

STADT POTSDAM



Bebauungsplan 5808 - 002

Hotel und Büropark Voltaireweg

Entwurf - Begründung

Gliederung

- 1. Planungsgegenstand**
 - 1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**
 - 1.2 Planungsanlaß**
 - 1.3 Erforderlichkeit der Planung**
 - 1.4 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung**
 - 1.5 Planerische Ausgangssituation**

- 2. Planungsinhalte**
 - 2.1 Planungsvorlauf**
 - 2.2 Planungsziele**
 - 2.3 Wesentlicher Planinhalt**
 - 2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

- 3. Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 3.1 Auswirkungen auf Fremdenverkehr und Beschäftigung**
 - 3.2 Verkehrliche Auswirkungen**
 - 3.3 Umweltverträglichkeit**
 - 3.4 Denkmalschutz**
 - 3.5 Kosten**

- 4. Verfahren**

- 5. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**
 - 5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
 - 5.2 Beteiligung der Stadtämter**
 - 5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

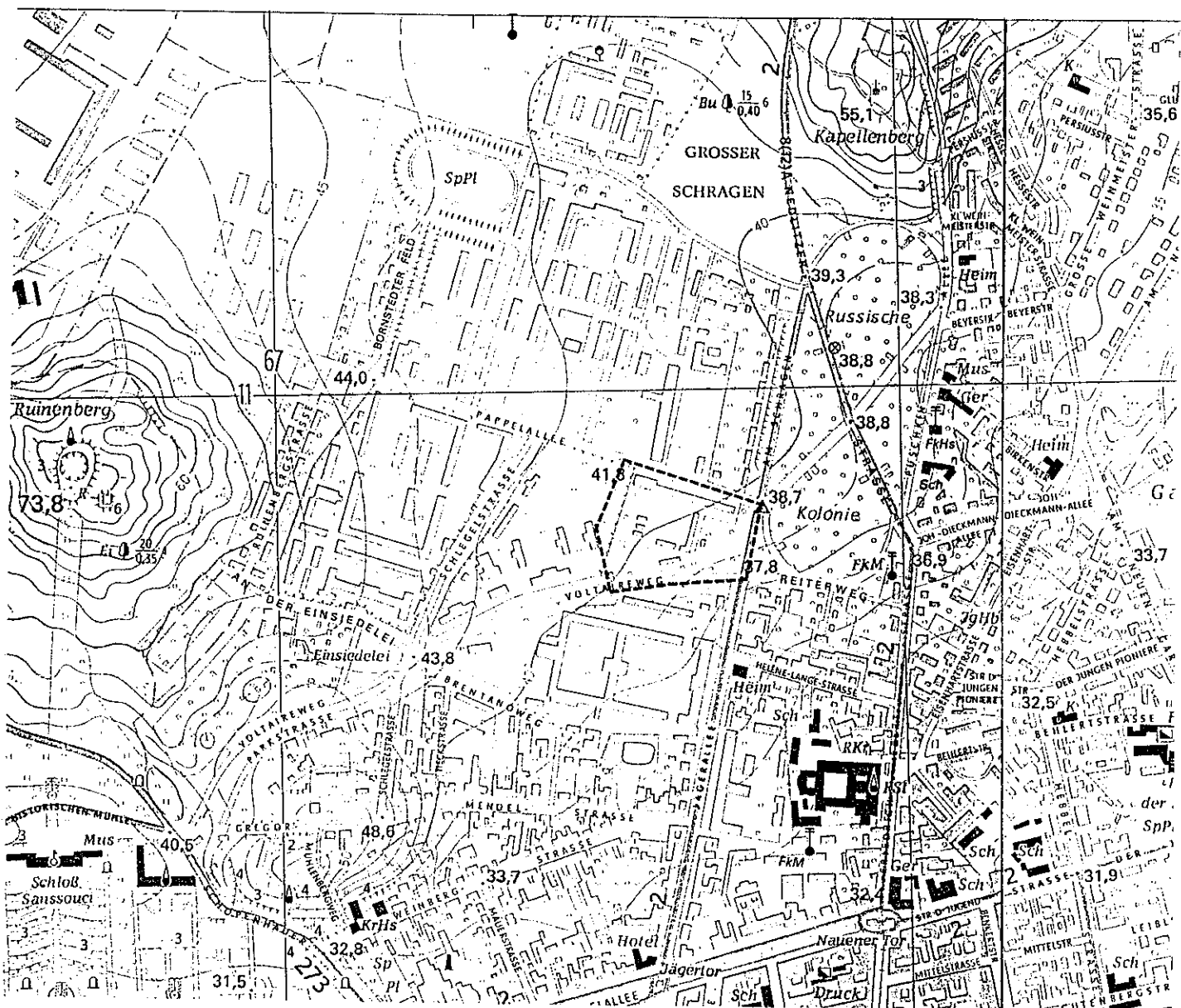
- **Bebauungsplanentwurf mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen**

1. Planungsgegenstand

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hotel und Büropark Voltaireweg" liegt in der nördlich der Potsdamer Innenstadt gelegenen Jägervorstadt. Es wird im Norden durch die Pappelallee, im Osten durch die Jägerallee, im Süden durch den Voltaireweg und im Westen durch das Gelände des Standortlazarets der ehemals sowjetischen Streitkräfte begrenzt.

