen das Plangebiet vorwiegend als Jagdgebiet. Sie sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen. Durch die geplante Bebauung werden diesbezüglich keine essentiellen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Dies lässt sich insbesondere auch mit den sehr großen Aktionsräumen der kartierten Arten begründen. Darüber hinaus stehen östlich angrenzend sowie im Norden des Plangebietes mit den Grün- und Freiflächen entlang der Nuthen und den Kleingartenanlagen ausreichend Flächen als Jagdgebiet zur Verfügung. Auch die westlich angrenzenden Grundstücksflächen sind durch eine parkähnliche Struktur geprägt.

An den Fassaden des Gebäudes Nr. 29 flogen insgesamt vier Fledermäuse aus Quartieren aus (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), eine mittelgroße Fledermaus der Gattung *Myotis*, zwei Zwergfledermäuse). Die zukünftige Besetzung von Quartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Fortpflanzungstätten von Fledermäusen besteht ein ganzjähriger Schutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsgebäude keine unmittelbaren Abrissmaßnahmen vorbereitet. Gegenwärtig gibt es noch Überlegungen das Haus Nr. 17 ggf. in die Neuplanung einzubeziehen. Hier ist zu berücksichtigen, dass Abrissmaßnahmen auf dem Grundstück bereits gegenwärtig zulässig sind. Der Bebauungsplan trifft hier keine neuen Regelungen.

Insofern sollte eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit künftigen Abriss-, ggf. auch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um den Erhaltungszustand nicht zu verschlechtern. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) an.

- Brutvögel

Bezogen auf die im Geltungsbereich vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen. Eine Ausnahme bildet die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), die Brutkolonien bildet. Die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet bereiten keine Abrissmaßnahmen von Bestandsgebäuden mit Nestern dieser Arten vor, da das Haus Nr. 17 auch in eine künftige Bebauung einbezogen werden kann. Ein Abriss der Gebäude auf dem Grundstück ist grundsätzlich zulässig, der Bebauungsplan trifft hier keine neuen Regelungen.

Bei möglichen künftigen Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ist aber eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Nisthilfen an. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. jedoch noch nicht zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da die Arten über ein System jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze verfügen (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007).

⁷ Christiane Schröder; Untersuchung zur Grobstruktur streng geschützter Arten als potentiell zwingende Planungshindernisse für den Neubau des Bundespolizeipräsidiums in Potsdam; Juli / August 2011

Es konnten keine Niststätten in Bäumen und auf Grünflächen gefunden werden.

E wurden aber zwei Ringeltauben (*Columba palumbus*), ein Kleiber (*Sitta europaea*), ein Amselpaar (*Turdus merula*), ein Pärchen Hausrotschwänze und mehrere Kohl- und Blaumeisen (*Parus major* und *P. caeruleus*) bei der Futtersuche beobachtet. Auch bei einer zukünftigen Bebauung des Gebietes stehen auf den angrenzenden Nuthewiesen ausreichend Flächen für die Futtersuche zur Verfügung.

- Zauneidechse

Im Plangebiet wurden keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen; ein diesbezüglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt insofern gegenwärtig nicht vor. Die vorhandenen Habitatstrukturen schließen aber eine Besiedlung nicht aus. Sollte die Art bei späteren Bauvorhaben im Gebiet festgestellt werden, käme eine Umsiedlung von Individuen in die Grünflächen östlich des Plangebietes, die als naturnahe Grasflächen zu erhalten sind, in Frage, ggf. mit strukturverbessernden Maßnahmen (z. B. Anlage von Sand- und Lesesteinhaufen). Entsprechende Regelungen können im jeweiligen Zulassungsverfahren getroffen werden.

Bäume und Pflanzen

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung von 69 Bäumen notwendig. Hierbei handelt es sich um Reihen: Ahorn entlang des Horstweges, Hybridpappeln entlang der Straße An den Kopfweiden, Pyramidenpappeln östlich des Hauses Nr. 17, Linden westlich des Hauses Nr. 17, Einzelbäume (Robinien, Eschenblättriger Ahorn) südlich des bestehenden Behördenparkplatzes und Weidengebüsch südlich des geplanten Parkplatzes.

Die Bäume wurden hinsichtlich ihrer Vitalität, des Schädigungsgrades und damit der verbundenen Reststandzeit in einem Baumgutachten⁸ beurteilt. Die Bäume werden überwiegend, bis auf die jungen Ahornbestände am Horstweg, als negativ bewertet. Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich gegenwärtig nur etwa ein Drittel der Altbäume in einem erhaltungswürdigen Zustand befindet, jedoch auch hier bereits, bei den alten Pappeln und Linden, eine zunehmende Auslichtung der Kronen und eine Verkürzung des Triebwachstums zu verzeichnen ist. Diese zunehmende Vergreisung ist u.a. Ausdruck der Stressbedingungen auf dem trockenen Boden. Die Altbäume befinden sich bzw. bereits in der Resignationsphase (Verfallsphase). Die Reststandzeit der Baumreihen entlang der Straße An den Kopfweiden, östlich und westlich des Hauses Nr. 17 wird überwiegend mit max. noch 10 Jahren angegeben. Hier können jederzeit im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Maßnahmen erforderlich werden.

Lediglich der junge Ahornbestand, parallel zum Horstweg, wird als erhaltenswert eingeschätzt. Die untersuchten, erhaltenswerten Bäume südlich des geplanten Parkplatzes sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Umfangreiche Baumfällungen sind bereits aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 zulässig. Im öffentlichen Straßenraum des Horstweges stehen ausreichend Flächen für das Anpflanzen von Straßenbäumen zur Verfügung.

Am Hubschrauber-Sonderlandeplatz ist vor der Inbetriebnahme ein Baum zu fällen und einige Bäume sind im An- und Abflugsektor mit Lichtschnitt zu versehen.

Ausgleichsmaßnahmen für beantragte Baumfällungen werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides zum Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes auch die sonstigen Vegetationsbestände vollständig verloren gehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine vielfältig blühende Ruderalvegetation. In verschiedenen Teilbereichen treten je nach Bodenbeschaffenheit unterschiedliche Pflanzengesellschaften auf, so dass sowohl typische Arten für

⁸ Sachverständigenbüro H. Gabel; Baumgutachten über den Zustand und die Vitalität des Baumbestandes im Bereich des Bauvorhabens: Neubau des BPOLP in Potsdam; Werder Juli 2011

trockene sandige Standorte wie z. B. die Königskerze (*Oenothera biennis*) wie auch Arten für nährstoffreichere Standorte wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) oder Beifuß (*Artemisia vulgaris*) vorkommen. Auch ausdauernde Arten wie z.B. der Natternkopf (*Echium vulgare*) sind auf der Fläche vertreten. Die Flächen weisen, da sie sich noch in einem Pionierstadium befinden, keine hohe Wertigkeit auf.

Für das Plangebiet liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch Brachflächen geprägt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll durch die Schließung der Blockränder entlang der Straße Horstweg, die Begrenzung der Gebäudehöhen und die geordnete Unterbringung der Stellplätze eine Aufwertung der städtebaulichen Situation erfolgen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Ministeriumsstandortes. Eine Neubebauung soll sich verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur und den baulichen Charakter des Gesamtkomplexes und die nähere Umgebung einfügen. Es ist beabsichtigt für das Gebäude der Bundespolizei ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Damit kann von einer besonderen städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Qualität der Planung ausgegangen werden. Insgesamt ist von einer Verbesserung für das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen. Eine Beeinträchtigung ist bei sachgerechtem Umgang auszuschließen.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen. Ca. 300 m östlich beginnen das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ und das FFH-Gebiet der Nutheniederung „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“. Der Bebauungsplan enthält keine Vorhaben, die negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwarten lassen.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, ebenso wie für die Kultur und sonstigen Sachgüter keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten sind. Bezogen auf das bestehende Planungsrecht lässt die 4. Änderung eine zusätzliche Bodenversiegelung durch Bebauung und Versiegelung zu. Die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung wird zumindest auf der westlichen Fläche einen veränderten Abfluss von Niederschlagswasser nach sich ziehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein vorbelastetes, in der Vergangenheit intensiv genutztes Grundstück (der Abriss von 2 Gebäuden ist bereits erfolgt) im innerstädtischen Kontext handelt. Für die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Baumbestand befindet sich, mit Ausnahme der Baumreihe parallel zum Horstweg, überwiegend in bzw. vor der Verfallsphase. Hier können außerhalb des geplanten Vorhabens jederzeit Baumfällungen erforderlich werden.