Zum Plangebiet gehören von Flur 26 die Flurstücke 240, 241 und 242, Teile der Flurstücke 237, 238 und 239 (Standortlazarett) sowie Teile von Flurstück 200 (Pappelallee) und 244 (Voltaireweg). Darüberhinaus liegen Teile von Flurstück 154 (Jägerallee) aus Flur 1 innerhalb des Plangebietes. Eine genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Das Plangebiet und seine Umgebung

1.2 Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Vergabe des Geländes an die Wohnbau GmbH Groth & Graalfs, die beabsichtigt, dort ein Kongreß- und Tagungshotel sowie einen Büroпарк zu errichten.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Nachdem der Magistrat der Stadt Potsdam am 12.12.1990 zunächst grundsätzlich beschlossen hatte, einen Vorbescheid für das Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu erteilen und am 07.05.1991 ein entsprechender Vorbescheid mit Auflagen erteilt wurde, zeigte sich im weiteren Planungsverfahren, daß die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist (vgl. 2.1 Planungsvorlauf). Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere Belange des Denkmalschutzes in der Umgebung der russischen Kolonie Alexandrowka sowie der Grün- und der Straßenplanung durchgesetzt werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der **Plangebiet** umfaßt eine Fläche von ca. 3,8 ha. Die zur Errichtung des Hotels (1,4 ha) und des Büro Parks (1,2 ha) vorgesehenen Teilstücke werden derzeit teilweise vom städtischen Tiefbauamt, zu Teilen als Kohlenlager sowie von der ehemals sowjetischen Armee ebenfalls überwiegend als Lagerfläche genutzt. Die vorhandene Bebauung besteht aus nicht erhaltenswerten, niedrigen Behelfsbauten und ist zum Teil abrißreif. Die Vegetation setzt sich aus Buschwerk sowie überwiegend aus kleinen und nur wenigen größeren Laubbäumen zusammen.

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt zweier historischer Wegeverbindungen. Die östliche Begrenzung bildet der Straßenzug Jägerallee / Am Schragen, der ursprünglich als Verbindung zwischen der Stadt, der ehemaligen Fasanerie vor dem Jägertor und dem Pfingstberg angelegt wurde und heute eine der Ausfallstraßen Potsdams in Richtung Norden bildet. Südlich des Plangebietes schließt sich der Straßenzug Voltaireweg / Reiterweg an, der als Königsparkweg die historische Verbindung zwischen Sanssouci und dem Neuen Garten darstellte und im Sinne der Lenné'schen Planung der Umgebung Potsdams als Grünzug ausgestaltet ist.

Die **Umgebung des Plangebietes** wird im Norden, Westen und Süden von ausgedehnten Kasernengeländen und sonstigen, im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung stehenden Bereichen geprägt. Die Kasernengebäude, die sich in der Umgebung des Plangebietes an der Jägerallee, am Voltaireweg und an der Pappelallee befinden, weisen überwiegend drei, zum Teil auch vier hohe Geschosse auf. Nördlich der Pappelallee liegt die kleine, zweigeschossige Wohnsiedlung "Am Schragen", die von Angehörigen der sowjetischen Armee bewohnt wurde und derzeit leer steht. Die Siedlung wurde inzwischen als denkmalwert eingestuft. Östlich der Jägerallee schließt sich die denkmalgeschützte, 1826 errichtete

"Russische Kolonie Alexandrowka" mit ihren niedrigen, russischen Holzhäusern nachempfundenen Bauten an, die von großen Freiflächen umgeben sind. Die Wege der Kolonie wurden von Lenné in Form eines Andreaskreuzes angelegt. Einer dieser Wege läuft direkt auf das Plangebiet zu. Im Südosten beginnt am Reiterweg ein gegen Ende des vorigen Jahrhunderts überwiegend mit Villen bebauter Teil der Nauener Vorstadt. An der Ecke Reiterweg / Jägerallee in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine auf Persius zurückzuführende, klassizistische Villa, die unter Denkmalschutz steht.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über die Pappelallee und den Voltaireweg gewährleistet.

Die Kapazitäten vorhandener **Ver- und Entsorgungsleitungen** für Abwasser, Elektrizität und Gas reichen für die geplanten Bauvorhaben nicht aus. Insbesondere sind eine rund 3 km lange 10 KV-Elektroleitung und rund 800 m Gasleitung erforderlich. Bis zur Kapazitätserweiterung der Kanalisation ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich.

1.5 Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne von § 8, Abs. 4 BauGB aufgestellt, da sich der Flächennutzungsplan für die Stadt Potsdam noch in einem frühen Verfahrensstadium befindet. Die vorzeitige Aufstellung ist erforderlich, um die vordringlichen Ziele der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Fremdenverkehrssituation zu gewährleisten. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans den zu erwartenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen werden.

2. Planungsinhalte

2.1 Planungsvorlauf

Nachdem erste Entwurfsüberlegungen zur Errichtung eines Hotels und eines Büroparks vorlagen, stellte die Groth & Graafls Wohnbau GmbH, Berlin am 26.10.1990 einen Antrag auf Vorbescheid, um dieses Vorhaben zu realisieren.

Aufgrund der vorliegenden Planungen beschloß die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 5.12.90 das Grundstück an die Wohnbau GmbH Groth & Graafls zu vergeben. Der östliche Teil sollte zur Errichtung des Hotels an den Investor verkauft, der westliche Teil zur Errichtung des Büroparks in Erbbaurecht vergeben werden. Am 12.12.1990 beschloß die Stadtverordnetenversammlung, die Genehmigung nach § 34 BauGB durchzuführen.

Im Zuge der Beteiligung der von der Planung betroffenen Ämter der Stadt Potsdam wurde der Entwurf aufgrund von Einwänden insbesondere seitens des Amtes für Denkmalpflege, des Grünflächenamtes und des Tiefbauamtes mehrfach modifiziert, ohne daß in allen Einzelheiten Übereinstimmung mit dem Antragsteller und zwischen den beteiligten Ämtern erzielt werden konnte. Als Konfliktpunkte erwiesen sich insbesondere die geplante Höhe des Vorhabens, die Sichtbeziehungen zwischen Alexandrowka und dem Plangebiet sowie die Grüngestaltung insbesondere an der Jägerallee und die Breite des Grünzugs am Voltaireweg. Zudem kamen Zweifel auf, ob das geplante Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sei. Am 07.05.1991 erteilte die Bauaufsicht einen Bauvorbescheid, der grundsätzlich die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens anerkannte, jedoch eine Reihe von Auflagen stellte, die neben bauordnungsrechtlichen Belangen auch die Forderungen des Tiefbauamtes, des Grünflächenamtes und des Amtes für Denkmalpflege umfaßten. Der Investor legte am 22.05.1991 gegen einzelne Regelungen dieses Vorbescheids Widerspruch ein.

Nachdem sich die Planungsbedürftigkeit verschiedener Regelungen gezeigt hatte, wurde am 04.09.1991 das Bebauungsplanverfahren 5808 - 002 "Hotel und Gewerbepark Voltaireweg" durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro für Städtebau und Stadtforschung, Spath & Nagel aus Berlin beauftragt.