Durch die Planung ist eine Veränderung in der Vegetationsstruktur zu erwarten. Auf dem westlichen Grundstück sowie unmittelbar angrenzend im öffentlichen Straßenraum der Straße An den Kopfweiden sind aus Sicherheitsgründen zukünftig keine Baumpflanzungen, sondern nur noch Strauchpflanzungen zulässig. Auf der östlichen Fläche hingegen sind durch die Festsetzung zur Gliederung der Parkplatzfläche zahlreiche Baumneupflanzungen zu erwarten. Die Veränderungen in der Struktur sind bezogen auf den Arten- und Biotopschutz vertretbar.

Insgesamt bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-i BauGB genannten Schutzgüter.

7.3.2 Kompensationserfordernis durch die 4. Änderung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angeknüpft.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 4. Änderung des Bebauungsplans 2 „Horstweg Süd“ zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (‘Öffentliche Verwaltung’, ‘St’) begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Veröffentlichung im Amtsblatt 13/2009 der Landeshauptstadt Potsdam der Hinweis, dass der Bebauungsplan der 4. Änderung des Bebauungsplans 2 „Horstweg-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bearbeitet wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die notwendigen Baumfällungen werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

7.4 Kosten und Finanzierung

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten zu übernehmen, so dass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Die Landeshauptstadt Potsdam plant in der Straße An den Kopfweiden den Neuausbau der Fahrbahn mit einer Breite bis 4,5 m. Gemäß Straßenbaubeitragssatzung werden die Kosten zu 75 % auf die Anlieger (Grundstückseigentümer) umgelegt. Für die beabsichtigte Nutzung ist eine Fahrbahnbreite von 6 m erforderlich. Die Kosten für die „Überbreite“ sind nach § 16 BbgStrG zu 100 % durch den Veranlasser zutragen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

8. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 08.06.2009 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13 veröffentlicht.

Planungsanzeige

Mit Schreiben vom 03.07.2009 wurde die höhere Verwaltungsbehörde über die Absicht der Planaufstellung informiert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 21.07.2009 ihre Zustimmung zur beabsichtigten Planung erklärt.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 25.06.2009 bis einschließlich 17.07.2009 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Ankündigung erschien ebenfalls am 25.06.2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13.

Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern zu der Planung ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung fand eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch statt. Insgesamt 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2011 um Stellungnahme und Äußerung gebeten.

Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen ein. In 6 Stellungnahmen wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise in den übrigen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Wahl des Standortes zur Unterbringung der Bundespolizei vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung des Hubschrauber-Sonderlandeplatz,
- die Entsorgung des Regenwassers und
- die zeitliche Einordnung des Wettbewerbs (Durchführung vor dem Satzungsbeschluss).

Darüber hinaus erfolgten allgemeine Hinweise zum Text.

Zwischen November 2007 und Juni 2009 wurden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verschiedene Liegenschaften untersucht und im Hinblick auf ihre Eignung zur Unterbringung für das Bundespolizeipräsidium bewertet. Neben den Investitionskosten spielten u.a. Fragen der Anbindung und Erschließung (hier auch der vorhandene Hubschrauber-Sonderlandeplatz), der Grundstücksoptimierung, des Planungsrechts / Baurechts sowie die zeitliche Realisierbarkeit der Baumaßnahme eine entscheidende Rolle. Am 01.07.2009 wur-

de durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages die Standortentscheidung zugunsten eines Neubaus auf einem Teilgrundstück des Behördenstandortes nebst angrenzendem Grundstück an der Straße An den Kopfweiden gefällt (s. hierzu auch Kap. 1.2 (Anlass und Erforderlichkeit). Zudem muss beachtet werden, dass die Belastungen aus dem Hubschrauber-Sonderlandeplatz bereits im Jahr 1998 bei der Abwägung zur Erteilung der Erstgenehmigung mit berücksichtigt wurden und die erteilte Änderung nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führt.

Die Anregung zur Verlagerung des Standortes wurde daher nicht berücksichtigt.

Es ist Ziel, das anfallende Niederschlagswasser (Ausnahme: Hubschrauber-Sonderlandeplatz) vollständig auf der Liegenschaft zu versickern (s. hierzu auch Kap. 8.3.1 (Schutzgutbewertung – Schutzgut Wasser)). Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Die Anregung ist berücksichtigt.

In Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem zwingende und wünschenswerte Vorgaben zur Sicherung der Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes sowie zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Bauvorhabens abgeschlossen festgelegt wurden. Dieser Vertrag soll den Ministerien und dem Haushaltsausschuss gemeinsam mit der haushaltsmäßigen Anerkennung der vorliegenden Bauunterlage vorgelegt werden.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise hatten keine Planänderung zur Folge. Es erfolgte eine redaktionelle Änderung. Die fehlerhafte Aussage in der TF 10 (*bisher TF 9*) wurde korrigiert. Die Größe der Fläche für die Dachbegrünung wurde, wie im Vorfeld zwischen allen Planungsbeteiligten abgestimmt und im Begründungstext richtig aufgeführt, von 50 % auf 40 % geändert.

Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden 10 Fachbereiche / Fachämter der Stadtverwaltung Potsdam mit Schreiben vom 04.10.2011 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert.

Es liegen 8 Stellungnahmen vor. Davon hatten drei Fachbereiche / Fachämter der Stadtverwaltung Potsdam keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

Die geäußerten Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Entsorgung des Regenwassers und
- die verkehrliche Situation.

Hier wurden weitergehende Untersuchungen und Festlegungen im Bebauungsplan angeregt.

Die Anregungen wurden dahingehend berücksichtigt, dass die Sicherstellung der Niederschlagsversickerung über die Zulässigkeit einer max. Versiegelung von 12.800 m², welches einer GRZ von 0,7 entspricht, erfolgt. Weiterhin wird das Bauvorhaben Bundespolizei Potsdam über einen Realisierungswettbewerb, der die Grundsätze der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes beachtet, durchgeführt. Die Erarbeitung eines Regenwasserversickerungskonzeptes ist Bestandteil der zu erarbeitenden Unterlagen im Wettbewerb. Die Sicherung des Wettbewerbsverfahrens erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt. Die maßgeblichen Aussagen werden hierzu werden in den Begründungstext übernommen.

Darüber hinaus erfolgten allgemeine Hinweise.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise hatten keine Planänderung zur Folge. Es erfolgte eine redaktionelle Änderung. Die fehlerhafte Angabe zur Höhe in der TF 2 (*bisher TF 1*) wur-

de entsprechend der zeichnerischen Darstellung und den Ausführungen im Begründungstext korrigiert. Die Größe der Fläche für die Dachbegrünung wurde, wie im Vorfeld zwischen allen Planungsbeteiligten abgestimmt und im Begründungstext richtig aufgeführt, von 50 % auf 40 % geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. Oktober bis einschließlich 8. November 2011 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12 am 22. September 2011. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans
- Begründungstext

Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit keine Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen und Hinweise geäußert. Es ging eine schriftliche Stellungnahme der TLG, vertreten durch einen Rechtsanwalt, ein.

In der Stellungnahme wurden Bedenken gegen das Planungsziel – Ansiedlung der Bundespolizei – und die geplante Verortung der Stellplätze geäußert. Darüber hinaus wurde angefragt, den gesamten Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ in einem Verfahren zu ändern.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Entscheidung zur Unterbringung der Bundespolizei auf einem Teilgrundstück des Behördenstandortes nebst angrenzendem Grundstück an der Straße An den Kopfweiden wurde durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 01.07.2009 aufgrund einer vorliegenden Bewertung verschiedener Liegenschaften gefällt.

Aus den Parkplatzflächen resultieren, gemäß der durchgeführten Geräuschimmissionsprognose des Büros Merkel Ingenieur Consult, Dez. 2009, keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die geplante nördliche Wohnbebauung (s. hierzu auch Kap. 8.3.1 (Schutzgutbewertung – Schutzgut Mensch)).