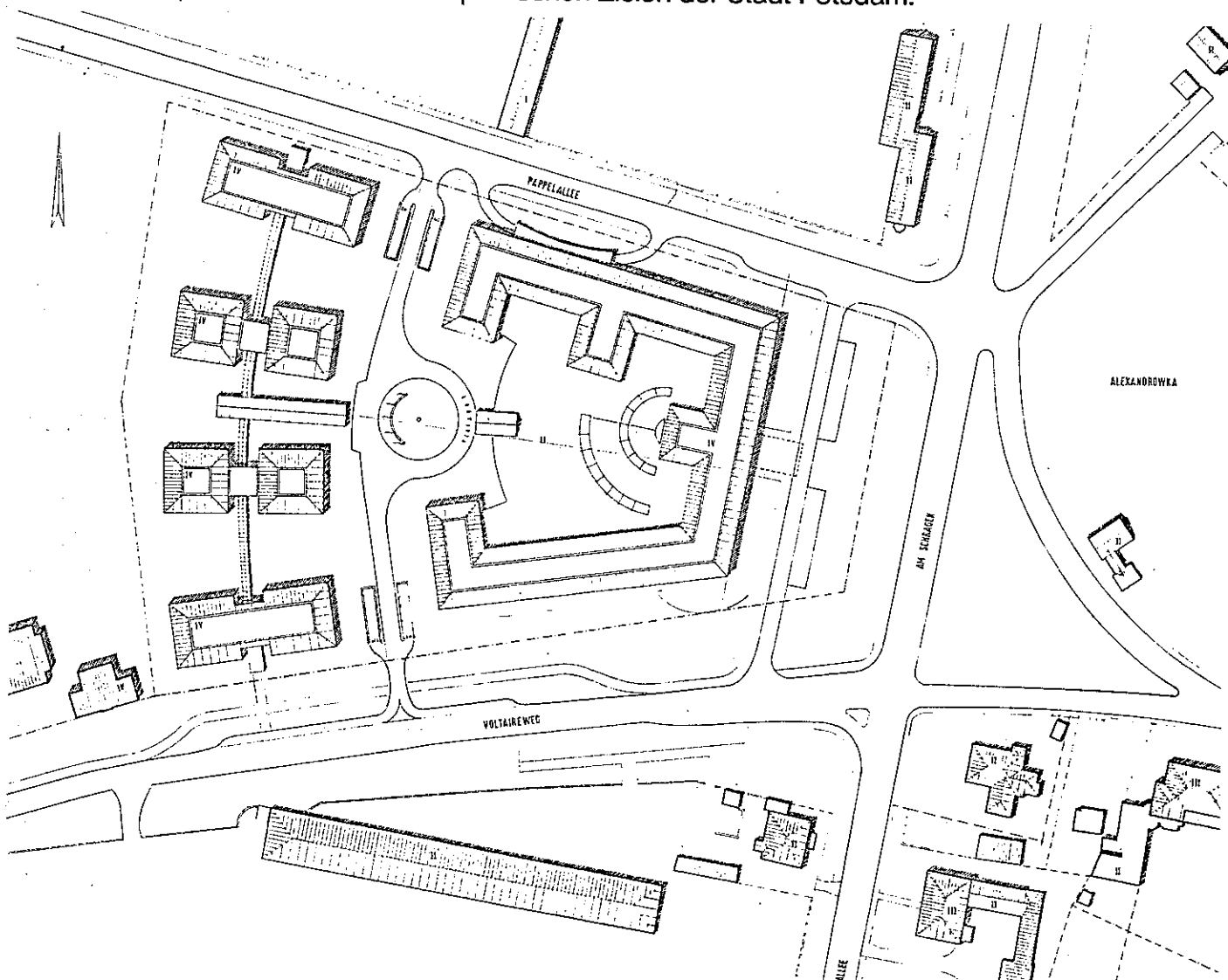
2.2 Planungsziele

Mit der Planung für den Bereich zwischen Standortlazarett, Voltaireweg, Jägerallee und Pappeallee werden im wesentlichen folgende **städtebauliche Ziele** verfolgt:

- Das derzeit nur unzureichend genutzte und in Teilbereichen verwahrloste Plangebiet soll durch die Errichtung des Hotels und des Büroparks städtebaulich aufgewertet und einer seiner Lage im Stadtgebiet entsprechenden, intensiven Nutzung zugeführt werden.
- Entlang des Voltairewegs soll der auf Lenné'sche Planungen zurückzuführende Grünzug als Teil einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Park von Sanssouci und dem Neuen Garten erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Mit den Planungen zur Errichtung des Hotel- und Gewerbeparks Voltaireweg werden darüberhinaus folgende vordringliche **kommunalpolitische Ziele** verfolgt:

- Die Errichtung eines Kongreß- und Tagungshotels mit 250 Zimmern soll die derzeit unzureichende Beherbergungskapazität Potsdams erhöhen und den Tourismus als Wirtschaftsfaktor fördern. Durch die attraktive Lage und die Nähe zu den Sehenswürdigkeiten von Sanssouci, Neuem Garten und dem Stadtzentrum ist der vorgesehene Standort in besonderem Maße geeignet, diese Ziele zu verwirklichen.
- Die vorliegende Planung des Investors sieht ein Angebot zur Durchführung von Kongressen und Tagungen vor, für die angesichts der Funktion Potsdams als Landeshauptstadt Brandenburgs ein wachsender Bedarf zu erwarten ist.
- Durch die Errichtung des Büroparks Voltaireweg können rund 14.000 m² Büroflächen in attraktiver Lage bereitgestellt werden. Damit könnte das derzeit stark eingeschränkte Angebot an Büroflächen für Dienstleistungen und Verwaltung vergrößert werden.
- Die Schaffung von insgesamt rund 1.000 Arbeitsplätzen in Hotel und Büropark Voltaireweg entspricht den arbeitsmarktpolitischen Zielen der Stadt Potsdam.



Städtebauliches Konzept: PSP - Pysall, Stahrenberg & Partner, Dipl.-Ing. Architekten,, Berlin

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das für die Errichtung des Kongreß- und Tagungshotels vorgesehene Grundstück wird als **sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung und Kongresse" festgesetzt. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste sowie der Teilnehmer an Kongressen und Tagungen dienen. Bis zu 25 % der zulässigen Geschoßfläche können für Wohnnutzung zugelassen werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** und eine **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,4** festgesetzt. Durch die Unterbringung notwendiger Stellplätze in einer unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgarage kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche bis zu einer Geschoßflächenzahl von 1,6 erhöht werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Das für die Errichtung des Gewerbeparks vorgesehene Teilgebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e)** festgesetzt. Im GE^e sind entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 1 lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist im GE^e auf eine **GRZ von 0,6** und eine **GFZ von 1,4** begrenzt. Auch im GE^e gilt die textliche Festsetzung Nr. 5, die bei Unterbringung notwendiger Stellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung bis zu einer GFZ von 1,6 ermöglicht.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt:

- Für das sonstige Sondergebiet (SO - "Fremdenbeherbergung und Kongresse") sind geschlossene Blockränder an der Pappelallee, der Jägerallee und am Voltaireweg mit einer Begrenzung auf vier Geschosse und einer maximalen Traufhöhe von 15,5 m über der durchschnittlich 39,5 m über NN gelegenen Geländeoberkante festgesetzt. Dies entspricht der in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten maximalen Traufhöhe von 55 m über NN. Im Blockinnenbereich ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Firsthöhe von 46,5 m über NN bzw. 7,0 m über der Geländeoberkante zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE^e) sind zwischen Voltaireweg und Pappelallee vier durch Baugrenzen umschlossene Baufenster festgesetzt. Die Bebauung ist auf vier Geschosse begrenzt.

Der Abstand zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen beträgt an der Jägerallee 45 m und am Voltaireweg zwischen 22 und 28 m. An der Jägerallee wird durch dieses **Zurücksetzen der Bauflucht** ein ausreichend großer Abstand zur denkmalgeschützten

Kolonie Alexandrowka und die Möglichkeit einer zwischen Alexandrowka und der Hotelbebauung vermittelnden Grüngestaltung geschaffen, die in der textlichen Festsetzung (8) näher festgelegt wird. Am Voltaireweg wird durch die zurückgesetzte Bauflucht, die sich an der Bebauung im weiteren Verlauf des Voltairewegs orientiert, der Lenné'sche Grünzug entlang des Voltairewegs gesichert bzw. wiederhergestellt.

Durch die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche - "Parkanlage"**, die entlang des Voltairewegs zwischen 14,5 bis 19,5 m breit ist, wird der historische Grünzug am Voltaireweg wiederhergestellt. Die in diesem Bereich nördlich anschließende **private Grünfläche - "Parkanlage"** und die für beide Flächen einheitliche Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8) sowie der Ausschluß von Einfriedungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10) verbreitert den Grünzug darüberhinaus um rund 6 bis 12 m.

Auch entlang der Jägerallee sind zwei jeweils rund 12 m breite **öffentliche bzw. private Grünflächen** festgesetzt. Auch hier wird durch die textliche Festsetzung (8) eine einheitliche Grüngestaltung festgesetzt, die sich darüberhinaus nach Westen bis zur Baugrenze des Hotelstandortes erstreckt. An der Jägerallee sind entsprechend dem historischen Vorbild und in Fortsetzung der südlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Alleegestaltung die Baumpflanzungen in der öffentlichen Parkanlage als Alleereihe auszugestalten.

Der derzeit erkennbare zukünftige Bedarf an **Straßenverkehrsflächen** im Plangebiet ist durch die Festsetzung entsprechender Straßenbreiten berücksichtigt worden. **Zufahrten** sind lediglich vom Voltaireweg und von der Pappelallee aus vorgesehen. Am Voltaireweg sind zur Erschließung der Grundstücke des Büroparks und des Hotels **Geh- und Fahrrechte** zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke festgesetzt.

2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

■ Art der baulichen Nutzung

- Das Grundstück auf dem der Büropark geplant ist, wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e)** festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist dazu unter Nummer (1) festgelegt, daß im Gewerbegebiet (GE^e) nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Diese relativ starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist erforderlich, um störende Auswirkungen auf die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auszuschließen.

Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung entspricht auch den Intentionen des Erwerbers, so daß kein Widerspruch zwischen öffentlichen und privaten Belangen erkennbar ist.

Darüberhinaus läßt die Nähe zum Standortlazarett emittierende gewerbliche Nutzungen nicht zu. Allerdings ist absehbar, daß mit dem Abzug der ehemals sowjetischen Truppen das Standortlazarett in absehbarer Zeit und noch vor Fertigstellung des geplanten Büro-parks aufgegeben wird und das Grundstück sowie erhaltenswerte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Die gewählte Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiet läßt für die künftigen Nutzungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft einen breiten Spielraum.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erscheint darüberhinaus auch vertretbar, weil an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebiets von Potsdam gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, die sich zur Aufnahme von solchen Betrieben eignen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Großflächige gewerbliche Bauflächen sieht der Flächennutzungsplanentwurf beispielsweise zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Nuthestraße vor.

- Das zur Errichtung des Kongreß- und Tagungshotels vorgesehene Grundstück ist als sonstiges **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung "**Fremdenbeherbergung und Kongresse**" festgesetzt. Diese Festsetzung ist geeignet, die geplante Nutzung dauerhaft planungsrechtlich zu bestimmen. Im Einklang mit den Intentionen des Erwerbers kann dem besonderen öffentlichen Interesse einer Verbesserung des qualitativen und quantitativen Angebots im Fremdenverkehrsbereich Potsdams entsprochen werden. Die auf 25 % der zulässigen Geschoßfläche beschränkte Zulassung von Wohnnutzung soli Wohnungen für Betriebspersonal und die längerfristige Vermietung von Teilflächen für Wohnzwecke ermöglichen.

■ **Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl (GRZ)

Sowohl für das Sondergebiet (SO - "Fremdenbeherbergung und Kongresse") als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE^o) wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ unterhalb der für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete nach §17 BauNVO als Obergrenze festgelegten GRZ von 0,8 soll eine aufgelockerte Bebauung und eine an der Situation in der Nachbarschaft orientierte Begrünung der Grundstücke sicherstellen. Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um 50 %, höchstens bis zu einer GRZ von 0,8, bleibt davon unberührt.

- **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Für das Grundstück des Hotels und für den Büropark wird eine **GFZ von 1,4** festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine der Lage des Plangebietes angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, eine übermäßige Verdichtung des Gebiets jedoch vermieden werden.

Bei einer aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen kann die zulässige GFZ bis zu einer der Geschoßflächenzahl 1,6 entsprechenden Ausnutzung der Grundstücke erhöht werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

- **Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

Zusätzlich zur Festlegung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes differenzierte Festsetzungen zu Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen erforderlich. Die Bebauung des Büroparks und die am Blockrand gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen des Hotels werden auf vier Geschosse begrenzt. Für den Hotelstandort wird gleichzeitig eine Traufhöhe von maximal 55 m über NN festgesetzt, was einer Traufhöhe von 15,5 m über der durchschnittlichen Geländeoberkante von 39,5 m entspricht. Die das Stadtbild prägende Traufhöhe orientiert sich an der Höhe der vorhandenen Baumkulisse und den Gebäudehöhen der benachbarten Kasernengebäude am Voltaireweg und an der Jägerallee. Da die Dachneigungen der Dächer durch die textliche Festsetzung (5) auf 30° bis 40° begrenzt werden und somit eine relativ flache Neigung aufweisen und darüberhinaus die Firsthöhe auf 59 m über NN oder 19,5 m über der durchschnittlichen Geländeoberkante begrenzt wird, wird die stadträumliche Wirkung der zur Unterbringung notwendiger Installationen und Fahrstuhlüberfahrten erforderlichen Dächer vermindert.

Auch unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, die sich aus der Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kolonie "Alexandrowka" mit ihren niedrigen, russischen Holzhäusern nachempfundenen Gebäuden ergeben, sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Zahl der Geschosse zu vertreten. Durch das Zurücksetzen der Baugrenze an der Jägerallee wird zwischen dem Hotel und dem ersten Gebäude der Kolonie ein Abstand von mehr als 100 m erreicht und das Hotelgebäude aus der Sichtachse des auf das Plangebiet zulaufenden Weges der Kolonie gerückt. Die festgesetzten und textlich konkretisierten Bindungen für Bepflanzungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Jägerallee und der Baugrenze schaffen zusätzlich einen Grünraum zwischen beiden Nutzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Blockinnenbereichs werden für das Hotel auf eine Firsthöhe von maximal 46,5 m über NN oder 7,0 m über der durchschnittlichen Geländeoberkante begrenzt. Damit soll einerseits einer übermäßigen Höhenentwicklung im Blockinnenbereich entgegengewirkt, andererseits die für den Kongreß- und Tagungsbetrieb erforderliche Geschoßhöhe ermöglicht werden. Zum Ausgleich für die Eingriffe in den

Vegetationsbestand und zur Verringerung der Auswirkungen durch die Versiegelung sind die Dachflächen in diesem Bereich zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

■ **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Besondere Bedeutung weisen die zurückgesetzten Baugrenzen am Voltaireweg und an der Jägerallee auf (vgl. 2.3 "Zurücksetzen der Baufluchten").

Am Voltaireweg wurde eine Baugrenze ausgewiesen, die sich an der Bauflucht des weiteren Straßenverlaufs orientiert. Ausgehend vom westlich des Plangebietes anschließenden ersten Gebäude des Standortlazarettes über das am Voltaireweg gelegene Gebäude des Büroparks bis zum Hotel wird durch ein gestaffeltes Zurücksetzen der Baugrenze um jeweils rund 6 m eine Öffnung des Straßen- und Grünraums des Voltaireweges nach Osten zur Kolonie Alexandrowka erreicht.

Der Blockinnenbereich des Sondergebietes ist eingeschossig überbaubar, um die für die Durchführung von Kongressen erforderlichen Räumlichkeiten errichten können.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet können die Baukörper der vier festgesetzten Gebäude eingeschossig verbunden werden.

■ **Stellplätze, Tiefgarage**

Die **erforderlichen Stellplätze** können nicht durch die Errichtung ebenerdiger Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dies ist angesichts des großen Stellplatzbedarfs aus stadtgestalterischen Gründen nicht anzustreben. Um die nach VV BauO erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, ist die Anlage einer **Tiefgarage**, in der rund 650 bis 700 Stellplätze realisiert werden können, erforderlich und in der Planzeichnung festgesetzt worden. Die Zahl der **oberirdischen Stellplätze** wird durch die textlichen Festsetzungen (3) und (4) für den Büropark und das Hotel auf jeweils 15 Stellplätze für Besucher begrenzt, da die erforderliche Zahl der nachzuweisenden Stellplätze in der Tiefgarage realisiert werden kann und eine parkähnliche Gestaltung der oberirdischen Freiflächen angestrebt wird.

■ **Straßenverkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**

Die **Straßenverkehrsflächen** sind dargestellt und werden durch **Straßenbegrenzungslinien** von den übrigen Nutzungen getrennt. Über den Bestand hinaus ist der in Zukunft zu erwartende Flächenbedarf für Verbreiterungen von Straßenquerschnitten, insbesondere an den Knotenpunkten, berücksichtigt worden:

An der Pappelallee ist die Anlage einer weiteren Fahrspur an der südlichen Straßenseite möglich, die wegen der geplanten Zufahrten zum Büropark und zum Hotel zumindest in Teilbereichen erforderlich wird.

An der Jägerallee ist die Anlage einer weiteren Fahrspur an der westlichen Straßenseite möglich, die zukünftig aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Jägerallee als Bundesfernstraße (Bundesstraße 2) erforderlich werden könnte.

Wie an der Pappelallee ist auch am Voltaireweg die für die anzulegenden Zufahrten erforderliche Verbreiterung des vorhandenen Straßenquerschnitts berücksichtigt worden.

An der Jägerallee und im Bereich der Knotenpunkte zwischen Jägerallee und Pappelallee bzw. Voltaireweg sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, da aufgrund der Funktion der Jägerallee als Bundesfernstraße (Bundesstraße 2) und des geringen Abstandes zwischen den beiden Knotenpunkten aus verkehrlicher Sicht Zufahrten in diesem Bereich nicht zugelassen werden können.

Auch an der westlichen Grundstücksgrenze des Büroparks sind an der Pappelallee und am Voltaireweg Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das benachbarte Standortlazarett bzw. auf die künftige Folgenutzung zu verhindern.

■ **Grünflächen und Grünfestsetzungen**

Der Grünzug entlang des Voltaireweges ist als **öffentliche Grünfläche - "Parkanlage"** dargestellt. Damit wird der aus gartendenkmalpflegerischer Sicht bedeutende und in seiner grünverbindenden Funktion wichtige Grünzug am Voltaireweg gesichert und durch die Festsetzung der nördlich anschließenden **privaten Grünfläche - "Parkanlage"** erweitert. Durch die einheitlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8) auf den öffentlichen und privaten Grünflächen und den Ausschluß von Einfriedungen in diesem Bereich wird ein zusammenhängender, an der historischen Gestaltung orientierter, parkähnlicher Grünzug geschaffen. Auch im Bereich zwischen Jägerallee und der östlichen Baugrenze des Hotels wird durch die textliche Festsetzung (8) eine einheitliche Grüngestaltung festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine am historischen Vorbild und an der westlich und südlich anschließenden Alleebeepflanzung orientierte Pflanzung der geforderten Bäume als Alleereihe festgesetzt. Die Größe des Grünraums an der Jägerallee zwischen der denkmalgeschützten Kolonie Alexandrowka und dem Hotelgebäude wirkt vermittelnd zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Strukturen.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und der historischen, gartendenkmalpflegerischen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sind die getroffenen Grünfestsetzungen auch in ihrem hohen Detaillierungsgrad erforderlich. Durch die Grünfestsetzungen wird die Ausnutzung der Grundstücke jedoch nicht eingeschränkt, so daß öffentliche und private Belange in Übereinstimmung gebracht werden können.

Um eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen, trotz der weitgehenden Unterkellerung der Grundstücke durch die Tiefgarage, zu gewährleisten und als Ausgleich für erforderliche Eingriffe in den Vegetationsbestand, wurde für die übrigen

Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über unterirdischen Anlagen festgesetzt, daß sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Um auch Bäume anpflanzen zu können, ist die Tiefgaragendecke mit einer Erdschicht von mindestens 0,7 m zu überdecken (textliche Festsetzung Nr. 9).

Zum Ausgleich für Eingriffe in den Vegetationsbestand und zur Verringerung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades ist eine **Begrünung** solcher **oberirdischer Dachflächen** im Blockinnenbereich des Sondergebietes festgesetzt, die eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten und daher von höheren Gebäudeteilen aus einsehbar sind. (textliche Festsetzung Nr. 7)

Im Gewerbegebiet (GE^e) ist für einen einzelnen, aufgrund seiner Größe und seines Zustandes das Plangebiet in besonderer Weise prägenden Baumstandort eines Spitzahorns ein **Erhaltungsgebot für einen einzelnen Baum** festgesetzt.

Für eine den Straßenraum prägende und in gutem Zustand befindliche Eiche auf der privaten Grünfläche an der Einmündung der Pappelallee in die Jägerallee wurde ebenfalls ein **Erhaltungsgebot** festgesetzt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf Fremdenverkehr und Beschäftigung

Durch die geplante Errichtung eines Kongreß- und Tagungshotels mit rund 400 Betten sind günstige Wirkungen auf die **Fremdenverkehrssituation** in Potsdam zu erwarten. Die derzeit stark eingeschränkte Kapazität wird insbesondere für den gehobenen Standard spürbar ausgeweitet. Die Möglichkeiten, Kongresse und Tagungen durchzuführen, für die eine wachsende Nachfrage zu erwarten ist, wird sich ebenfalls erheblich verbessern.

Insgesamt ist zu erwarten, daß durch die Errichtung des Hotels und des Büroparks rund 1.000 **Arbeitsplätze** geschaffen werden können. Das stark eingeschränkte Angebot an Büro- und Dienstleistungsflächen in der Landeshauptstadt Potsdam wird merklich angehoben.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung ist zu erwarten, daß die Verkehrsmengen in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen zunehmen werden, ohne daß ein erheblicher Einfluß auf die bestehenden Verkehrsströme zu erwarten ist. Die vorgesehenen Einfahrten an der Pappelallee und am Voltaireweg, mit ausreichend bemessenen Abbiegespuren, lassen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in beiden Straßen erwarten.

3.3 Umweltverträglichkeit

Das geplante Bauvorhaben macht Eingriffe in die vorhandene Vegetation des Plangebiets erforderlich. Der besonders schützenswerte Baumbestand entlang des Voltaireweges und an der Jägerallee kann jedoch erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen seiner historischen Bedeutung entsprechend aufgewertet werden. Durch eine attraktive Gestaltung der Freiflächen, durch textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung, insbesondere durch Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern, können diese Eingriffe in den Vegetationsbestand jedoch weitgehend kompensiert werden.

Um Gefährdungen durch mögliche Altlasten ausschließen zu können, ist im Rahmen einer durchzuführenden Baugrunduntersuchung der Boden nach Verunreinigungen zu untersuchen.

3.4 Denkmalschutz

Die besondere Lage des Plangebietes in direkter Nähe zur denkmalgeschützten Russischen Kolonie "Alexandrowka" ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu beachten. Im Bebauungsplanentwurf wurden negative Auswirkungen auf Alexandrowka vermindert, indem die Baugrenze des Hotels an der Jägerallee soweit nach Westen gerückt wird, daß zwischen Alexandrowka und dem Hotel ein Abstand von mehr als 100 m entsteht und der Baukörper

aus der Sichtachse des auf das Plangebietes zulaufenden Weges der Kolonie gerückt wird. Durch die genannten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan wird die Beeinträchtigung Alexandrowkas weiter vermindert.

Die fußläufige Verbindung zwischen Sanssouci und dem Neuen Garten entlang des Voltairewegs in Form eines auf Lenné'sche Planungen zurückreichenden Grünzuges, dem aus gartendenkmalpflegerischer Sicht eine besondere Bedeutung zukommt, wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wiederhergestellt, zum Teil erweitert und langfristig als Verbindung zwischen Sanssouci und dem Neuen Garten gesichert.

3.4 Kosten

Der Stadt Potsdam entstehen durch die Planungen zum Hotel und Büropark Voltaireweg erhebliche Kosten insbesondere durch die erforderlichen Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung). Kosten werden darüberhinaus durch den Straßenbau und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen entstehen. Eine abschließende Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen kann derzeit noch nicht erarbeitet werden. Zwischen der Stadt und dem Bauträger könnten privatrechtliche Vereinbarungen zur Durchführung solcher Maßnahmen getroffen werden.

4. Verfahren

- Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan 5808 - 002 "Hotel und Büropark Voltaireweg" in der XI. Sitzung am 04.09.1991
- Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Potsdam, Jahrgang 2, Nr. 9 vom 18.09.1991
- Der Aufstellungsbeschuß wurde dem zuständigen Planungsreferat beim Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 08.01.1992 wurde der Stadt mitgeteilt, daß gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 07.10.1991 und dem 30.10.1991 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist weitgehend abgeschlossen.

5. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden vom 07.10. bis 30.10.1991 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung informiert und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Bedenken wurden hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung insbesondere der Nähe zur Kolonie Alexandrowka geäußert. Die Bedenken wurden in die weitere Planbearbeitung einbezogen.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Stadtämter

Die Stadtämter wurden angeschrieben und gebeten, innerhalb von vier Wochen Hinweise und Bedenken zum Planentwurf mitzuteilen. Das Amt für Denkmalpflege äußerte Bedenken insbesondere zur geplanten 4-Geschossigkeit, zu der geschlossenen Baukörperausweisung, zur Bebauungsdichte sowie zur Grüngestaltung. Zur Grüngestaltung hatte auch das Amt für Natur- und Landschaftsschutz Einwände.

Die o. g. Bedenken und Anregungen führten zu einer Überarbeitung des B-Planvorentwurfs. Insbesondere wurden folgende Änderungen in den Plan eingearbeitet:

- Für das SO-Gebiet wurden neben der Beschränkung auf vier Geschosse auch Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenzen festgesetzt.
- Die Baugrenze an der Jägerallee wurde soweit nach Westen zurückgesetzt, daß die Beeinträchtigungen zwischen Alexandrowka und der geplanten Bebauung minimiert werden können.
- Die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie detaillierte Grünfestsetzungen gewährleisten den Erhalt und die Erweiterung des historischen Grünzugs am Voltaireweg sowie eine am historischen Vorbild orientierte Gestaltung.

Weitere grundlegende Bedenken wurden in den Stellungnahmen der Ämter nicht geäußert.

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine grundsätzlichen Bedenken zum B-Planvorentwurf. Drei Stellen baten um Fristverlängerung, so daß deren Stellungnahmen noch nicht berücksichtigt werden konnten. Grundlegende Bedenken sind jedoch nicht zu erwarten.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Landesumweltamtes wurden aus landschaftsplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.