Übergroße Plangebiete, wie im Bebauungsplan Nr. 2, gelangen häufig aufgrund der Vielzahl der Problemlagen nicht oder nur über einen sehr langen Zeitraum zum Abschluss. Zusammenhängende städtebauliche Projekte sollten möglichst im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bearbeitet werden. Es ist daher, im Sinne einer zügigen Verfahrensgestaltung, nicht angeraten, den Bebauungsplan Nr. 2 in einem Verfahren fortzuschreiben / zu überarbeiten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 weist zu viele unterschiedliche Problemlagen auf. Hinzu kommt, dass Bebauungspläne aufzustellen sind, sofern es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Das war zeitgleich nicht für alle Teilbereiche gegeben. Dennoch sind die Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurden bereits für wesentliche Teile des Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“ Änderungsbebauungspläne eingeleitet bzw. rechtskräftig festgesetzt, u.a. auch für die Flächen der TLG.

Die geäußerten Anregungen hatten keine Planänderung zur Folge.

Redaktionelle Änderung

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen (*TF 1 neu*), die klarstellt, dass sich die zulässige Grundfläche zukünftiger Baukörper aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.

Inhaltlich erfolgt keine Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung nicht berührt. Die Festsetzung dient lediglich der Klarstellung der zulässigen Grundfläche auf dem Baugrundstück. Im Begründungstext ist mehrfach darauf hingewiesen, dass sich die Größe der überbaubaren Fläche durch die Baugrenzen ergibt.

Städtebaulicher Vertrag

Über einen Realisierungswettbewerb soll der Neubau des Bundespolizeipräsidiums in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität entwickelt werden. Zur Sicherung der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurde im Juni 2012 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossen. In diesem Vertrag sind die zeitliche Durchführung des Wettbewerbsverfahrens in Zusammenhang mit der Herbeiführung des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich An den Kopfweiden, die Realisierungspflichten sowie die Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren geregelt.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

10. ANHANG

Textliche Festsetzungen

- TF1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)
- TF 2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 52 m ü. NHN kann ausnahmsweise um bis zu 3 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Photovoltaikanlagen, überschritten werden. Antennen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 10 m überschreiten. Technische Aufbauten müssen, abgesehen von Treppenträumen und Aufzugsschächten, allseitig mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten).
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von 36,5 m ü. NHN und 37,5 m ü. NHN können ausnahmsweise um bis zu 2 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 6 BauNVO)
- TF 3 Für das / die Hauptgebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Das / die Hauptgebäude sind entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Brandenburgischen Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Nr. 4 BauNVO, § 6 Abs. 1 BbgBO)
- TF 4 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie C und D, bezogen auf die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, herangebaut werden; die seitlichen Abstandsflächen betragen 0 H.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BbgBO)
- TF 5 Garagen, überdachte Fahrradstellplätze und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, die dem Nutzungszweck im Plangebiet selbst dienen sowie technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (*im Sinne von § 14 BauNVO*), deren Höhe 3 m nicht überschreitet, dürfen ohne Abstandsflächen, bis zu einer Länge der Außenwände von insgesamt 150 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- TF 6 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TF 7 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TF 8 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von mindestens 600 m² mindestens 600 Sträucher gemäß Pflanzenliste Nr. 1 anzupflanzen. Die nicht mit Sträuchern be-

pflanzten Flächen sind in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen anzulegen.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Umfahrungen des Baukörpers. Die Fläche für Umfahrungen darf 15 vom Hundert der Fläche für Maßnahmen nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 9 Auf der Fläche für Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 10 Mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 11 Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 12 Eine Befestigung von Feuerwehrebewegungsflächen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

TF 13 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H ist zugleich Grenze des Erhaltungsbereiches.

(§ 172 Abs. 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals Nr. 2143, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Steinzeit, im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1-2) registriert.

Die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden sind Teil des Trinkwasserschutzgebietes Zone III, Leipziger Straße.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz.

Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von

den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Hinweis zum besonderen Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Kleine und schnittverträgliche Sträucher nördlich der Straße Horstweg (Zielhöhe bis 1,5 m)

Hundsrose	Rosa canina
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum

Pflanzliste 2: Kleinwüchsige Bäume für den Parkplatz (StU 16/18 cm)

Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia