

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"WOHN- UND WERKSTÄTTE FÜR BEHINDERTE,
KOHLMASENBRÜCKER STRASSE"

BEGRÜNDUNG



JANUAR 2002

Vorhabenträger

DEUTSCHES ROTES KREUZ
Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH

Waldhornweg 17
14480 Potsdam

Erstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten

Erstellung des
Grünordnungsplanes

Dipl.-Ing. IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planungsgegenstand	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.2	Plangebiet	6
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
1.2.3	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
1.2.4	Erschließung	8
1.2.5	Altlasten	9
1.2.6	Kampfmittelbelastung	9
1.2.7	Immissionen	9
1.2.8	Planerische Ausgangssituation	10
2	Planinhalt	17
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2.2	Ziele der Planung	19
2.3	Planinhalt	20
2.3.1	Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
2.3.2	Auswertung der Beteiligungen	31
2.3.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31
2.3.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam	31
2.3.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	37
2.3.2.4	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	39
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	41
3.1	Städtebauliche und denkmalrechtliche Auswirkungen	41
3.2	Verkehrliche Auswirkungen	41
3.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	41
3.4	Soziale Auswirkungen	41
3.5	Auswirkungen auf die Umwelt	42
3.6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	42
3.7	Durchführungsvertrag	43
4	Verfahren	45
5	Rechtsgrundlagen	47
6	Textliche Festsetzungen	49
7	Konzeption der Wohnstätte "Geschütztes Wohnen" der DRK Behindertenwerkstätten gGmbH Potsdam	53
8	Fotodokumentation Bestand	59
Anlage	Grünordnungsplan	

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 13.09.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße" beschlossen.

Die Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) mit ihrem Hauptsitz am Waldhornweg 17 und ihrem Zweitsitz Liefelds Grund in Potsdam und das dazu gehörige Wohnheim in der Karl-Marx-Straße 20 in Potsdam-Babelsberg ist nach § 57 Schwerbehindertengesetz eine gemeinnützige anerkannte Werkstatt für Behinderte. Sie bietet denjenigen Mitbürgern Arbeitsplätze, die wegen der Schwere ihrer Behinderung auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt nicht tätig sein können.

In den verschiedensten Arbeitsbereichen, wie z. B. Metallbearbeitung, Druckerei, Produktion von Trennwandsystemen und Papierbearbeitung, stehen zur Zeit ca. 140 differenzierte Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu Verfügung. Die beengte räumliche Situation und der niedrige technische Ausstattungsgrad dieser am Waldhornweg und in Liefelds Grund befindlichen Werkstätten bedürfen dringend einer Erweiterung bzw. einer Erneuerung. Das Wohnheim in der Karl-Marx-Straße 20 entspricht nicht der Heim-Mindestbau-Verordnung. Für alle drei Gebäude laufen die befristeten Betriebsgenehmigungen aus.

Durch die Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH des DRK wird der Bau einer neuen Werkstatt mit 152 Plätzen und einer Wohnstätte für 32 behinderte Menschen auf einem eigenen Grundstück in der Kohlhasenbrücker Straße 106 angestrebt. Mit dieser beabsichtigten Zusammenführung von Werkstätten und Wohnstätte an einem Standort können die täglichen Behindertentransporte eingeschränkt werden. Die technische und soziale Infrastruktur würde sich wesentlich verbessern.

Auch aus der bestätigten Netzplanung besteht ein dringender Bedarf an Plätzen in der Behindertenbetreuung. Die Einrichtung "Deutsches Rotes Kreuz" hat dafür vor Jahren die Planung begonnen.

Ein für das DRK finanzierbares Grundstück in Potsdam zu finden, welches in seiner Größe ausreicht, um ein behindertengerechtes Bauvorhaben durchzuführen, gestaltete sich jedoch problematisch. Im Ergebnis erwies sich das vom Bundesvermögensamt angebotene, ungenutzte Grundstück des ehemaligen Filmarchivs in der Kohlhasenbrücker Straße für die Belange der an einem neuen Standort zusammenzuführenden Wohn- und Werkstätten als geeignet. Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben die beabsichtigte Neubaumaßnahme der Wohn- und Werkstätte für Behinderte realisieren zu können.

Dieses Grundstück liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Damit befindet es sich gemäß § 35 des Baugesetzbuches im baulichen Außenbereich. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich sind nicht gegeben. Das Vorhaben beeinträchtigt die öffentlichen Belange, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet "Archiv" und zum Teil auch den Flächen für Wald) widerspricht.

Die Zulässigkeit des Vorhabens kann durch eine Planung nach § 8 oder nach § 12 des Baugesetzbuches erreicht werden, die jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Voraussetzung hat.

Da die Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH auf ihrem Grundstück in der Kohlhasenbrücker Straße ein konkretes Vorhaben realisieren möchte, hat sie einen Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches bei der Stadt Potsdam gestellt. Dieser Antrag ist mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 von der Stadtverordnetenversammlung positiv beschieden worden.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/1 und 47/3 der Flur 5 der Gemarkung Babelsberg.

Er wird im Westen von der Kohlhasenbrücker Straße, im Norden und im Osten durch Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide" und im Süden durch ein bis an die Großbeerenstraße heranreichendes und vom Bundesvermögensamt verwaltetes Grundstück begrenzt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Grundlage der Übersicht über die Eigentumsverhältnisse ist ein Auszug aus dem Grundbuch von Babelsberg, Blatt 4277 des Amtsgerichtes Potsdam.

Flurstücksverzeichnis

Flur	Flurstück	tatsächliche Nutzung (Klassifizierung) des gesamten Flurstückes)	Eigentümer/ Erbbauberechtigte	Lage im Geltungsbereich	Fläche im Geltungsbereich (Grundbuch von Babelsberg Blatt 4277)	Fläche im Geltungsbereich (per CAD gemessen)
Gemarkung Babelsberg						
5	47 / 1	Gebäude- und Freifläche Breites Gestell	privat	vollständig	20.665 m ²	20.700,99 m ²
5	47 / 3	Forsten und Holzungen Belauf Steinstücken	privat	vollständig	3.176 m ²	3.165,27 m ²
Fläche des Geltungsbereiches					23.841 m²	23.866,26 m² ca. 2,4 ha

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bauungsstruktur

Flächennutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein ca. 2,4 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt Potsdam. Mit Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächenaufteilung festgestellt worden

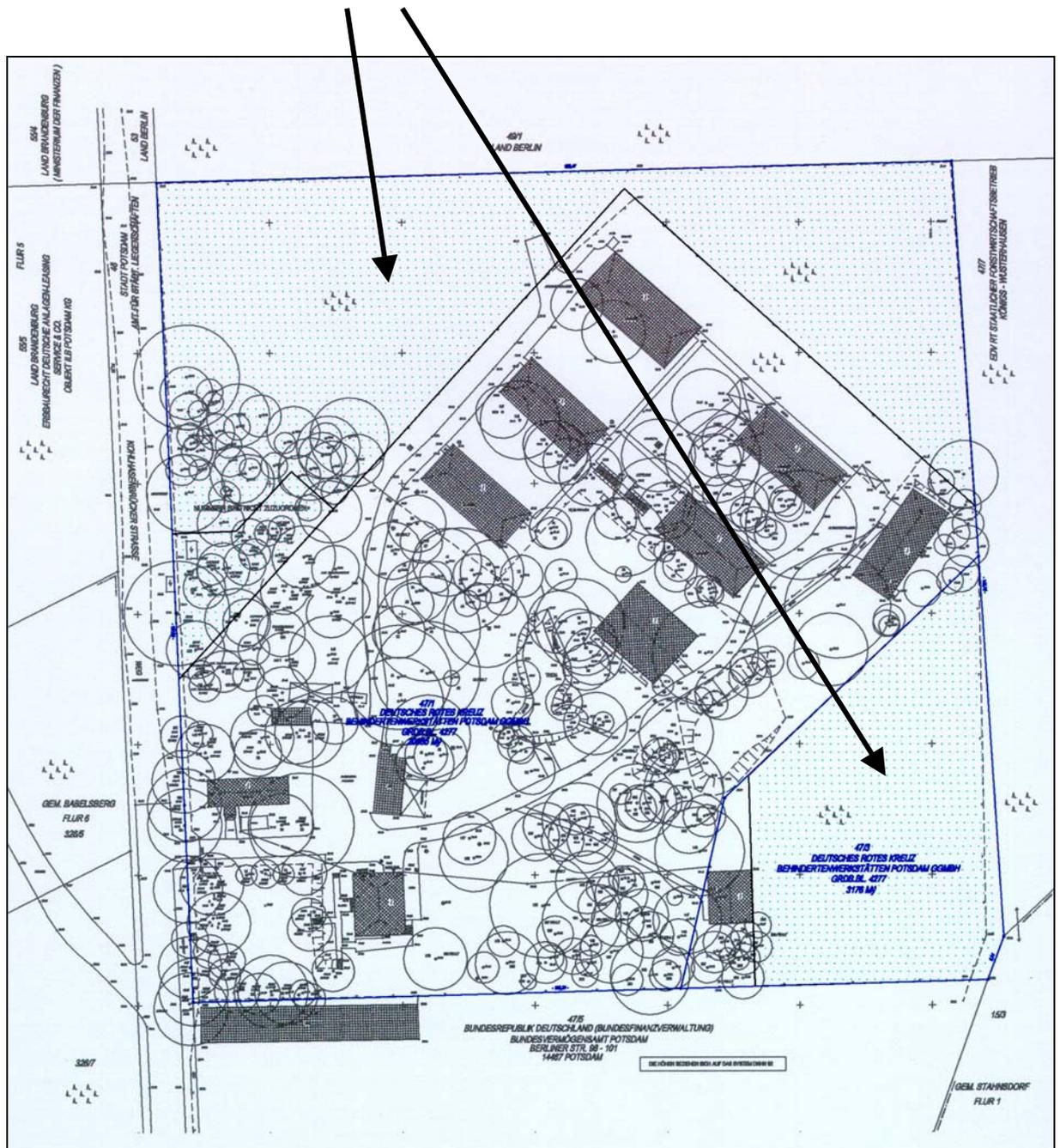
Siedlungsfläche mit hohem Grünanteil	14.525,82 m ²	60,86 %
Waldflächen	9.340,44 m ²	39,14 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	23.866,26 m²	100,00 %

Das Plangebiet liegt in der seit 1997 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Parforceheide, westlich der ehemaligen Autobahnauffahrt Babelsberg zur Bundesautobahn A 115. Das Grundstück gilt als erschlossen. Es liegt an der ausgebauten Kohlhasenbrücker Straße.

Waldflächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst zwei Flurstücke, die beide durch Waldbaumbestand unterschiedlicher Dichte geprägt werden. Zur Feststellung der Grenzen des Waldes im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) fand am 15.11.2000 mit der Oberförsterei Potsdam und der Revierleitung Güterfelde ein Ortstermin mit folgendem Ergebnis statt:

Abb. 1: Darstellung der Waldflächen im Plangebiet



Bei den Beständen auf dem Flurstück 47/3 handelt es sich überwiegend um Wald im Sinne des LWaldG. Die Waldkante verläuft an der rückwärtigen Flucht der vorhandenen Baracke. Der gesamte Bereich östlich dieser Linie ist als Wald festgestellt worden.

Auf dem Flurstück 47/1 werden die Bestände außerhalb des vorhandenen, inneren Zaunes als Wald festgestellt: Grenze bildet der Zaun im Nordosten sowie im Nordwesten des Geländes. Im Norden und Süden wird hier die Verlängerung der Zaunachse als Grenze des Waldes angegeben.

Die übrigen Flächen des Plangebietes werden nicht als Wald eingestuft.

Bebauungsstruktur

Das Gelände wurde seit den 30er Jahren des 20sten Jahrhunderts als Archiv für Filmmaterial genutzt. Mehrere massive und weniger massive Gebäude sind im mittleren Bereich über das Grundstücksgelände verteilt und durch befestigte Wege miteinander verbunden. Fünf dieser Gebäude sind oberirdische, hausähnliche Bunker, die durch eine unterirdische Klimaanlage miteinander technisch verknüpft sind. Des weiteren befindet sich im Südosten des Plangebietes ein freistehendes eingeschossiges Gebäude, welches bisher für Verwaltungszwecke genutzt worden ist.

Durch die lockere Anordnung der Gebäude fügt sich das Grundstück unauffällig in das Waldgebiet der Parforceheide ein. Die Freiflächen werden durch einen hohen Baumbestand mit Waldstaudenfluren gekennzeichnet.

Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden:

Ehemaliges Reichsfilmmarchiv mit 5 Hochbunkern, Resten der Klimaanlage, Verwalterhaus, Toranlage mit Erschließungsweg und Löschteich
Kohlhasenbrücker Straße 106, 14480 Potsdam

Bodendenkmale sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum bisher nicht bekannt.

Gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg sind bei Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

1.2.4 Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebietes sind über die Kohlhasenbrücker Straße, welche an die Großbeerstraße (Hauptnetz) anbindet, erschlossen.

Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von zwei Linien des öffentlichen Personennahverkehrs tangiert;

- einer Buslinie des Verkehrsbetriebs Potsdam GmbH (VIP) mit der in der Steinstraße gelegenen Haltestelle "Finanzministerium", die zum Plangebiet am Nächsten liegt sowie
- einer Buslinie der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH mit der zum Plangebiet ein wenig weiter entfernten Haltestelle "Jagdhausstraße" in der Großbeerstraße

Die Entfernungen der beiden Haltestellen zum Plangebiet betragen ca. 400 m Luftlinie.

Trinkwasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Wasserzählerschacht von der Großbeerensstraße aus. Die Nennweite der sich daran anschließenden Hausanschlussleitung ist nicht bekannt. Das Plangebiet ist derzeit über eine Abwasserleitung auf dem Grundstück der Landesinvestitionsbank und das dortige Pumpwerk angeschlossen. Die Abwassermenge, die von dort in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird, ist auf eine bestimmte Menge begrenzt worden. Eine wesentliche Erhöhung der Abwassermengen könnte also problematisch werden. Aus diesen Sachverhalten ist zu entnehmen, dass die trinkwasserseitige Erschließung und die Entsorgung der Abwässer nicht in dem für das geplante Vorhaben erforderlichen Umfang gesichert ist. Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Wasserbetrieb Potsdam GmbH private Hausanschlussleitungen für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung errichten.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie durch die Energieversorgung Potsdam GmbH ist gewährleistet. Inwieweit das Vorhaben "Wohn- und Werkstätte für Behinderte" zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen des Energieversorgers erforderlich macht, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren festzustellen sein.

Gas

Das Plangebiet ist nicht an die städtische Gasversorgung angeschlossen.

Fernwärme

Gemäß der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. Januar 1999/ Nr. 1 Jahrgang 10) liegt das Plangebiet innerhalb der Fernwärmevorranggebiete.

1.2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.2.6 Kampfmittelbelastung

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst hat mit Schreiben vom 29.12.200 mitgeteilt, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung des Vorhabens eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Der Bauherr kann dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Hinweis auf das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzureichen.

1.2.7 Immissionen

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Werkstätte für Behinderte) liegen in einer mittleren Entfernung von 230 m zu dem, nach Planfeststellung erfolgten, sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 115.

Nach § 41 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 24.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880) ist bei der "wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen" sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die nach dem "Stand der Technik" vermeidbar sind.

Darauf aufbauend sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens schalltechnische Berechnungen angestellt worden. Im Ergebnis dieser und unter der Berücksichtigung der zum Untersuchungszeitpunkt tatsächlichen Gebietsnutzung (für den Bereich an der Kohlhasenbrücker Straße: Mischgebiet) sind für den Standort folgende Immissionswerte rechnerisch ermittelt worden:

Ifd. Nr. des Immissionsortes	Immissionsort	Stockwerk	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte tags / nachts in dB (A)	Beurteilungspegel mit Lärmschutz tags	Beurteilungspegel mit Lärmschutz nachts
85	Filmarchiv	EG	Mischgebiet	64 / 54	60 dB (A)	56 dB (A)
85	Filmarchiv	1. OG	Mischgebiet	64 / 54	61 dB (A)	56 dB (A)

Diese Berechnungsergebnisse zeigen, dass nachts eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte des § 2 Abs. 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) erfolgt. Da zum Zeitpunkt der Planfeststellung von einer Schutzbedürftigkeit des Plangebietes Filmarchiv in der Nacht nicht ausgegangen werden musste und die errechneten Tagesimmissionen innerhalb der zulässigen Immissionswerte liegen, sind mit der Planfeststellung zum sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 115 keine aktiven und keine passiven Lärmschutzmaßnahmen, bezogen auf das Gelände des Filmarchivs, vorgesehen worden.

Mit der Absicht auf dem Grundstück des ehemaligen Filmarchivs eine Wohn- und Werkstätte für Behinderte zu errichten, haben sich die Grundlagen der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung geändert. Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Erstellung einer Schallimmissionsprognose¹ beauftragt worden, deren Ergebnisse und die Berücksichtigung dieser in den Planinhalten im Abschnitt 2.3.2.2 "Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde" dargelegt werden.

1.2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan Potsdam

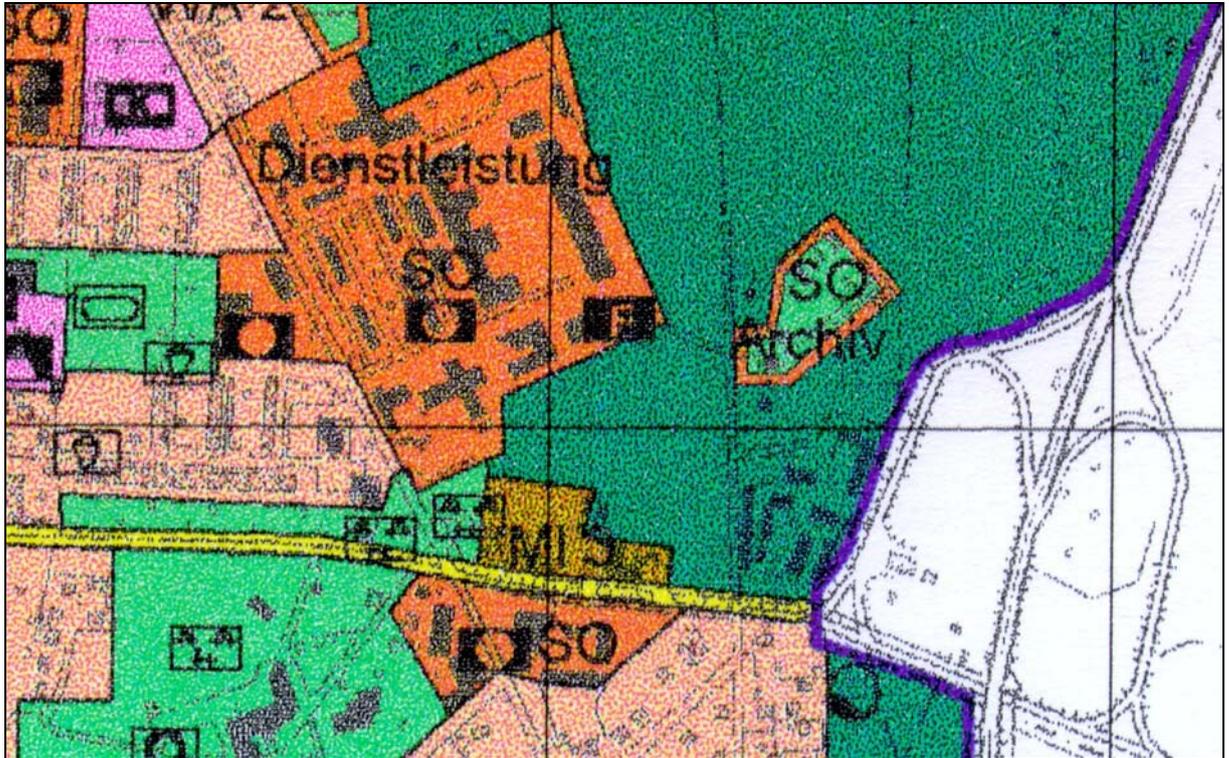
Im Flächennutzungsplan Potsdam, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.10.2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001), sind für das Plangebiet folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Sondergebiet mit hohem Grünanteil mit der Bestimmung "Archiv" i. mittleren Plangebiet,
- Flächen für Wald im nordwestlichen, nordöstlichen und im südöstlichen Plangebiet (außerhalb der vorhandenen bebauten Grundstücksfläche).

Der Flächennutzungsplan greift damit die historisch bedingte, bisherige Sondernutzung Filmarchiv auf.

¹ Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 vom 04.12.2000 sowie des Nachtrages vom 17.05.2001 und des Schreibens vom 22.01.2001 des AKUSTIK-INGENIEURBÜROS DAHMS & PARTNER, Potsdam

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



ohne Maßstab

Nach den Darstellungen des Beiplanes Natur- und Landschaftsschutz liegt das Plangebiet innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Parforceheide"**. Durch die Verordnung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 12.11.1997 ist dieses LSG dauerhaft unter Landschaftsschutz gestellt worden. Die Verordnung trat am 11.12.1997 in Kraft. Für das Vorhaben zur Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte ist mit Bescheid vom 06.12.2001 der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) die Befreiung von den Verboten und Geboten gemäß § 22 (3) BbgNatSchG in Verbindung mit der Verordnung über das LSG "Parforceheide" erteilt worden (Bescheid-Nr. LSG-021/01).

In den Beiplänen Denkmalschutz, Wasserschutz und Schadstoffbelastete Böden sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Darstellungen vorhanden.

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Archiv" sowie eines kleinen Teils der angrenzenden Waldfläche wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialeinrichtung" geändert.

Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

Auf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Ihrem Schreiben vom 29. Januar 2001 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Nachfolgende Ausführungen zeigen den inhaltlichen Klärungsprozess auf, auf dessen Grundlage die Gemeinsame Landesplanung das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht mitträgt.

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

Das Ziel 1.2.2 LEP eV formuliert einen Vorrang der Siedlungsentwicklung vor Freiraumnutzungen innerhalb des potentiellen Siedlungsbereichs des Oberzentrums Potsdam. Weiter wird auf die Festlegungen der Ziele bzw. Grundsätze 1.0.1 bis 1.0.8 und 1.2.3 sowie sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften hingewiesen, die hiervon unberührt bleiben.

Auf die Ziele 1.0.1, 1.0.4 und 1.0.8 sowie auf die Grundsätze 1.0.1, 1.0.2, 1.0.3, 1.0.4, 1.0.6 und 1.0.7 wird seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht näher eingegangen. Eine Unvereinbarkeit mit diesen Zielen sowie keine Berücksichtigung der Grundsätze werden nicht geltend gemacht.

Ziel 1.2.3

Bezüglich des Ziels 1.2.3 wird für das im potentiellen Siedlungsbereich des Oberzentrums Potsdams gelegene Plangebiet ein Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz dargestellt.

Auswertung durch die Stadt Potsdam

Für diesen Freiraum hat die Stadt Potsdam mit Schreiben vom 08.08.2000 eine Voranfrage auf Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens aus dem LSG "Parforceheide" für das Vorhaben "Neubau einer Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen sowie Neubau einer Behindertenwerkstatt" in Potsdam-Babelsberg gestellt.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung hat in Beantwortung dieser Voranfrage mit Schreiben vom 07.09.2000 (Az: N3 / 72 P-S-0069) die Einleitung eines solchen Verfahrens in Aussicht gestellt, da bestimmte Teile dieses Bereiches bereits einer vorherigen Nutzung unterlagen.

Mit Schreiben vom 07.03.2001 erreichte die Stadtverwaltung Potsdam von derselben Stelle folgende Mitteilung: Aufgrund der festgestellten Widersprüche zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplanes kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass das Verfahren im Ergebnis mit der Ausgliederung der Flächen beendet werden kann.

Ergänzend zum Schreiben vom 07.03.2001 an den Bereich verbindliche Bauleitplanung der Stadt Potsdam teilte das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 26.03.2001 der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam mit, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte" kein Ausgliederungsverfahren gemäß § 28 Abs. 8 Brandenburgisches Naturschutzgesetz eingeleitet wird. Der Normenwiderspruch zwischen der Verordnung über das LSG "Parforceheide" und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund des deutlichen Vorhabenbezuges des Bebauungsplanes, der geringfügigen Inanspruchnahme von Grundflächen und der Vorbelastung des Grundstückes mit ungenutzten baulichen Anlagen in einem Verfahren gemäß § 72 BbgNatSchG gelöst werden. Der Schutzzweck für das LSG "Parforceheide" bleibt auch nach einer Zulassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet.

Der unteren Naturschutzbehörde wird die weitere Bearbeitung des Antrages vom 08.08.2000 übergeben, verbunden mit der Bitte ein Verfahren gemäß § 72 BbgNatSchG einzuleiten und eigenständig über die Vorlage der Befreiungsvoraussetzungen zu entscheiden.

Ziel 1.0.5

Nach dem Ziel 1.0.5 sind nicht mehr benötigte, bisher militärisch genutzte bauliche Anlagen und Militärflächen im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage für Siedlungszwecke bereitzustellen, sonstige Konversionsflächen im Außenbereich sind vornehmlich einer Freiraumnutzung vorzubehalten. Städtebaulich relevante Teile von ehemals militärisch genutzten Flächen im Außenbereich dürfen für Siedlungszwecke nur zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- 1. Lage zum Siedlungsgebiet der Belegenheitsgemeinde ist durch räumlichen Anschluss oder enge Nachbarschaft gekennzeichnet und**
- 2. verkehrliche (insbesondere ÖV) und sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist vorhanden und**
- 3. Größe, Zustand, Erhaltungswert und Eignung der baulichen Anlagen rechtfertigen den Aufwand im Verhältnis zur Erforderlichkeit der Nachnutzung.**
Den Standortanforderungen öffentlicher Bedarfsträger der technischen und sozialen Infrastruktur ist besonders Rechnung zu tragen.

Auswertung durch die Stadt Potsdam

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Str." umfasst das Gelände des ehemaligen Reichs- und späteren Filmarchivs der DDR. Diese ehemals staatlich bewirtschafteten und einem besonderen Schutz unterliegenden Anlagen sind in Ihrer hoheitlichen Bedeutung militärischen Anlagen gleichzustellen. Dieses betrifft insbesondere die Aspekte Sicherheit und Kultur- und Informationsgüter von hoheitlicher Bedeutung. Die militärische Nutzung ist aufgegeben worden.

Die vorhandene, zur Zeit nicht mehr genutzte bauliche Anlage besitzt aufgrund ihrer stadthistorischen und städtebaulichen Bedeutung Denkmalwert und wird in der Liste der Denkmale geführt. Dieses Ensemble mit seinen schützenswerten Gebäuden stellt den Grundstock für eine städtebauliche Entwicklung dieses Standortes dar. Das für diesen Standort entwickelte Konzept der Wohn- und Werkstätte für Behinderte berücksichtigt die vorhandene Substanz und gibt ihr mit der Ergänzung durch Neubauten für Wohnen und Arbeiten städtebauliches Gewicht. Die beabsichtigte Nutzung an diesem Standort erfordert grundsätzlich keine über das Konzept hinausgehende bauliche Erweiterung. Sie ist tragfähig genug eine weitere Siedlungsentwicklung nicht erforderlich werden zu lassen.

Das Plangebiet mit seiner Konversionsfläche steht im räumlichen Zusammenhang zur Ortslage des Stadtgebietes von Potsdam und kann nach dem Ziel 1.0.5 für Siedlungszwecke bereitgestellt werden. Die an eine tragfähige Entwicklungskonzeption gebundenen o.g. Bedingungen werden erfüllt:

1. Die Lage zum Siedlungsgebiet der Belegenheitsgemeinde ist durch eine enge Nachbarschaft zu den Siedlungsbereichen an der Großbeerenstraße (Grundstück des Hauptzollamtes und Wohngebiet südlich der Großbeerenstraße) und an der Steinstraße (Gelände des Finanzministeriums und das westlich anschließende Wohngebiet an der Glückstraße) gekennzeichnet.
2. Das Plangebiet ist erschlossen. Es liegt direkt an der Kohlhasenbrücker Straße. Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs befinden sich in einer Entfernung von 450 m bzw. in entgegengesetzter Fahrtrichtung von 490 m (Steinstraße) sowie in einer Entfernung von 590 m (Jagdhausstraße) zum Grundstück Kohlhasenbrücker Str. 106.
Frischwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist vorhanden, bedarf jedoch einer Erneuerung. Das Grundstück ist elektroenergieseitig ebenfalls erschlossen.
3. Die bestehende bauliche Anlage ist aufgrund ihres Denkmalwertes zu erhalten. Eine tragfähige Nutzung ohne jegliche, weitere bauliche Ergänzungen ist derzeit nicht erkennbar. In Verbindung mit der geplanten Wohn- und Werkstätte für Behinderte kann diese denkmalgeschützte Anlage der beabsichtigten Nachnutzung dienlich sein. Ein wirtschaftlicher Erhalt dieser geschützten Gebäude wäre damit für den Grundstückseigner zur Zeit möglich.

Mit der Festlegung des (ehemals militärischen) Konversionsstandortes Kohlhasenbrücker Straße 106 für die Nachnutzung durch eine Wohn- und Werkstätte für Behinderte wird einem Standortanforderung des öffentlichen Bedarfsträgers der sozialen Infrastruktur Rechnung getragen. Mit der Errichtung dieser Stätte kann der bisherige vorläufige Status einer anerkannten Behindertenwerkstatt in eine grundsätzliche Anerkennung umgewandelt werden, da die technischen und sozialen Voraussetzungen dann erfüllt werden. Hierbei ist auch auf die Netzplanung für anerkannte Einrichtungen nach dem Schwerbehindertengesetz des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen hinzuweisen.

Regionalplan Havelland Fläming

Der Regionalplan Havelland Fläming bewertet die Planfläche als Vorranggebiet "Wald" und "Vorbehaltsgebiet "Natur- und Artenschutz" gemäß den Plansätzen 3.3.3.1. und 3.2.3.2. Das Plangebiet liegt im LSG "Parforceheide".

Zu diesen Sachverhalten schreibt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 vom 17.01.2001 wie folgt:

- a) "... **Vorranggebiete Wald** sind in ihrer Bedeutung für die Umwelt und die Erholungsvorsorge zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die durch das Vorhaben bewirkte tatsächliche Waldinanspruchnahme von 489 m² bewirkt u. E. keinen erheblichen Eingriff in den zusammenhängenden Waldbestand und kann daher als mit diesem Ziel vereinbar angesehen werden. Hierzu ist Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde herzustellen, der eingriffsnaher Ersatz abgängigen Waldbestandes ist verbindlich festzusetzen. Auf den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes, insbesondere erhaltenswerter Einzelbäume ist im Rahmen der Grünordnungsplanung hinzuwirken. "

Ergänzung der Stadt Potsdam

Die untere Forstbehörde (Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen) hat mit Schreiben vom 11.12.2000 bekannt gegeben, dass beide, das Plangebiet umfassende Grundstücke 47/1 und 47/3 der Flur 5, Gemarkung Babelsberg teilweise mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestockt sind. Mit Verweis auf einen Besprechungsvermerk zum Ortstermin am 15.11.2000 wird bestätigt, dass durch den Vorhabensträger ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden muss. Da die Umwandlungsfläche kleiner als 500 m² ist, wird die Entrichtung einer "Walderhaltungsabgabe" als ausreichend gesehen.

Im erarbeiteten Grünordnungsplan, der mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Eingriffsregelung gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich abgestimmt worden ist, werden hierzu Darstellungen und Festsetzungen getroffen, über deren Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches entschieden wird.

- b) Das Vorhabensgebiet befindet sich im **Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide"**, das durch den Regionalplan nachrichtlich dargestellt (Plansatz 3.2.3.2 a(N)) und als Vorbehaltsgebiet für den Natur- und Artenschutz festgesetzt wird (Plansatz 3.2.3.1 (Z)). Mit Schreiben vom 07.09.2000 ist Ihnen durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung die erforderliche Ausgliederung in Aussicht gestellt, so dass diesbezügliche Belange des Regionalplans als nicht entgegenstehend angesehen werden."

Ergänzung der Stadt Potsdam

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung hat mit Schreiben vom 26.03.2001 der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam mitgeteilt, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 kein Ausgliederungsverfahren gemäß § 28 Abs. 8 Brandenburgisches Naturschutzgesetz eingeleitet wird.

- c) Soweit nachgewiesen wird, dass ein geeigneter **zentralerer Standort** nach Maßgabe der Anforderungen des Plansatzes 4.9.2 (Z) nicht verfügbar ist, kann dem Planentwurf die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes bestätigt werden."

Ergänzung der Stadt Potsdam

Der Standort in der Kohlhasenbrücker Straße mit seiner geografischen Randlage im Stadtgebiet bedeutet für diese Wohn- und Werkstätte nicht Dezentralität.

Die Auswahl dieses Standortes wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Wenn man von einer zentrumsnahen Lage ausgeht (Stadtmitte, Stadtteil- und Wohngebietszentren) erscheinen diese Lagen aus zweierlei Hinsicht als ungeeignet.

1. Ein Objekt in einer solchen "zentralen" Lage ist oft schon allein aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Die aus den Finanzvorgaben der HeimMindestBauverordnung, der Werkstättenverordnung und der Finanzrichtlinie der Investitionsbank des Landes Brandenburg resultierenden Rahmenbedingungen sind so eng ausgelegt, dass es erforderlich wird, ein Grundstück zu finden, welches das ebenerdige Bauen städtebaulich zulässt und damit auch in entsprechender Größe zur Verfügung steht. Mehrgeschossige Bauten sind nur bedingt zulässig und sehr kostenintensiv.

Eine Nutzung eines bestehenden Gebäudes kann im Einzelfall umfangreiche bauliche Änderungen erfordern, die den zur Verfügung stehenden Kostenrahmen weit übersteigen lassen. Nach geltendem Recht sind solche Baumaßnahmen nur bedingt und zur Zeit nur mit 30 % förderfähig. Ein geeignetes Gebäude, welches sowohl dem zur Verfügung stehenden finanziellen Rahmen genügt als auch die Voraussetzungen für den Umbau in eine Wohn- und Werkstätte für Behinderte erfüllen kann, ist im Stadtgebiet von Potsdam nicht gefunden worden.

2. *Aus Sicht der Behindertenbetreuung ist ein Grundstück in einer zentraleren Lage nur bedingt geeignet. Ein großer Teil der Menschen mit Behinderungen scheut Standorte für Wohnen und Arbeitsplätze, an denen hohe Fluktuation, Anonymität, Hektik, Lärm und viel Bewegung ohne entsprechende Schutzvorkehrungen auch Beeinträchtigungen im Lebens- und Arbeitsablauf zu erwarten sind.*

Für behinderte Beschäftigte, die nicht selbständig die Werkstätten aufsuchen können, ist ein Fahrdienst organisiert. Für diejenigen Behinderten, die jedoch ohne fremde Hilfe den Weg zwischen ihrem heimatlichen Wohnort und der Werkstätte aufnehmen können, besitzt der Standort in der Kohlschenbrücker Straße eine zentrale Lage. Das fußläufige Einzugsgebiet für behinderte Menschen im Bereich der Wohngebiete "Am Stern" und "Gluckstraße" besteht weiter. Auch hier ist die Nahverkehrsanbindung (öffentlicher Personen- und Personennahverkehr / Havelbus und VIP) gegeben. Die naheliegendste Haltestelle des Verkehrsbetriebes Potsdam liegt in der Steinstraße. Der Weg dorthin führt am Gelände der Investitionsbank des Landes Brandenburg und des Finanzministeriums vorbei. Daran schließt sich die Wohnbebauung des Neubaugebietes "Gluckstraße" und auch der Sitz der Energieversorgung Potsdam GmbH an. Hervorzuheben sind die Nähe zur Schwimmhalle "Am Stern" und zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Großbeerenstraße / Grottrianstraße. Gegenüber dem jetzigen Standort der Behindertenwerkstätten am Waldhornweg ergeben sich damit keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Einrichtungen, die für behinderte Menschen und Ihrer Selbständigkeit von Bedeutung sind. Mit dem gewählten Standort wird einem Großteil der Werkstattmitarbeiter die Möglichkeit gegeben, ihre erworbene Selbständigkeit zu erhalten, da das neue Gelände in der bekannten Umgebung liegt.

Die aufgrund der den Standort umgebenden Waldflächen scheinbare Abgeschiedenheit verliert unter den vorgenannten Sachverhalten und örtlichen Gegebenheiten Ihre Bedeutung. Der standortnahe Wald und die Lage im Stadtgebiet bieten ausreichende Voraussetzungen für eine Behindertenarbeit und für Freizeitaktivitäten mit großem Erholungswert.

Bei der Entscheidung für diesen Standort hat auch die Empfehlung zum Neu- und Umbau von Wohneinrichtungen für Menschen mit geistiger bzw. mehrfacher Behinderung vom Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen vom 30.06.1998 Berücksichtigung gefunden. Das Landesamt für Soziales und Versorgung (Dezernat Heimaufsicht) hat mit Schreiben vom 02.06.1998 seine heimaufsichtliche Befürwortung dieses Standortes mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 03. Mai 2001 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Potsdam mit, dass mit den Erklärungen der Abteilung Naturschutz des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 26.03.2001 und der regionalen Planungsgemeinschaft vom 17.01.2001 die Argumente, die den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz (LEP eV Ziel 1.2.2) weiter konkretisieren, entkräftet werden. Darauf aufbauend folgt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung den im Schreiben der Stadt Potsdam dargelegten Ausführungen zur Nachnutzung der baulich vorgeprägten Konversionsfläche (entsprechend LEP eV Ziel 1.0.5) angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich und trägt das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht mit.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlschenbrücker Straße" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzt der Geltungsbereich an keines der beiden Schutzgebiete.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Architektonisches Konzept

Mit dem Bau der Werkstatt entstehen Arbeitsplätze für 140 Behinderte. Ergänzend hierzu ist die Integration einer Fördergruppe für 12 Behinderte in das Bauvorhaben vorgesehen.

Werkstätte für Behinderte

Die Werkstatt soll im nördlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Auf den vorhandenen Baumbestand wurde weitestgehend Rücksicht genommen. Ein Bunker wird abgebrochen, ein weiterer als Technikbereich umgenutzt.

Die funktionellen Werkstattabläufe im Produktionsbereich sollen im nordwestlichen Grundstücksteil im direkten Anschluss der Kohlhasenbrücker Straße angeordnet werden. Verwaltung, Speise- und Mehrzwecksaal werden nach Süden orientiert.

Die vorhandenen Bunker-Gebäude stehen zur Zeit leer. Die Außenwandflächen müssen nachgebessert werden. Die Dachflächen und die Dachkonstruktion bedürfen keiner größeren Reparaturmaßnahmen. In einem Bunker werden die einzelnen Räume zur Installation der Haustechnik genutzt. Hierzu sind lediglich Wanddurchbrüche und ein Anstrich der Wand-, Decken- und Fußbodenflächen notwendig. Ein Teilbereich bleibt ungenutzt.

Es ist ein 1-geschossiges Gebäude geplant. Dem Eingangsbereich schließt sich ein Foyer und der zentrale Speisesaal an. Der Mehrzweckraum wurde ebenfalls hier angeordnet. Über Flure sind die Räume der Verwaltung und die einzelnen Arbeitsbereiche erreichbar. Im Nordosten schließen sich die Räumlichkeiten des Förderbereiches an. Hier ist ein separater Eingang vorhanden. Ein Pflegebad ist dem Förderbereich zugeordnet. Die Zuwegung im Außenbereich wie auch innerhalb des Gebäudes werden barrierefrei ausgebildet. Die DIN 18025, Teil 1 und 2 werden in allen Bereichen berücksichtigt.

Der geplante Neubau gliedert sich in Massivbau- und Stahlbaubereiche mit Sattel-, Flach- und Pultdächern, gegründet auf Beton-Streifenfundamenten. Die Umfassungswände sind porosiertes Mauerwerk oder gedämmte Stahlblechkassetten, die Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk erstellt. Die Decken sind Stahlbetondecken. Die flachgeneigten Dachkonstruktionen sind mit einer Metalleindeckung vorgesehen. Für Fenster und Außentüren wird als tragendes Material, Kunststoff oder Aluminium verwendet.

Wohnstätte für Behinderte

Die Wohnstätte soll im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Hier ist das Grundstück eben. Auf den vorhandenen Baumbestand wurde weitestgehend Rücksicht genommen. Das vorhandene Gebäude soll in Teilbereichen integriert werden. Die entsprechenden Räume wurden im Raumprogramm kenntlich gemacht.

Das vorhandene Verwaltungsgebäude steht zur Zeit leer. Das Dachgeschoss und anteilige Keller- und Erdgeschossflächen soll durch die Werkstätte für Behinderte genutzt werden.

Bei der Standortwahl wurde berücksichtigt, dass der räumliche Abstand zur geplanten Werkstätte gegeben ist. Eine individuelle Freiraumgestaltung mit entsprechender Nutzung ist möglich.

Es ist ein 2-geschossiges Gebäude geplant. Auf jedem Geschoss befinden sich jeweils 2 Wohngruppen für je 8 Bewohner. Der Fahrstuhl und eine Treppenanlage verbinden die Geschossebenen. Die Gruppe 4 mit 3 Wohneinheiten für Rollstuhlfahrer befindet sich im Erdgeschoss. Der Gemeinschaftsraum wurde zentral im Eingangsbereich des Erdgeschosses geplant. Das Pflegebad ist der Gruppe 4 zugeordnet, kann jedoch durch die zentrale Lage von den anderen Gruppen ebenfalls genutzt werden.

Der geplante Neubau ist als Massivbau mit Satteldach geplant, gegründet auf Beton-Streifenfundamenten. Die Umfassungswände sind porosiertes Mauerwerk, die Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk erstellt. Die Decken sind Stahlbetondecken. Die flachgeneigte Sparrendachkonstruktion ist mit einer Metalleindeckung vorgesehen. In weitgehenden Teilbereichen des Obergeschosses ist die Konstruktion als abschließendes Element geplant (Holzverschalung auf Holzsparren, darrüberliegende Wärmedämmung). Für Fenster und Außentüren wird als tragendes Material Kunststoff oder Aluminium verwendet.

Die Zuwegung im Außenbereich wie auch innerhalb des Gebäudes werden barrierefrei ausgebildet. Die DIN 18025, Teil 1 und 2 wird in allen Bereichen berücksichtigt. Die Anbindung des geplanten Neubaus an das vorhandene Gebäude soll transparent gestaltet werden (Verbindungsgang).

Waldumwandlung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mittels Ortstermin am 15.11.2000 die Grenzen des Waldes im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg durch die Oberförsterei Potsdam und die Revierleitung Güterfelde bestimmt worden. Im Ergebnis dessen befindet sich ein kleiner Teil der geplanten Baufläche auf Waldflächen. Dafür ist eine Waldumwandlung erforderlich, die aufgrund der geringen Flächengröße durch die Entrichtung einer "Walderhaltungsabgabe" finanziell ausgeglichen wird.

Der Antrag auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Seitens der Stadtverwaltung Potsdam und der unteren Naturschutzbehörde sind der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 14.11.2001 und 11.12.2001 befürwortende Stellungnahmen zugestellt worden.

Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Parforceheide". Insbesondere auf dem Flurstück 47/1 ist eine Bebauung geplant, die dem Schutzzweck gemäß § 3 der Verordnung über das LSG "Parforceheide" zuwiderläuft, der u.a. in der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der nachhaltigen Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes im Einzugsbereich von Teltow und dem Großraum

Berlin, einschließlich einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten Erschließung zum Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung dient.

Seitens der Stadtverwaltung Potsdam ist mit Schreiben vom 08.08.2000 eine Voranfrage auf Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Parforceheide" für das Vorhaben "Neubau einer Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen sowie Neubau einer Behindertenwerkstatt" in Potsdam-Babelsberg an das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung gestellt worden.

Während der Planaufstellung ist den unteren Naturschutzbehörden mit Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 28. November 2000 eine Orientierung für die Beurteilung von Bauleitplanungen in Schutzgebieten gegeben worden. Diesem Schreiben nach wäre für das Vorhaben der Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gegeben.

Die untere Naturschutzbehörde (Bereich Umwelt und Natur) und der Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadtverwaltung Potsdam haben hierzu mit dem Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung die notwendigen Gespräche aufgenommen. Abschließend teilte das Ministerium mit Schreiben vom 26.03.2001 der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam mit, dass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte" kein Ausgliederungsverfahren gemäß § 28 Abs. 8 Brandenburgisches Naturschutzgesetz eingeleitet wird. Der Normenwiderspruch zwischen der Verordnung über das LSG "Parforceheide" und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund des deutlichen Vorhabenbezuges des Bebauungsplanes, der geringfügigen Inanspruchnahme von Grundflächen und der Vorbelastung des Grundstückes mit ungenutzten baulichen Anlagen in einem Verfahren gemäß § 72 BbgNatSchG gelöst werden. Der Schutzzweck für das LSG "Parforceheide" bleibt auch nach einer Zulassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet.

Der unteren Naturschutzbehörde wird die weitere Bearbeitung des Antrages vom 08.08.2000 übergeben, verbunden mit der Bitte ein Verfahren gemäß § 72 BbgNatSchG einzuleiten und eigenständig über die Vorlage der Befreiungsvoraussetzungen zu entscheiden.

Mit Schreiben vom 06.12.2001 hat die Landeshauptstadt Potsdam als untere Naturschutzbehörde für das vom Vorhabenträger beantragte Vorhaben zur Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) die Befreiung von den Verboten und Geboten gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" erteilt. Die Genehmigung erfolgt unter Nebenbestimmungen. Die darin enthaltenen Auflagen sind inhaltlich als Verpflichtungen des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

2.2 Ziele der Planung

Der Vorhabenträger, die Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH, beabsichtigt auf dem Gelände des Grundstückes Kohlhasenbrücker Straße 106 einen eingeschossigen Werkstätten- und einen zweigeschossigen Wohnstättenbau neu zu errichten. Das vorhandene, ehemaliges Verwaltungsgebäude soll weiter genutzt werden. Auf den vorhanden Baumbestand soll

weitgehend Rücksicht genommen werden. Zum baulichen, funktionalen und sozialen Konzept für die Wohnanlage siehe in der Anlage 2 zu dieser Begründung.

2.3 Planinhalt

Das Plangebiet wird in eine Baufläche für die Wohn- und Werkstätte für Behinderte, in Grünflächen, sowie in Flächen für den Wald unterteilt.

Mit der Festsetzung von Grundflächen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt wird das Maß der baulichen Nutzung der Baufläche für die Wohn- und Werkstätte für Behinderte näher beschrieben. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die Sicherung von Anlagen der stadttechnischen Versorgung wird eine entsprechende Fläche mit "Elektrizität" als Zweckbestimmung bestimmt.

Auf den privaten Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bestimmt.

Mit Ausnahme einer Fläche von ca. 489 m² werden die festgestellten Flächen für Wald nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin eingeschlossen sind Festsetzungen zum Immissionsschutz. Das Plangebiet ist durch die Kohlhasenbrücker Straße erschlossen. Festsetzungen zur öffentlichen Erschließung (Straßenverkehrsflächen) werden jedoch nicht getroffen, da der Geltungsbereich davon nicht betroffen ist.

Künftige Flächennutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte" wird folgende künftige Flächennutzung festgestellt:

Bauflächen für die Wohn- u. Werkstätte für Behinderte		11.283,69 m²	47,28 %
<i>(W 1 - Werkstätte)</i>	8.835,36 m ²		
<i>(W2 - Wohnstätte)</i>	2.448,53 m ²		
Flächen für Versorgungsanlagen		39,0 m²	0,16 %
davon			
Zweckbestimmung Elektrizität (auf dem Flurstück 47/1)	39,0 m ²		
private Grünflächen		3.692,05 m²	15,47 %
davon Zweckbestimmung Parkanlage			
<i>(südliches Plangebiet)</i>	1.083,42 m ²		
<i>(nördliches Plangebiet)</i>	590,57 m ²		
Zweckbestimmung Waldsaum	2.018,06 m ²		
davon Flächen für Maßnahmen			
M 1	640,27 m ²		
M 2	1.377,79 m ²		
Flächen für Wald		8.851,51 m²	37,09 %
<i>(auf dem Flurstück 47/1)</i>	6.034,43 m ²		
<i>(auf dem Flurstück 47/3)</i>	2.817,08 m ²		
Summe der einzelnen Flächen		23.866,25 m²	100,00 %

2.3.1 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Baugebietes für die Wohn- und Werkstätte für Behinderte entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Ziele der Planung.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Oberkante bestimmt.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf eins bzw. zwei werden übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen ausgeschlossen.

Die Grundflächen orientieren sich an der im städtebaulich-architektonischen Konzept vorgeschlagenen Bebauungsstruktur.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in dem vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (siehe § 19 der Baunutzungsverordnung).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird die Lage der zu errichtenden Gebäude planerisch vorbereitet.

Versorgungsflächen

Die auf dem Grundstück Kohlhasenbrücker Straße 106 vorhandene Transformatorstation der Energieversorgung Potsdam GmbH hat eine auch andere Grundstücke erschließende Funktion. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen dauerhaft gesichert.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sollen in Verbindung mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Charakter des Planungsgebietes als Waldsiedlungsgebiet sichern und ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Der wertvolle, alte Baumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes werden so vermieden.

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

Das Plangebiet ist durch einen alten Baumbestand geprägt. Dieser ist im gesamten Gelände nach Möglichkeit zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Bauflächen wird der besonders wertvolle Baumbestand als "zu erhaltender Baumbestand" in der Planzeichnung festgesetzt, sofern ein Erhalt dem Neubau von Gebäuden sowie der Nutzung der geplanten Gebäude nicht widerspricht. Es soll so der Waldcharakter im Planungsgebiet erhalten und gefördert sowie Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes vermieden werden.

Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

1. *Im Baugebiet W 1 ist eine Werkstätte für Behinderte zulässig. In Verbindung mit dieser Werkstätte sind Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.*
2. *Im Baugebiet W 2 ist eine Wohnstätte für Behinderte zulässig. In Verbindung mit dieser Wohnstätte sind Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.*

Mit diesen Festsetzungen soll eine funktionale Zonierung des Baugebietes gesichert werden. Das sich an den zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes gemäß der Baunutzungsverordnung orientierende Baugebiet wird bestimmt von dem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Allerdings ist es aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sinnvoll Teile zulässiger Nutzungen im Plangebiet in den Teilbereichen (Baugebiet W 1 / Werkstätte und Baugebiet W 2 / Wohnstätte) auszuschließen.

3. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, bis 0,5 m, ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m sowie ein Vortreten von nichtunterkellerten Terrassen bis 3,0 m zulässig. Werden weitere Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden.

4. *Im Baugebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen unzulässig.*

Diese Festsetzungen sollen ein städtebaulich nicht gewolltes Errichten von Garagen, Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterbinden. Damit wird eine Beeinträchtigung des vorhandenen, dichten Baumbestandes durch diese baulichen Anlagen weitgehend unterbunden.

5. *Im Baugebiet W 2 dürfen Wohngebäude nicht mehr als 32 Wohnungen für Behinderte haben. Zusätzlich sind 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Wohnstätte für Behinderte gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
6. *Im Baugebiet W 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für den Personenkreis geistig und/oder körperlich behinderter Menschen bestimmt sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Wohnstätte für Behinderte gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Mit diesen Festsetzungen wird auf das Vorhaben der Errichtung einer Wohnstätte für 32 Behinderte Personen konkret Bezug genommen. Über diese Anzahl zu errichtender Wohnungen hinaus sind für Behinderte keine weiteren vorgesehen. Allerdings soll die Möglichkeit der Einrichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ermöglicht werden. Dieses ist jedoch unter dem Gesichtspunkt einer untergeordneten Funktion im Plangebiet zu sehen.

7. *Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, werden so vermieden.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

8. *Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen M 1 und M 2) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der vorhandene, standortgerechte Baumbestand gemäß Pflanzliste ist zu erhalten. Die Flächen sind wie folgt anzulegen:*

Die Fläche für Maßnahmen M 1 ist als Waldbaumbestand zu sichern und zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

Die Fläche für Maßnahmen M 2 ist als Waldsaumbereich zu entwickeln. Vorhandene Gebäude und Versiegelungen sind zu entfernen. Die Fläche ist als Wiesenbereich zu entwickeln, der vorhandene, standortgerechte Baumbestand ist zu erhalten. Für Neupflanzungen sind ausschließlich Bäume der Pflanzliste zu verwenden.

Die Fläche M1 ist als Teil der Großgehölzflächen, angrenzend zu den nördlich davon gelegenen Waldflächen zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene, dichte Baumbestand bildet hier die Grundlage für diese Entwicklung.

Innerhalb der Fläche M2 ist ein Waldsaumbereich zu entwickeln. Die vorhandenen Gebäude sollen beseitigt und die derzeit versiegelten Flächen entsiegelt werden. Diese Maßnahmen dienen der Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes. Sie sollen einen Teil der Eingriffe, die durch die Neubebauung im Geltungsbereich entstehen, direkt vor Ort ausgleichen.

Die Entsiegelungsmaßnahmen dienen insbesondere der Aufwertung der Schutzgüter des Boden- und Grundwasserhaushaltes. In den dichten Waldbeständen, die außerhalb des Betriebsgeländes angrenzen und die nachrichtlich als Waldflächen in den Bebauungsplan übernommen wurden, stellt die Entwicklung offenerer Saumbereiche eine Anreicherung der Biotopstrukturen dar. Auf eine dichte Bepflanzung wurde daher in der Fläche M2 verzichtet. Ziel sollten hier lichte, teilweise besonnte Saumbereiche sein, in denen der vorhandene Baumbestand erhalten wird. Diese Festsetzung dient vor allem dem Schutzgut Biotop- und Artenschutz. Darüber hinaus werden die charakteristischen Elemente des Landschaftsbildes aufgenommen und entwickelt.

9. *Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Baugebiet W 2 Außenbauteile von Wohngebäuden ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß von 38 dB aufweisen.*
10. *Im Baugebiet W 2 müssen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.*
11. *Im Baugebiet W 2 müssen an den Fassadenabschnitten A-B und C-D-E-F-G-H-I-J-K die östlichen Seitenbegrenzungen der Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm mit einer Lärmschutzwand in einer Höhe und einer Länge von jeweils 2 m rechtwinklig zur Außenwand errichtet werden. Jeweils in einer Länge von höchstens einem Meter können die Lärmschutzwände umklappbar oder einschiebbar ausgeführt sein. Diese Lärmschutzwände haben einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ zu gewährleisten. Eine schallabsorbierende Oberflächengestaltung erübrigt sich an den Flächen, die nicht zu Türen oder Fenstern von Wohn- und Schlafräumen hinweisen. Die Wände dürfen keine Öffnungen oder Spalten aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² besitzen.*

Bei den durchgeführten Untersuchungen des Schalltechnischen Gutachtens² handelt es sich um städtebauliche Planungen. Deshalb ist die DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" eine der Vorschriften, die auf das hier zu untersuchende Objekt anzuwendende ist. Beiblatt 1 der DIN 18 005, vom Mai 1987, enthält "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", die mit den Richtwerten der VDI 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" übereinstimmen. Daraus kann für das Plangebiet (Mischgebiet) ein Orientierungswert von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) abgeleitet werden. Damit soll die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes, verbundene Erwartung auf angemessenen Schallschutz erfüllt werden. Die höheren Werte im Beurteilungszeitraum Nacht gelten für Verkehrslärm, der im allgemeinen eine geringere Belästigung bewirkt. Die niedrigeren Werte nachts gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Im vorliegenden Fall, in dem der Verkehrslärm untersucht wird, sind somit die höheren Nacht-richtwerte maßgebend. Aufgrund der Nutzung des Gebietes muss von den Immissionsrichtwerten für eine gemischten Baufläche ausgegangen werden.

² Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 vom 04.12.2000 sowie des Nachtrages vom 17.05.2001 und des Schreibens vom 22.01.2001 des AKUSTIK-INGENIEURBÜROS DAHMS & PARTNER, Potsdam

Die schalltechnischen Orientierungswerte unterliegen dem Abwägungsgebot. Im Beiblatt 1 der DIN 18 005 ist dies wie folgt erläutert: "Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. In der städtebaulichen Planung und der damit einhergehenden Abwägung ist der Belang des Schallschutzes neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - als ein wichtiger Planungsgrundsatz zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen."

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen -insbesondere für Schlafräume) vorgesehen werden.

Ausgangsdaten für die Immissionsprognose

Die Emissionen der Straßenverkehrswege wurde auf der Basis der "Richtlinie für den Lärm-schutz an Straßen" (RLS-90) des Bundesministers für Verkehr, Abteilung Straßenbau berechnet. Als Emissionspegel wird der Schalldruckpegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnachse bezeichnet, wobei bei mehrspurigen Straßen der Pegel auf die beiden äußersten Straßen umgerechnet wird. Entsprechend der RLS-90 sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

Nach Aussagen des Fachbereiches Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Potsdam, liegen für die Großbeerenstraße letzte Zählergebnisse aus dem Jahr 1998 vor. Diese sind aber nicht mehr aktuell, da durch die Schließung des alten Autobahnanschlusses Babelsberg und Inbetriebnahme des neuen Autobahnkreuzes Nuthestraße die Großbeerenstraße deutlich entlastet wurde. Aktuelle Zählergebnisse hierfür liegen aber noch nicht vor. Deshalb wurden durch den Bereich Verkehrsplanung nach Auswertung der Knotenströme die heutigen Daten aus denen des Jahres 1998 berechnet, indem der gesamte auf die Autobahn fließende Verkehr subtrahiert wurde. Im Ergebnis ist eine Verkehrsbelegung ermittelt worden, die nur noch ein Drittel des Wertes von 1998 beträgt. Der LKW-Anteil für 1998 wurde durch die genannten Zählungen ermittelt. Für 2000 liegen noch keine Zählergebnisse für LKW vor. Deshalb wurde der LKW-Anteil aus der Straßenkategorie nach DIN 18 005, Tabelle 4, abgeleitet. Dieser Wert ist höher als der ursprünglich gezählte Anteil. Damit liegen die Ergebnisse in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Zur Berechnung der Geräuschemissionen der A 115 konnte auf die Unterlage 11.1 aus dem "Planfeststellungsverfahren für den 6-streifigen Ausbau der A 115 zwischen Anschlussstelle Saarmund und Landesgrenze von km 9,0 bis km 11,8 einschließlich Verlegung der Anschlussstelle Potsdam - Babelsberg" zurückgegriffen werden. Weiterhin wurde die Lärm-schutzwand berücksichtigt, die südlich der Ausfahrt vom Parkplatz beginnt. Der Parkplatz selbst kann bei den weiteren Betrachtungen unbeachtet bleiben.

Immissionsberechnungen und Ergebnisse

Die genannten Schallquellen, das Gelände mit seinen topografischen Besonderheiten, die zu untersuchenden Gebäude und wesentliche Schallausbreitungshindernisse wie die Lärm-schutzwand und schon bestehende Gebäude sowie größere Reflexionsflächen wurden in

den Berechnungen berücksichtigt. Ausgehend von den angeführten Emissionskennwerten der Schallquellen und der Lage der Immissionsorte wurde unter Beachtung der hierfür geltenden Regelwerke die Geräusch-Immissionsbelastung an der schützenswerten Bebauung berechnet.

Die Darstellungen der Immissionsrasterberechnungen zeigen im wesentlichen die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen. Dargestellt sind nun jedoch die Immissionsbelastungen in einer Höhe von 2,4 m über dem gesamten Untersuchungsgebiet, was etwa der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses entspricht. Im Obergeschoss treten etwas höhere Pegel auf. Aufgrund der Emissionsquellen, die im jeweiligen Lastfall tätig sind, resultieren die zugehörigen Immissionsbelastungen. Die Darstellungen lassen auch Rückschlüsse auf die Schallausbreitung mit Hindernissen, Reflexionsflächen und u. U. topographische Besonderheiten zu.

Lärmschutzmaßnahmen

Denkbar wäre eine **Lärmschutzwand auf der Oberkante der Böschung zum Parkplatz der Bundesautobahn A 115**. Diese hat jedoch aufgrund ihres Abstandes zu den Fahrstreifen der Autobahn (bei vertretbarer Höhe) nur eine eingeschränkte Wirkung. Die Böschung selbst sowie auch das von der Schallquelle zu den Immissionsorten hin abfallende Gelände, bewirken schon eine Verminderung des Schalls auf seinem Ausbreitungsweg. So wird deutlich, dass die Höhe einer Lärmschutzwand nicht so gewählt werden kann, dass auch der Schutzanspruch der höher gelegenen Immissionspunkte im 1. OG gewährleistet wird. Eine Verhältnismäßigkeit zwischen der zu erwartenden Verringerung und dem baulichen Aufwand ist nicht gegeben.

Auch eine **Lärmschutzwand in möglichst geringem Abstand zur Wohnstätte**, hätte in diesem Fall nur eine geringe bzw. stark eingeschränkte Wirkung, da der direkte Einfall der Schallemissionen der Autobahn zum Gebäude hin schon durch die Geländeerhebung zwischen Autobahn und den betrachteten Immissionsorten vermindert wird. Der Einfall der Schallemissionen auf das Gebäude findet also von "schräg oben" her statt. Dadurch ist die Wirkung einer Lärmschutzwand in der Nähe der Wohnstätte nur auf einen kleinen Bereich beschränkt (ein Großteil des Gebäudes bliebe ungeschützt) und kann demzufolge auch nicht mehr als verhältnismäßig eingeschätzt werden. Eine bessere Wirkung ließe sich allein durch eine dreiseitige Umbauung des Gebäudes mit Lärmschutzwänden erreichen, was jedoch zu wesentlichen Einschränkungen der freien Sicht in den Wald und der Lichtverhältnisse führen würde (Gefängnishof-Atmosphäre).

Ebenfalls eine nur eingeschränkte Wirkung würde eine **Lärmschutzwand direkt entlang der Autobahn** besitzen, da wie schon erwähnt, die Topografie des Geländes eine Verminderung der Schallemissionen auf ihrem Ausbreitungsweg bedingt. Aus diesem Grunde und der Geometrie die sich durch den 6-spurigen Ausbau der Strecke ergibt, muss diese Lärmschutzwand eine Mindesthöhe von 4,5 m besitzen um überhaupt eine Wirkung aufzuweisen. Diese Lärmschutzwand könnte sich jedoch lediglich bis zur Ausfahrt des Parkplatzes erstrecken. Hier müsste eine zweite Lärmschutzwand errichtet werden, die entlang der Ausfahrt verläuft, so dass auch die Schallemissionen die sich über die Ausfahrt hin zu den Immissionsorten hin ausbreiten, wirksam vermindert werden können. Weiterhin wäre eine Detaillösungen zu erarbeiten, die sicherstellt, dass die vom Parkplatz abgehende (nicht öffentliche) Ab-/Zufahrt von Fahrzeugen benutzt werden kann. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Linienquelle handelt, muss unter der gegebenen Topografie bzw. Geometrie die Länge der Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwände insgesamt mehr als 200 m betragen (wie durch orientierende Berechnungen ermittelt wurde), um überhaupt wirksam zu werden. Bei der zu-

vor genannten Höhe, ergibt sich eine Fläche von **mindestens** 900 m². Die Kosten für Lärmschutzwände liegen in einer Höhe von ungefähr 720.000,- DM, was gegenüber einer Verminderung der Geräuschbelastung von ca. 5 dB unverhältnismäßig erscheint (3 dB Differenz kennzeichnen im Allgemeinen eine wahrnehmbare Veränderung, erst 10 dB Differenz kennzeichnen eine Halbierung bzw. Verdoppelung des subjektiven Lautstärkeempfindens).

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass die materiellen und finanziellen Aufwendungen im Vergleich zum Verbesserungspotenzial sehr hoch angesiedelt sind.

Lösungsmöglichkeiten für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Grundsätzlich sollte die Festlegung von Maßnahmen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes von der Verhältnismäßigkeit der einzusetzenden Aufwendungen und den erzielbaren Immissionsminderungen stattfinden.

Bei einer näheren Betrachtung der Möglichkeiten der nachträglichen Errichtung (eines Ensembles) von Lärmschutzwänden im Bereich der Autobahn und der Ausmaße bzw. der Geometrie dieser baulichen Schutzanlagen (Problemstellung: Ausfahrt vom Parkplatz zur Autobahn und nicht öffentliche Abfahrt vom Parkplatzgelände) ergibt sich unter den Besonderheiten im vorliegenden Fall höchst wahrscheinlich keine Verminderung der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Nacht auf einen Wert unterhalb des Immissionsrichtwerts.

Aufgrund des Einwirkens des Verkehrslärms von der Autobahn aus östlicher, aber auch in erheblichem Maße aus nordöstlicher und südöstlicher Richtung auf das Wohnstättengebäude, ist Schallschutz nicht durch eine Lärmschutzwand allein zu erreichen. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, eine Vielzahl kleiner Lärmschutzwände direkt neben den Terrassentüren der Apartments anzuordnen. Dieses stellt eine, die Verhältnismäßigkeit wahrende bauliche Immissionsschutzmaßnahme dar. Hierdurch werden gebäudenahe Bereiche geschaffen, auf die der Verkehrslärm in etwas verminderten Maße einwirkt. Eine weitere, erwünschte "Nebenwirkung" besteht im Schall- und Sichtschutz gegenüber dem jeweiligen Wohnnachbarn (sozialer Abstand). Diese kann als positive Ergänzung zu Lärmschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen angesehen werden.

Da der Schall nicht nur durch diese, am Gebäude angeordneten Lärmschutzwände abgeschirmt wird, sondern auch bei einer schallharten Oberfläche der 2 x 2 m Elemente (mehrfach) reflektiert wird, ist durch eine entsprechende Materialauswahl sicherzustellen, dass ein mittlerer Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ vorhanden ist, oder anders ausgedrückt, der reflektierte Schall um 4 dB vermindert wird. Eine schallabsorbierende Oberflächengestaltung erübrigt sich an den Flächen, die nicht zu Türen oder Fenstern von Wohn- und Schlafräumen hinweisen. Die Wände dürfen keine Öffnungen oder Spalten aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg / m² besitzen.

Dem gegenüber wäre eine geeignete Grundrissanordnung anhand einer überarbeiteten Planungsgrundlage zu bevorzugen. Vor den Fenstern der Wohn- und Schlafräume ergäben sich deutlich niedrigere Beurteilungspegel, wenn das Wohngebäude mit seiner Längsachse parallel zur Autobahn ausgerichtet würde und die Wohn- und Schlafräume bei dieser Planungsvariante nach Westen hin orientiert würden. Eine weitere Möglichkeit wäre, den Grundriss des Wohngebäudes U-förmig zu gestalten und die Wohn- und Schlafräume auf die Innenseite des Gebäudes zu verlegen. Da jedoch aus Gründen des Natur- und Denkmalschutzes in Verbindung mit dem sehr eng ausgelegten Raumprogramm durch den Fördermittelgeber für dieses soziale Projekt die Anordnung und Form des Wohngebäudes weitestgehend unveränderlich ist, müssen sich die akustischen Untersuchungen zur Verbesserung der Wohnqualität weitgehend auf passive Lärmschutzmaßnahmen beschränken. Auch die Topografie des

Plangebietes und das Einwirken des Verkehrslärms aus verschiedenen Richtungen auf das Wohnstättengebäude führen dazu, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen mit einer Wirkung auf größere Flächen im Umfeld des Gebäudes nur mit enormen Aufwand zu realisieren sind. Demzufolge sind passive Lärmschutzmaßnahmen untersucht worden.

Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung

Wenn aktive Schallschutzmaßnahmen keine ausreichende Wirkung für alle Immissionspunkte besitzen oder aus anderen Gründen nicht möglich sind, so ist es sinnvoll, die Außenwandbauteile so zu dimensionieren, dass wenigstens für das Gebäudeinnere ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Die abschirmende Wirkung der Wände, Türen oder Fenster wird mit dem bewerteten Schalldämm-Maß R'_w beschrieben. Fenster sind zusätzlich in verschiedene Schallschutzklassen eingeteilt.

Im Rahmen städtebaulicher Planungen und Schallschutzberechnungen nach DIN 18 005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", Ausgabe Mai 1987 sind die erforderlichen Mindestschalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109 zu berechnen. Diese erforderlichen Mindestschalldämm-Maße werden für Aufenthaltsräume in Wohnungen aus den prognostizierten Beurteilungspegeln am Tag bestimmt. Bei dem Vorgehen nach DIN 4109 ist keine gesonderte Betrachtung des Beurteilungszeitraums Nacht erforderlich. Aus dem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ wurde zusätzlich die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster an diesen Hausfronten gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" abgeschätzt.

Folgerungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Berechnungen des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes sind unter zwei Gesichtspunkten zu betrachten:

1. Festsetzungen für die Außenbauteile von Wohnungen sind nur erforderlich in den Bereichen, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18 005 Blatt 1 prognostiziert wurde.
2. Festsetzungen für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenwand im Bebauungsplan sind nur sinnvoll, wenn sich Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB entspricht dem Stand der Technik.

Wertet man die Ergebnisse nach den obigen beiden Punkten aus, ist nur eine planungsrechtliche Festsetzung des Schalldämm-Maßes (≥ 38 dB) für den östlichen Teil des Baufensters des Wohnstättenbaus notwendig. Die überschlägige Berechnung der erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster zeigt, dass für alle Fenster Schallschutzklasse 2 genügt oder einen besseren Schallschutz bietet als notwendig. Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen heute schon dem Stand der Lärminderungstechnik. Fenster geringerer Schallschutzklassen genügen meist auch nicht mehr der Wärmeschutzverordnung.

Beachtet werden sollte, dass die Einhaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes der Dachkonstruktion bei ausgebauten Dachgeschossen oder Räumen deren Decken von der Dachkonstruktion selbst gebildet wird, gleichfalls gegeben ist.

Die Lüftung der Räume ist einer gesonderten Prüfung zu unterziehen. Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Bei Fenstern mit hoher Schalldämmung kann infolge ihrer großen Fugendichtheit der hygienisch notwendige Luftaustausch nicht immer erreicht werden. Fenster in Spaltlüftungsstellung erreichen - unabhängig von ihrer Dämmwirkung in geschlossenem Zustand - nur ein Schalldämm-Maß von

etwa 5 bis 10 dB. Deshalb müssen die Fenster der Schlafräume im gesamten Gebäude zusätzlich mit Lüftungseinrichtungen versehen werden. Bei diesen Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass dadurch nicht das gesamte Luftschalldämm-Maß verringert wird. In Abwägung dieser aufgezeigten der Möglichkeiten der Berücksichtigung des Immissions-schutzes werden vorrangig passive aber auch eine aktive Schallschutzmaßnahme als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen 9 bis 11 sind im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens getroffen worden. Sie dienen dem Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm.

12. *Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.*

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll die vorhandenen, wertvollen Baumbestände am westlichen Übergang der Bauflächen zum Wald langfristig sichern. Diese Festsetzung dient vor allem der Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand und der Sicherung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbildes.

13. *Die durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 des Baugesetzbuches zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.*

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten sichert die Bedeutung der Pflanzungen als Lebensraum für die wildlebende Flora und Fauna. Mit der Festlegung der Mindestgrößen und -Qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung gesichert werden.

14. *Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.*

Die privaten Grünflächen sollen in Verbindung mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Charakter des Planungsgebietes als Waldsiedlungsgebiet sichern und ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe soweit wie möglich innerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen. Der wertvolle, alte Park- und Waldbaumbestand ist zu erhalten und zu ergänzen. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes werden so vermieden.

15. Pflanzliste

<i>Bäume</i>		<i>Sträucher</i>	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche	<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rubus caeslus</i>	Kratzbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche
		<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn

16. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind. Es sind nur mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 6° und höchstens 50° auszubilden. Davon ausgenommen sind Dachneigungen von verbindenden untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Hauptanliegen der Regelung ist die Ausbildung einer Dachlandschaft mit geneigten Dächern. Es leitet sich aus den vorhandenen denkmalgeschützten Bauten und dem architektonischen Entwurf für die geplante Wohn- und Werkstätte ab. Flachdächer sind untypisch. Bei Nebengebäuden die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind kann davon abgewichen werden. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden hiermit nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem architektonischen Erfordernis der Gliederung und Kopplung der einzelnen, zum Teil sehr großflächigen Gebäudeteile sowie dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen.

2.3.2 Auswertung der Beteiligungen

2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.12.2000 bis zum 22.12.2000 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10 statt. Mit Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet.

Von der Möglichkeit Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machte während der Auslegungszeit kein Bürger Gebrauch. Schriftliche Äußerungen zum Vorentwurf wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam

Mit Schreiben vom 11.12.2000 wurden 19 Träger öffentlicher Belange, das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin und das Amt Stahnsdorf als Nachbargemeinden sowie 10 Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 24 aufgefordert. Der Fachbereich Feuerwehr ist erst mit Schreiben vom 22.02.2001 beteiligt worden. Daraufhin nahmen zum Vorentwurf 16 Träger öffentlicher Belange, eine Nachbargemeinde sowie die 7 Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam Stellung.

Folgende Träger öffentlicher Belange, eine Nachbargemeinde sowie Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam gaben keine Stellungnahme ab:

- 01 Industrie- und Handelskammer Potsdam
- 02 Landesjagdverband Brandenburg e.V.
- 03 Kataster- und Vermessungsamt Potsdam-Mittelmark,
da weitergeleitet an das Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Potsdam
- 04 Energieversorgung Potsdam GmbH
- 05 Amt Stahnsdorf
- 06 Fachbereich Jugend, Soziales und Wohnen
- 07 Bereich Vorbereitende Bauleitplanung
- 08 Bereich Verkehrsplanung

Folgende Träger öffentlicher Belange Potsdam hatten keine Anregungen zum Bebauungsplan bzw. sind nicht betroffen:

- 01 Bergamt Rüdersdorf
- 02 Verbundnetz Gas AG
- 03 Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Potsdam

Die von den Fachbereichen der Stadtverwaltung Potsdam vorgebrachten Anregungen besitzen keinen planungsrelevanten Charakter. Die Inhalte sind in der gesonderten Auswertung der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam nachzulesen.

Auswertung der vorgebrachten Anregungen

Vom **Brandenburgischen Autobahnamt** werden keine Einwände gegen die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung erhoben. Es weist jedoch darauf hin, dass die Lage des Plangebietes hinsichtlich der ausgewiesenen Wohnnutzung und ihrer minimalen Entfernung von etwa 140 m zur Autobahn (A 115) als ungünstig angesehen wird. Die Autobahn besteht seit längerer Zeit, von ihr gehen beachtliche Belastungen aus. Der Veranlasser der Planungen hat diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche auf Immissionschutzmaßnahmen können bezüglich der beabsichtigten Wohnbauten gegenüber der Autobahnverwaltung nicht geltend gemacht werden.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose) werden diese angeführten Belange untersucht. Darin werden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes aufgezeigt. Mittels Abwägung der unterschiedlichen zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange wird darüber entschieden, inwieweit dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden kann.

Auch vom **Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Potsdam** bestehen keine Einwände zur geplanten Bebauung. Der Hinweis auf eine noch zu erfolgende, detaillierte Prüfung der Arbeitsstätte "Behindertenwerkstatt" nach Einreichung der Bauantragsunterlagen beim Bauordnungsamt wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Vom **Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen (untere Forstbehörde)** wird mitgeteilt, dass die Veränderung der Nutzungsart eines Antrages auf Waldumwandlung bedarf. Mit dieser Stellungnahme wird jedoch noch keine Genehmigungsfähigkeit zugesichert. Weiterhin werden die Flächen, die im Sinne des Landeswaldgesetzes mit Wald bestockt sind beschrieben. Die Bewertung der Waldeigenschaft fand anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins am 15.11.2000 mit dem Vorhabenträger statt. Mit den Beteiligten wurden die Konsequenzen aus der teilweisen Bewaldung des Plangebietes erörtert. Hierzu wird auf den von der Landschaftsarchitektin Irene Fiedler angefertigten Vermerk zum Ortstermin am 15.11.2000 verwiesen (siehe auch Abschnitt 1.2.3 "Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur" und 2.1 "Entwicklung der Planungsüberlegungen").

Die Anregungen der unteren Forstbehörde werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie haben in der Bauleitplanung bereits Ihre Berücksichtigung gefunden. Der Antrag auf Waldumwandlung wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen bei der unteren Forstbehörde eingereicht.

Das **Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel** stellt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf fest, dass im Vergleich der im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A 115 angestellten schalltechnischen Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet mit den jetzigen Planungsabsichten andere Ausgangsparameter anzusetzen sind. Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung einschließlich der den Bewohnern dienenden Werkstätten bedarf einer anderen Bewertung. Auch ist die Aussage, dass aufgrund der Nutzung des Gebietes von einem MI-adäquaten Schutzanspruch ausgegangen werden muss, nicht nachzuvollziehen. Denkbar ist auch die Gliederung des Gebietes in der Art, dass der Wohnkomplex als WA und der Werkstattdbereich wie ein MI betrachtet wird.

Mögliche Lärmschutzmaßnahmen werden im schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausreichend geprüft. Das Gutachten enthält keine Berechnungen der Immissionspegel unter Einbeziehung einer Lärmschutzwand. Weitere lärmschützende Maßnahmen, wie z.B. eine geeignete Grundrissorientierung bzw. auch Gebäudeausrichtung, Schaffung eines ruhigen Außenbereiches wurden nicht untersucht.

Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt eine nochmalige Prüfung, ob und ggf. welche Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt werden können. Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass aktive Maßnahmen z. B. wegen anderer Belange nicht vertretbar sind oder allein nicht die gewünschte Pegelminderung erbringen, ist eine Kombination beider Maßnahmen (aktiver und passiver) in Betracht zu ziehen.

Die vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel unterbreiteten Empfehlungen werden aufgegriffen. Die Anregungen werden soweit berücksichtigt, dass das schalltechnische Gutachten "Immissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24" um weitere Aussagen und Berechnungen bezüglich des aktiven Schallschutzes ergänzt worden sind. Im Abschnitt 1.2.7 "Immissionen" sowie im Abschnitt 2.3.1 "Begründung der einzelnen Festsetzungen" ist der Prozess der Bewältigung der Immissionsschutzvorsorge dargestellt. Dem Amt für Immissionsschutz wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.

Eine Äußerung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege hinsichtlich der durch das **Landesumweltamt Brandenburg** zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz war aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich, da der in der Begründung zum Vorentwurf angeführte Grünordnungsplan sich zum Zeitpunkt der Beteiligung dieses Trägers öffentlicher Belange noch in Erarbeitung befand. Der Vorentwurf enthält keine nachvollziehbaren Aussagen zu Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit von Lebensräumen besonders geschützter oder streng geschützter Arten zum derzeitigen Planungsstand kann nicht eingeschätzt werden. Angesichts des vorhandenen Altbestandes an Gebäuden und Bunkern im Plangebiet sind Aussagen zum Vorkommen von Nist-, Brut-, und Zufluchtstätten besonders geschützter Arten (Fledermäuse, Mehlschwalben, Mauersegler etc.) zu treffen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Grünordnungsplanes werden auch Aussagen zum Vorkommen von besonders geschützter Arten getroffen. Siehe hierzu die Darlegungen des Abschnittes 2.3.2.3 "Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft".

Abfallwirtschaftliche Belange des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht beeinträchtigt. Es wird auf die Zuständigkeit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Potsdam hingewiesen, von der eine gesonderte Stellungnahme einzuholen ist. Dieser Anregung wurde gefolgt. Der Fachbereich Umwelt und Gesundheit ist beteiligt worden (siehe hierzu Auswertung der Anregungen dieses Bereiches Umwelt und Natur). Die Allgemeinen Hinweise zu Bau-, Vorhaben- und Erschließungsplänen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da sie durchführungsbedingt und nach anderen gesetzlichen Regelungen wirksam sind. Eine planungsrechtliche Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

Auch der Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg, Referat W 8, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden sowie auf die erforderliche erneute Anfrage zur Verfahrensweise bei dem festgestellten Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände** wird die Auffassung vertreten, dass für das im Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" gelegene Gelände nur eine Nachnutzung im Rahmen des Bestandes möglich sein kann. Einer Ausgliederung des Geländes aus dem Schutzgebiet lehnen die Verbände aufgrund der Bedeutung der Par-

forceheide als wichtiges Erholungsgebiet und als Frischluftentstehungsgebiet für den Einzugsbereich von Potsdam und Teltow sowie für den Großraum Berlin ab.

Weiterhin wird auf die Notwendigkeit einer Waldumwandlung für die betroffenen Flächen sowie auf die Änderung des (Teil-)Flächennutzungsplanes der Stadt Potsdam hingewiesen.

Aus Sicht des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände verursacht die Bebauung erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum, insbesondere in den Gehölzbestand sowie in das Schutzgut Boden. Eine detaillierte Bestandserfassung von Flora (einschließlich Baumkataster) und Fauna wird als erforderlich gesehen. Aufgrund der Lage des Geländes sowie der vorhandenen Bebauung muss davon ausgegangen werden, dass hier Lebensstätten besonders geschützter Arten vorhanden sind. Ein Abriss von baulichen Anlagen kann deshalb ohne vorherige Prüfung auf Vorkommen von geschützten Arten nicht vorgenommen werden.

Zusammenfassend schätzt das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände das geplante Vorhaben aus Natur- und Landschaftsschutzsicht an diesem Standort nicht tragbar ein. Es führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und widerspricht damit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide".

Die Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit dem in der Anlage beigefügten, Eingriffe feststellenden und Ausgleichsmaßnahmen vorschlagenden Grünordnungsplan, mit der im Rahmen der Behandlung der Eingriffsregelung in einem Abwägungsprozess erfolgen Übernahme von Darstellungen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie mit der Empfehlung von im Durchführungsvertrag noch zu vereinbarenden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird den Belangen von Natur und Landschaftsschutz genügend Rechnung getragen.

Mit ihrer Stellungnahme teilt die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** die grundsätzliche Übereinstimmung des Vorhabens (Verbesserung des Angebotes zur Betreuung behinderter Menschen sowie räumliche Zusammenführung betreuter Wohn- und Arbeitsstätten) mit den Grundsätzen für eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Versorgung mit sozialen Einrichtungen nach dem Plansatz 4.9.1 des Regionalplanes.

Gemessen an den Anforderungen des Plansatzes 4.9.2 an Standorte sozialer Einrichtungen, kann nach Ansicht der Regionalen Planungsgemeinschaft die geplante Nachnutzung einer am äußeren Stadtrand gelegenen, durch Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere aber des schienengebundenen Personennahverkehrs (Straßenbahn), nur mangelhaft bzw. gar nicht bedienten ehemaligen Bundesliegenschaft nicht überzeugen, so dass der jetzt gewählte Standort nur bei Nachweis der Nichtverfügbarkeit geeigneter Grundstücke im zentraleren Stadtgebiet akzeptiert werden kann.

Der Geltungsbereich des Vorhabenplanes ist in der Karte der Raumnutzung und Siedlungsstruktur des Regionalplanes als Vorranggebiet Wald nach Plansatz 3.3.3.1 ausgewiesen. Vorranggebiete Wald sind in ihrer Bedeutung für die Umwelt und die Erholungsvorsorge zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die durch das Vorhaben bewirkte tatsächliche Waldinanspruchnahme von 489 m² bewirkt u. E. keinen erheblichen Eingriff in den zusammenhängenden Waldbestand und kann daher als mit dem Ziel vereinbar angesehen werden. Hierzu ist Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde herzustellen, der eingriffsnaher Ersatz abgängigen Waldbestandes ist verbindlich festzusetzen. Auf den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes, insbesondere erhaltenswerter Einzelbäume ist im Rahmen der Grünordnungsplanung hinzuwirken.

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide", das durch den Regionalplan nachrichtlich dargestellt (Plansatz 3.2.3.2 a) und als Vorbehaltsgebiet für den Natur- und Artenschutz festgesetzt wird (Plansatz 3.2.3.1). Mit Schreiben vom 07.09.2000 ist durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung die erforderliche Ausgliederung in Aussicht gestellt worden, so dass diesbezügliche Belange des Regionalplanes als nicht entgegenstehend angesehen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt zusammenfassend die Vereinbarkeit des Planentwurfes mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes insofern, dass nachgewiesen wird, dass ein zentralerer Standort nach Maßgabe der Anforderungen des Plansatzes 4.9.2 nicht verfügbar ist.

Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Hinweise sowie auf den angeregten Nachweis der Nichtverfügbarkeit eines zentraleren Standortes ist im Abschnitt 1.2.8 "Planerische Ausgangssituation" umfassend eingegangen worden

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** hat mit Ihrem Schreiben vom 29. Januar 2001 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die für die Unvereinbarkeit maßgebenden Aspekte wurden in einem Klärungsprozess ausgeräumt.

Mit Schreiben vom 03. Mai 2001 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Potsdam mit, dass mit den Erklärungen der Abteilung Naturschutz des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 26.03.2001 und der regionalen Planungsgemeinschaft vom 17.01.2001 die Argumente, die den Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz (LEPeV Ziel 1.2.2) weiter konkretisieren, entkräftet werden. Darauf aufbauend folgt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung den im Schreiben der Stadt Potsdam dargelegten Ausführungen zur Nachnutzung der baulich vorgeprägten Konversionsfläche (entsprechend LEPeV Ziel 1.0.5) angrenzend an den vorhandenen Siedlungsbereich und trägt das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht mit. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.2.8 "Planerische Ausgangssituation".

Seitens des **Staatlichen Munitionsbergungsdienstes** bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Dieser Hinweis wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er besitzt durchführungsbestimmten Charakter.

Von der **Wasserbetrieb Potsdam GmbH** werden technische Angaben zur Trinkwassererschließung und zur Abwasserentsorgung mitgeteilt. Aus diesen Hinweisen ist zu entnehmen, dass die trinkwasserseitige Erschließung und die Entsorgung der Abwässer nicht in dem für das geplante Vorhaben erforderlichen Umfang gesichert ist. Aus dieser Stellungnahme und einem weiteren Gespräch des Vorhabenträgers mit der Wasserbetrieb Potsdam GmbH am 22.03.2001 wird die Schlussfolgerung gezogen, die Trinkwasser- und die Abwasserentsorgungsleitungen in Verantwortung des Vorhabenträgers neu zu verlegen. Dieser Anregung wird entsprochen. Entsprechende, die Erschließung sichernde Vereinbarungen sind im Zusammenhang mit der Bauantragsplanung mit der Stadt Potsdam bzw. mit der Wasserbetrieb Potsdam GmbH zu treffen.

Dem **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum** sind im Bereich des Vorhabens bisher keine Bodendenkmale bekannt. Weiterhin werden Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen bei deren Entdeckung gegeben. Aussagen zu den im Plangebiet befindlichen Baudenkmalen wurden nicht gemacht. Die

Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Bodendenkmalen ist im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg geregelt und wirkt unabhängig vom Bauplanungsrecht. In die Begründung werden jedoch entsprechende Erläuterungen aufgenommen.

Das **Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin** weist darauf hin, dass das Bebauungsverfahren dem Teil-Flächennutzungsplan, der bisher Sondergebiet Archiv und Flächen für Wald darstellt, widerspricht. Im LEP eV ist der Bereich als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz gekennzeichnet. Unter Voraussetzung, dass der Teil-Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird und eine Waldumwandlung sowie die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide" vorgenommen werden, stellt das Bezirksamt seine Bedenken zurück, da es sich bei dem Vorhaben um eine soziale Einrichtung handelt. Den Anregungen wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte gefolgt. Der Teil-Flächennutzungsplan wird geändert, eine Waldumwandlung vorgenommen und durch die untere Naturschutzbehörde wird ein Verfahren gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes eingeleitet. Diese Behörde entscheidet eigenständig über die Vorlage der Befreiungsvoraussetzungen. Die bis dato geführten Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde lassen keine Zweifel aufkommen, dass die Befreiungsvoraussetzungen nicht vorliegen.

Der **Bereich Umwelt und Natur (Untere Naturschutzbehörde)** geht davon aus, dass die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht ausgeglichen werden können. Insofern bestehen externe Kompensationserfordernisse, deren Art und Umfang noch konkretisiert werden müssen. Hierzu haben im Dezember 2000 erste Gespräche mit dem Vorhabenträger stattgefunden, der vorzugsweise Arbeitsleistungen zur landschaftsökologischen Aufwertung von Grünflächen (Übernahme von Entwicklungsmaßnahmen) erbringen möchte. Dabei wurde die langfristige Entwicklungspflege des Guts Gartens Bornim, der im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens "Bornimer Feldflur" wiederhergestellt wird, in die nähere Betrachtung gezogen. Diese Möglichkeit der Kompensationsleistung sollte weiter verfolgt und im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte haben sie nicht. Die im Grünordnungsplan dargelegten, außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind in dem zwischen der Stadt Potsdam und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Die Anregung, dass für die vorhabenbedingte Beseitigung von nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen eine eigenständige Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Diese Regelung wirkt unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Durchführungsvertrag werden auch Kompensationsmaßnahmen für zu beseitigende Bäume festgelegt.

Der Anregung des **Bereichs Untere Denkmalschutzbehörde** nach Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes durch "denkmalrechtliche Auswirkungen" wird gefolgt. Auch wird der gewünschten Aufnahme des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg in die Rechtsgrundlagen entsprochen.

2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.10.2001 bis zum 12.11.2001 statt. Mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung wurden die Bürger förmlich an der Planung beteiligt. Von der Möglichkeit Einsicht in die Pläne zu nehmen sowie Anregungen zu äußern machte während der Auslegungszeit kein Bürger Gebrauch. Schriftliche Äußerungen zum Entwurf wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 11.10.2001 wurden 18 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen von der Planung berührt sein können, das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin und das Amt Stahnsdorf als Nachbargemeinden sowie das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt. Im Ergebnis dieser Benachrichtigung gingen 6 Rückäußerungen ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In drei Stellungnahmen wurde der Planung zugestimmt, in zwei Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben und eine Stellungnahme beinhaltet eine Ablehnung der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde gaben keine Äußerung:

- 01 Brandenburgisches Autobahnamt Stolpe
- 02 Handwerkskammer Potsdam
- 03 Bundesvermögensamt Potsdam
- 04 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- 05 Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg
- 06 Wasserbetrieb Potsdam GmbH
- 07 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum
- 08 Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik
- 09 Industrie- und Handelskammer Potsdam
- 10 Landesjagdverband Brandenburg e.V.
- 11 Kataster- und Vermessungsamt Potsdam-Mittelmark
- 12 EVP Energieversorgung Potsdam GmbH
- 13 VNG-Verbundnetz Gas AG
- 14 Landesumweltamt Brandenburg
- 15 Amt Stahnsdorf

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde hatten keine Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. sind nicht betroffen:

- 01 Landesbergamt Brandenburg
- 02 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- 03 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

16. Änderung des Flächennutzungsplanes Potsdam

Während der Zeit der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zu diesem keine Anregungen vorgebracht. Nach Ablauf der Frist ging eine Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel ein, in

der jedoch keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten Änderung der bisher als Sondergebietes "Archiv" dargestellten Fläche in ein Sondergebiet "Sozialeinrichtung" erhoben worden sind.

Redaktionelle Änderungen im Ergebnis der Abwägung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergibt sich eine redaktionelle Änderung der Planung.

Das Amt für Immissionsschutz regte in seiner Stellungnahme vom 13.11.2001 an, die Festsetzungen 3 und 12 auf eine Gegensätzlichkeit hin zu überprüfen. Im Ergebnis der Prüfung wird die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend redaktionell geändert, dass bei Baugrenzen ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m zulässig ist. Damit wird den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch in Ihrer Umsetzung bei den überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen, die aufgetretene Widersprüchlichkeit ausgeräumt.

3.(neu) *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, bis 0,5 m, ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m sowie ein Vortreten von nichtunterkellerten Terrassen bis 3,0 m zulässig. Werden weitere Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.*

Weitere redaktionelle Änderungen

Im Ergebnis der Prüfung der Planinhalte wurde deutlich, dass die textliche Festsetzung Nr. 7 nicht erforderlich ist. Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist diese Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht möglich. Daraufhin ist die textliche Festsetzung Nr. 7 ersatzlos gestrichen.

~~7. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über die belebte Bodenschicht auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Einleitung in den vorhandenen Feuerlöschteich der privaten Grünfläche Nr. 1 ist zulässig.~~

Mit dieser redaktionellen Änderung wird eine Verletzung von Rechtsvorschriften vermieden. Die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen wird durch den Wegfall der Festsetzung 7 angepasst.

Weiterhin wird bezüglich des Landschaftsschutzgebietes "Parforceheide" und des Befreiungsbescheides vom 06.12.2002 folgende nachrichtliche Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt vollständig im Geltungsbereich der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Parforceheide". Für das Vorhaben zur Errichtung einer Wohn- und Werkstätte für Behinderte ist mit Bescheid vom 06.12.2001 der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) die Befreiung von den Verboten und Geboten gemäß § 22 (3) BbgNatSchG in Verbindung mit der Verordnung über das LSG "Parforceheide" erteilt worden (Bescheid-Nr. LSG-021/01).

2.3.2.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und ist daher zunächst in dem hierfür erarbeiteten Grünordnungsplan behandelt worden. In einer ersten Abwägung sind die Darstellungen des Grünordnungsplanes als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Für den Ausgleich der Neuversiegelung sowie der Fällung der Gehölz- und Baumbestände werden in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur der Stadt Potsdam folgende Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vorgeschlagen:

Im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens wurde durch die Stadt Potsdam ein Teil der charakteristischen Landschaftselemente der „Lennéschen Feldflur“ im Umfeld des Gutes Bornim wiederhergestellt. Hierzu zählt neben der Anpflanzung / Ergänzung von Alleen und Feldgehölze vor allem die Wiederherstellung des ehemaligen Gutsgartens Bornim, der über einen großen, rasterförmig bepflanzten Obstgarten verfügte. Teile des Obstbaumbestandes im östlichen Teil des Gutsgartens sind noch erhalten und sollen durch Neupflanzungen ergänzt werden. Der westliche Teil des Gutsgartens war ursprünglich in gleicher Weise mit Obstbäumen bepflanzt. Hier sind jedoch keine Bäume mehr erhalten. Die Wiederherstellung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens beschränkt sich in diesem Bereich bisher auf die Anlage des Wegerasters sowie die beidseitige Bepflanzung der Wege mit Obstbäumen. Die Innenflächen des Rasters wurden zunächst nicht bepflanzt. Aus landschafts- und garten- denkmalpflegerischen Gründen ist jedoch eine vollständige Bepflanzung der Rasterflächen erwünscht.

Die ergänzende Bepflanzung der Rasterinnenflächen mit Obstbäumen stellt eine mögliche Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Es handelt sich um ca. 80 Obstbäume (je 16 Bäume in 5 Rasterflächen), die als Ersatz für die Baumfällungen im Planungsgebiet vorgeschlagen werden. Für die Neupflanzungen sollten Hochstämme alter, historischer Obstsorten gewählt werden.

Für die Entwicklung sowohl der Biotopqualitäten des Obstgartens, als auch seiner Funktionen für das Landschaftsbild, ist er einer langfristigen, qualifizierten Pflege zuzuführen. Vorgeschlagen wird daher, dass durch die Behindertenwerkstätten des DRK eine langfristige, ökologische Pflege des gesamten Obstbaumbestandes im Bereich des Gutes Bornim durchgeführt wird, um die Biotopqualitäten zu entwickeln. Es handelt sich um einen Bestand von insgesamt ca. 450 Bäumen (Altbestand, Neupflanzungen Stadt Potsdam, Neupflanzungen DRK).

Darüber hinaus ist die Anlage und Entwicklungspflege der Wiesenflächen in den Rasterinnenflächen zu übernehmen. Hierbei handelt es sich um Raster von jeweils 40 x 40m. Die westlichen 5 Rasterflächen müssen nach Anpflanzung der ergänzenden Obstbäume zumindest zu einem großen Teil neu als Wiesenflächen angelegt werden (insgesamt ca. 8.000 m²), während die östlichen Rasterflächen lediglich weiter extensiv gepflegt werden müssen (ebenfalls ca. 8.000 m²).

Mit der Anpflanzung von Bäumen in den Rasterinnenflächen des Obstgartens werden die Bodenfunktionen an den betroffenen Standorten aufgewertet. Die intensive Durchwurzelung führt zu einer Verbesserung und Stabilisierung der Funktionen des Bodenhaushaltes. Diese

Aufwertung betrifft eine Fläche von mindestens 4.500 m² (30 x 30m in 5 Rasterinnenflächen) und kann so zu einer Kompensation der Eingriffe durch Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (4.200 m²) beitragen.

Mit der Neupflanzung von 80 Obstbaum-Hochstämmen innerhalb des Obstgartens kann ein Teil der Baumfällungen kompensiert, die Fällung der ca. 52 wertvollen Altbäume im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Zusätzlich ist die kontinuierliche Pflege der Altbäume und der bereits gepflanzten Obstbäume - insgesamt 370 Bäume - vorgesehen, die die Entwicklung der ökologischen Qualitäten des gesamten Bestandes des Obstgartens langfristig sichert. Die Dauer der Pflegemaßnahmen für die gesamten 10 Obstbaum-Raster im Gutsgarten Bornim sollte auf insgesamt ca. 10 Jahre festgelegt werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Potsdam und der DRK-Behindertenwerkstätten gGmbH werden die Maßnahmen nach einer Präzisierung durch beide Vertragspartner vereinbart.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Klima) sowie des Biotop- und Artenschutzes, die innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden können, durch die Ausweisung der externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Gutsgartens Bornim vollständig kompensiert werden können. Dies gilt auch für die Eingriffe in den Baumbestand. Durch die Entrichtung der „Walderhaltungsabgabe“ ist der Ausgleich der Umwandlung der Waldflächen zu erzielen. Nach Umsetzung aller Maßnahmen kann funktional eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft erreicht werden.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche und denkmalrechtliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich die städtebauliche Situation auf dem Grundstück Kohlhasenbrücker Straße 106 in Richtung einer baulichen Ergänzung und Verdichtung ändern. Die neu zu errichtenden Gebäude fügen sich weitgehend in ihre stark durchgrünte Umgebung ein. Die für die neuen Nutzungen nicht mehr benötigten, zum Teil auch gestalterisch und funktional störenden Baracken und Nebenanlagen werden beseitigt. Die noch jetzt bestehenden städtebaulichen Missstände können behoben werden.

Die denkmalpflegerischen Belange finden ihre gebührende Berücksichtigung. Ein geschützter Hochbunker muss allerdings abgerissen werden, Teile der Natursteinpflasterungen werden überbaut. Hierfür gibt es Zustimmung seitens des Bereiches Denkmalpflege der Stadt Potsdam. Die weitere Nutzung der Bunker ist für technische und für Lagerzwecke ange-dacht. Bauliche Veränderungen, die den Charakter der Denkmale verändern sind aber nicht vorgesehen.

Die Flächen, die als Wald festgestellt worden sind, dürfen laut Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) nicht eingezäunt werden, sie müssen öffentlich zugänglich sein. Die vorhandene äußere Einfriedung ist in den Bereichen der Waldflächen zurückzunehmen.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann über die vorhandene, das Plangebiet erschließende Kohlhasenbrücker Straße bewältigt werden.

Zur Gewährleistung einer sicheren öffentlichen, insbesondere auch für Rollstuhlfahrer geeigneten Fußgänger-Zuwegung ist die Neuanlage eines Gehweges parallel zur Fahrbahn der Kohlhasenbrücker Straße durch den Straßenbaulastträger erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zur Herstellung einer behindertengerechten Gehbahn in der Kohlhasenbrücker Straße, für die Behindertenbeschäftigten im Abschnitt zwischen der Großbeerenstraße und dem Grundstückzugang einen Shuttleverkehr zwischen der Bushaltestelle Jagdhausstraße in der Großbeerenstraße einzurichten. Dafür ist von dem Vorhabenträger im Bereich der vorhandenen Haltestelle der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH eine funkgesteuerte Rufsäule vorzuhalten. Die dazu gegebenenfalls erforderlichen Absprachen mit dem Betreiber der Haltestelle veranlasst der Vorhabenträger.

3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die trinkwasserseitige Erschließung und die Entsorgung der Abwässer werden auf Veranlassung des Vorhabenträgers privat durchgeführt.

3.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planinhalte wird es zu einer erheblichen Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Bewohner und der Beschäftigten der Wohn- und Werkstätte für

Behinderte des Deutschen Roten Kreuzes in Potsdam kommen. Der Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH wird auf lange Sicht eine ausreichende materielle Grundlage ihres Wirkens in der Betreuung von behinderten Menschen in Potsdam und Umgebung gegeben.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Werkstätte für Behinderte" vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können:

- Es wird unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und zum Teil beseitigt.

Detaillierte Aussagen zur Vermeidung / Minderung, zu den verbleibenden Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Landschaftsbild sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Darin wird festgestellt, dass die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Klima) sowie des Biotop- und Artenschutzes, die innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden können, durch die Ausweisung der externen Maßnahmen im Bereich des Gutsgartens Bornim vollständig kompensiert werden können. Dies gilt auch für die Eingriffe in den Baumbestand. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in die Bestimmungen des Durchführungsvertrages aufgenommen worden.

Für die Waldflächen, die bebaut werden sollen, ist eine Umwandlung der Nutzungsart beantragt worden. Für diese Umwandlungsflächen sind Ersatzflächen nachzuweisen. Da die mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmte, umzuwandelnde Fläche kleiner als 500 m² ist, gilt die Entrichtung einer "Walderhaltungsabgabe" als ausreichend. Mit Schreiben des Amtes für Forstwirtschaft Belzig vom 21.01.2002 ist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von 489 m² Wald auf dem Flurstück 47/1 der Flur 5 in der Gemarkung Babelsberg in eine Wohngebietsfläche erteilt worden. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung wurde gemäß § 8 Abs. 4 des Landeswaldgesetzes Brandenburg in Verbindung mit der Verordnung über die Walderhaltungsabgabe vom 21. September 1993 eine Walderhaltungsabgabe festgesetzt, die vom Vorhabenträger zu tragen ist.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen kann funktional eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft erreicht werden.

3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Die Realisierung des Vorhabens wird durch den Vorhabenträger finanziert und im Durchführungsvertrag geregelt.

Kosten für die Stadt Potsdam entstehen, wenn der zuständige Fachbereich für bauliche Maßnahmen der Zuwegung einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellt. Dieses betrifft die Neuanlage einer behindertengerechten Gehbahn einschließlich, des damit verbundenen Umbaus der vorhandenen Straße sowie die Beleuchtung parallel zur Fahrbahn in der Kohlhasenbrücker Straße. Die voraussichtlichen Kosten betragen ca. 85.000,00 €. Die Umsetzung dieser baulichen Maßnahme kann mittel- bis langfristig erfolgen. Als Zeithorizont wird auf das Jahr 2008 reflektiert. Bis zur Inbetriebnahme dieser behindertengerechten Gehbahn verpflichtet sich der Vorhabenträger, für die Behindertenbeschäftigten im Abschnitt zwischen der Großbeerenstraße und dem Grundstückzugang einen Shuttleverkehr zwischen der Bushaltestelle "Jagdhausstraße" in der Großbeerenstraße einzurichten. Dafür ist vom Vorhabenträger im Bereich der vorhandenen Haltestelle der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH eine funkgesteuerte Rufsäule vorzuhalten. Diese Verpflichtung des Vorhabenträgers ist Gegenstand der Vereinbarungen des Durchführungsvertrages.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan und als Vereinbarungen des Durchführungsvertrages soll die gemäß § 1a das Baugesetzbuches notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich und Ersatz innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sicherstellen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Finanzierung erfolgt durch den Vorhabenträger.

3.7 Durchführungvertrag

Zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger, der Behindertenwerkstätten Potsdam gGmbH, ist im Zusammenhang mit dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungvertrag abzuschließen. Die Inhalte des Durchführungsvertrages wurden nach der Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abwägung der vorgebrachten Anregungen abschließend bestimmt.

4 Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam hat am 13.09.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohn- und Werkstätte für Behinderte, Kohlhasenbrücker Straße" beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 08.12.2000 bis einschließlich 22.12.2000 statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 08.12.2000 bis einschließlich 12.01.2001 statt.

Beschluss zur öffentlichen Entwurfsauslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17.09.2001 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Öffentliche Entwurfsauslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Entwurfes der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 11.10.2001 bis einschließlich 13.11.2001 statt.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785/2798)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. 1991 S. 311; GVBl. I 1995 S. 2) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140)

6 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet W 1 ist eine Werkstatt für Behinderte zulässig. In Verbindung mit dieser Werkstatt sind Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Im Baugebiet W 2 ist eine Wohnstätte für Behinderte zulässig. In Verbindung mit dieser Wohnstätte sind Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, bis 0,5 m, ein Vortreten von Lärmschutzwänden bis 2,0 m sowie ein Vortreten von nichtunterkellerten Terrassen bis 3,0 m zulässig. Werden weitere Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO
4. Im Baugebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

5. Im Baugebiet W 2 dürfen Wohngebäude nicht mehr als 32 Wohnungen für Behinderte haben. Zusätzlich sind 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Wohnstätte für Behinderte gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

6. Im Baugebiet W 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für den Personenkreis geistig und/oder körperlich behinderter Menschen bestimmt sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Wohnstätte für Behinderte gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

7. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen M 1 und M 2) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der vorhandene, standortgerechte Baumbestand gemäß Pflanzliste ist zu erhalten. Die Flächen sind wie folgt anzulegen:
Die Fläche für Maßnahmen M 1 ist als Waldbaumbestand zu sichern und zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
Die Fläche für Maßnahmen M 2 ist als Waldsaumbereich zu entwickeln. Vorhandene Gebäude und Versiegelungen sind zu entfernen. Die Fläche ist als Wiesenbereich zu entwickeln, der vorhandene, standortgerechte Baumbestand ist zu erhalten. Für Neupflanzungen sind ausschließlich Bäume der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Immissionsschutz

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Baugebiet W 2 Außenbauteile von Wohngebäuden ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß von 38 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10. Im Baugebiet W 2 müssen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
11. Im Baugebiet W 2 müssen an den Fassadenabschnitten A-B und C-D-E-F-G-H-I-J-K die östlichen Seitenbegrenzungen der Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm mit einer Lärmschutzwand in einer Höhe und einer Länge von jeweils 2 m rechtwinklig zur Außenwand errichtet werden. Jeweils in einer Länge von höchstens einem Meter können die Lärmschutzwände umklappbar oder einschiebbar ausgeführt sein. Diese Lärmschutzwände haben einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,6$ zu gewährleisten. Eine schallabsorbierende Oberflächengestaltung erübrigt sich an den Flächen, die nicht zu Türen oder Fenstern von Wohn- und Schlafräumen hinweisen. Die Wände dürfen keine Öffnungen oder Spalten aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² besitzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
13. Die durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 des Baugesetzbuches zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
14. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

15. Pflanzliste

BÄUME		STRÄUCHER	
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Eingrifflig. Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Prunus cerasus	Sauerkirsche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Prunus domestica	Pflaume	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Quercus robur	Stieleiche	Rubus caeslus	Kratzbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rubus idaeus	Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordisch. Eberesche
		Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift)

16. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind. Es sind nur mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 6° und höchstens 50° auszubilden. Davon ausgenommen sind Dachneigungen von verbindenden untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO*

7 Konzeption der Wohnstätte "Geschütztes Wohnen" der DRK Behindertenwerkstätten gGmbH Potsdam

Die Behinderteneinrichtung in der Karl-Marx-Straße 20 in Potsdam bietet seit 1990 als "Geschütztes Wohnheim" 18 geistig und körperlich bzw. mehrfach behinderten, erwachsenen Menschen Unterkunft und Betreuung. Träger des Wohnheimes ist die DRK Behindertenwerkstätten gGmbH Potsdam:

Die Mehrzahl der Bewohner geht einer geregelten Arbeit an 5 Wochentagen in dieser Werkstatt nach.

Die gegenwärtige räumliche Situation des Hauses entspricht nicht der Heim-Mindest-Bauverordnung. Ein Wohnheimneubau, in denen auf die verschiedensten Betreuungsaspekte eingegangen werden kann, ist deshalb erforderlich.

Standort Kohlschnittbrücker Straße 106 in 14480 Potsdam-Babelsberg

Der geplante Neubau soll als Wohnheim für 4 Gruppen zu je zu 8 geistig- und Mehrfachbehinderten (auch Rollstuhlfahrer) errichtet werden. Der Standort bietet sich an, da er räumlich günstig zum gegenwärtigen Standort der Werkstatt für Behinderte liegt (ein Neubau der Werkstätten für Behinderte auf gleichem Gelände ist geplant), Einkaufsmöglichkeiten, soziale und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Die angrenzenden Wohngebiete Glückstraße und Stern mit Dienstleistungs-, Verkaufs- und kulturellen Einrichtungen sind in ca. 10 bis 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Nähe einer Bushaltestelle gewährleistet darüber hinaus den regionalen Anschluss an die Innenstadt und als Zubringer zu den S-Bahnhöfen Potsdam, Babelsberg und Griebnitzsee Anschluss nach Berlin.

Aufgabenstellung

Aufgabe der Einrichtung ist die Betreuung von erwachsenen Menschen mit geistiger oder körperlicher, auch mehrfacher Behinderung. Der Behinderte soll die Möglichkeit zur individuellen Lebensgestaltung erhalten, aber auch Geborgenheit und Schutz durch das Leben in der Gemeinschaft finden. Die Einrichtung versteht sich als eine orts- und familiennahe Hilfe für Personen aus Potsdam und Umgebung. Sie bietet ihnen Wohnung und Heimstatt. Die Betreuung, Förderung und leistungsgerechte Pflege der Heimbewohner findet bei Bedarf rund um die Uhr statt, d.h. nach der Arbeitszeit in der Werkstatt für Behinderte, bei Krankheit und Urlaub im Hause und in der Nacht. Das Wohnheim wird in der Zielgruppe sowohl werkstattfähige als auch nichtwerkstattfähige Bewohner umfassen, die alters- und geschlechtlich gemischt in vier Wohngruppen leben können.

Art der Einrichtung

Die Wohnstätte für geistig behinderte erwachsene Menschen in der Kohlschnittbrücker Straße wird ein Neubau sein, der sich am genehmigten Bau-/Raumprogramm orientiert. Die Wohnstätte wird für insgesamt 32 Bewohner Wohn- und Lebensraum bieten. Es soll ein Gruppenwohnen mit ständiger Betreuung stattfinden.

Die Bewohner werden in Einzelzimmern untergebracht. Bei Bedarf sollte die Möglichkeit bestehen, aus zwei Einzelzimmern ein Doppelzimmer zu errichten, in dem eine nichttragende

Wand entfernt wird bzw. eine Verbindungstür eingesetzt wird. Jeweils zwei aneinanderliegenden Zimmern wird eine Nasszeile mit Dusche, Waschbecken und WC zugeordnet.

Ein vorgesehener Aufzug soll Behinderten mit Rollstuhl Bewegungsfreiheit bieten. Für jede Gruppe ist ein Gemeinschaftsbereich mit eigener Küchezeile und dazugehörigem Abstellraum vorgesehen. Die Bewohner haben so die Möglichkeit, sich selbst zu versorgen. Die Küche kann gleichzeitig als Förderstätte zur Selbständigkeit genutzt werden. Für jeden Gruppenbereich ist ein Personalraum für Betreuer als Dienstzimmer vorgesehen. Für Besprechungen dient ein größeres Dienstzimmer bzw. der Mehrzweckraum für größere Veranstaltungen.

Jede Ebene verfügt über verschiedene Abstellräume und über ein Gemeinschaftspflegebad mit Hubbadewanne, Dusche, Handwaschbecken und WC.

Versorgungsauftrag

Mit der Eingliederung der Wohnstätte in die DRK Behindertenwerkstätten gGmbH hat diese die Verpflichtung zur Unterbringung und Betreuung geistig und mehrfach behinderter Menschen in Potsdam und Umgebung übernommen.

Kapazität

Die Kapazität umfaßt 4 Wohngruppen zu je 8 Bewohnern mit insgesamt 32 Plätzen.

Klientel

Zum Klientel gehören vorrangig die Bewohner der Wohnstätte aus der Karl-Marx-Straße 20. Des weiteren liegen Anträge von Werkstattangehörigen vor, die bei Fertigstellung des Neubaus einziehen mochten.

Angaben zum derzeitigen Klientel:

Alter	gesamt	männlich	weiblich
18 bis 30 Jahre	4	4	-
31 bis 40 Jahre	8	6	2
41 bis 50 Jahre	6	3	3

Entsprechend den Empfehlungen zum Um- und Neubau von Wohneinrichtungen für erwachsene Menschen mit geistiger bzw. mehrfacher Behinderung im Land Brandenburg werden Rollstuhlplätze in der Wohnstätte vorgehalten. Weiterhin ist vorgesehen, dass die Klienten, wenn sie es wünschen und es möglich ist, lebenslang in der Einrichtung verbleiben können.

Bezug zum Versorgungssystem

Der geplante Wohnheimneubau wird im Verbund mit der Behindertenwerkstätten gGmbH verwaltungstechnisch betreut und versorgt. Er ist in die regionalen Abstimmungen der Stadt Potsdam einzubeziehen.

Aufnahmebedingungen

Die Aufnahmebedingungen ergeben sich aus dem Klientel. Die Bewohner müssen erwachsen geistig und körperlich behindert sein. Es muss darüber hinaus eine Wohnheim- / Gruppenfähigkeit für eine Unterbringung vorliegen.

Ausgeschlossen von der Aufnahme sind Menschen mit akuter Symptomatik, die eine stationäre psychiatrische Behandlung benötigen, Menschen mit akuten Suchtproblemen, wo die Suchterkrankung vordergründig behandlungsbedürftig ist.

Andere einschränkende Kriterien sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Betreuungskonzept

Allgemeine Grundlagen:

Die Grundsätze und Vorstellungen für die Arbeit mit behinderten Menschen ergeben sich aus den Grundsatzvorstellungen des Deutschen Rotes Kreuzes für diesen Bereich:

Die Arbeit mit und für Menschen mit Behinderungen - im folgenden verkürzt als "Behindertenarbeit" bezeichnet - ist ein ineinandergreifendes Geschehen von Maßnahmen im medizinischen, pflegerischen, pädagogischen, beruflichen und psychosozialen Bereich der Rehabilitation am Sinne einer ganzheitlichen Hilfe.

Behindertenarbeit im Deutschen Roten Kreuz will dazu beitragen, dass behinderte Menschen ihr Leben nach eigenen Vorstellungen gestalten und am Leben in der Gemeinschaft teilnehmen können. Das DRK zeigt Wege der Früherkennung und Frühförderung und der Rehabilitation von körperlichen, geistigen und psychischen Behinderungen und legt in seiner sozialen Arbeit einen besonderen Schwerpunkt auf die Bewältigung der Folgen einer Behinderung sowohl Individuen, als auch in der Beziehung des betroffenen Menschen zu seinem sozialen Umfeld.

Persönliche praktische und technische Hilfen tragen dazu bei, den Alltag behinderter Menschen zu erleichtern und ein selbstbestimmtes Leben zu fördern. Angebot zur Kommunikation, Begegnung und Freizeitgestaltung verhindern Isolation und öffnen den Blick für gleich oder ähnlich Betroffene. Fahrdienste mit Spezialfahrzeugen ermöglichen auch Schwerbehinderten und Rollstuhlfahrern die gewünschte Mobilität. Ambulante, teilstationäre und stationäre Einrichtungen bieten ein gegliedertes und aufeinander abgestimmtes Angebot von Rehabilitation, Wohnen und lebensbegleitenden Hilfen. Das Spektrum dieser Hilfen im DRK im Land Brandenburg ist breit und umfasst außerdem noch die sogenannten offenen Hilfen in verschiedenen Einrichtungsformen.

Wie in der Altenhilfe gilt auch in der Behindertenhilfe, die Förderung und Erhaltung der Eigenständigkeit und der Selbsthilfefähigkeiten der Betroffenen als eines der wichtigsten Ziele. Dieses Ziel erfordert verstärkte Bemühungen um abgestufte, flexible und integrierende Angebote für behinderte Menschen in den Bereichen Arbeit, Alltagsleben, Wohnen und Freizeit.

Auch Menschen mit Behinderungen haben Anspruch auf Wohnraum, der ihren Bedürfnissen entspricht. Wohnen bedeutet für sie, dem eigenen Recht auf Wohnen individuell nachkommen zu können. Nur für Menschen, die in und durch ihre Behinderung so stark in ihrem Entfalten eingeschränkt sind, dass sie einer ständigen Betreuung, Unterstützung oder Pflege bedürfen, ist eine vollstationäre Versorgung notwendig. Alle anderen Menschen sollen möglichst weit integriert in der eigenen Häuslichkeit ihr Leben führen können.

Die Arbeit im Heim unterliegt - abgeleitet von den Grundsätzen des DRK und den Grundrechten des Grundgesetzes quasi als Leitmotiv für das Handeln im Haus, dem Normalisierungsprinzip, dem Regionalisierungsprinzip und dem Dezentralisierungsprinzip.

Das Normalisierungsprinzip unterstreicht, dass auch für den stark geistig behinderten Menschen, soviel Normalität wie möglich, gelten soll: sei es in der Unterscheidung der Tages-, Wochen- und Jahresabläufe, sei es in einer Trennung von Wohnen, Arbeiten / Beschäftigen und Freizeit, sei es in seinem Individual- / Privat- / Intimbereich: eigene Zimmergestaltung, eigener Auswahl der Bekleidung. Auch die Versorgung soll sich am Normalen orientieren: familienähnliche Wohnform und Versorgung beim Essen, Wäschewaschen, im Hygienebereich. Normalität soll auch in der medizinischen Versorgung, der Gestaltung von Freizeitangeboten und der Pflege von Freundschaften Geltung haben.

Das Regionalisierungsprinzip unterstreicht, dass die Wohnstätte eine Einrichtung für die Menschen der Region sein will. Damit soll vor allem auch die Pflege von Kontakten zu Eltern, Angehörigen und Freunden ermöglicht werden, die die Einrichtung gezielt unterstützen wird, wie auch die Beibehaltung von anderen Kontakten. Hier setzt auch die Öffentlichkeitsarbeit an die regionale Öffentlichkeit an.

Das Dezentralisierungsprinzip unterstreicht, dass auch bei aller pessimistischen Eingangsanamnese auf einen Daueraufenthalt die Heimbewohner ihre Arbeit daran ausrichten müssen, für den Bewohner immer aufs Neue auszuloten, ob nicht durch gezielte Arbeit eine Alternative gefunden werden kann, die noch mehr persönliche Entfaltung für den Bewohner enthält. Darin ist auch eine relative Autonomie der einzelnen Wohngruppen angelegt, da diese sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohner auszurichten haben und es wird damit ausgedrückt, dass auch der stark geistig behinderte Mensch ein außenorientiertes Leben führen soll, d.h. dass er viele Aktivitäten außerhalb der Wohnstätte wahrnehmen kann, um neue Eindrücke zu erhalten.

Diese Prinzipien sind Bestandteil der Überlegungen für die individuellen Betreuungsplanungen, für die Erstellung der Förder- und Freizeitprogramme, bei der Gestaltung der Räume des Heimes und der Dienstberatungen.

Die Aufnahme in die Einrichtung wird durch eine ausführliche Ist-Analyse/Anamnese (Biographie, Behinderung, bisherige Förder- und Beschäftigungsmöglichkeiten, soziale Kontakte, bisherige medizinische Behandlung, usw.) vorbereitet. Der Umzug soll mitgestaltet werden von den bisherigen und den zukünftigen Bezugspersonen. Für den Erstbezug in das geplante Wohnheim in der Kohlhasenbrücker Straße ist die frühzeitige Einbeziehung der zukünftigen Bewohner und des zukünftigen Personals wünschenswert.

Auf Grund der Ist-Analyse werden erkannte Defizite oder bisher nicht wahrgenommene Chancen und Möglichkeiten in eine individuelle Bewohner-Perspektiv-Planung gefasst, die für den Bewohner eine Betreuungsperspektive mit Erwartungen und gezielten Förderungen enthält. Diese Individualplanung wird regelmäßig ausgewertet und durch eine neue Perspektivplanung ersetzt bzw. ergänzt.

Zu den gezielten Fähig- und Fertigkeiten, die zu fördern zu festigen Aufgabe der Arbeit der Mitarbeiter sein wird gehören u.a.

- Persönliche Körper- und Kleiderpflege
- Einkauf und Zubereitung von Mahlzeiten
- Erledigung alltagsspezifischer Aufgaben (Arztbesuch, Behördengang)

- Geschmacksbildung (Kleidung: Frisur, Einkaufen)
- Umgang mit Taschengeld
- Umgang mit verschiedenen Materialien
- Zimmergestaltung und -reinigung
- Erlebarmachen von Tages-, Wochen-, und Jahresstrukturen (Feiertage, Geburtstage, Urlaub)
- Herausbilden von Vorlieben, Freizeitgestaltung
- Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel
- Vermitteln, Wahrnehmen und Annahmen von altersgerechten Angeboten
- Leben in der Gemeinschaft (Arbeitsteilung, Rücksichtnahme, Partnerschaft, Sexualität)
- Beteiligung an Interessengruppen
- Eltern und Angehörigenarbeit
- Förderungen besonderen körperlichen, geistigen oder musischen Fähigkeiten

Eine Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen, sich um den einzelnen Bewohner kümmernden Einrichtungen ist notwendig, um Erkenntnisse und Perspektivplanung für jeden einzelnen besser fortschreiben zu können. Deshalb wird das Heim auch eine ergänzende Förderung, Vertiefung und Untersetzung in Bereichen vornehmen, wo eine Förderung in der Tagesstätte (Werkstätte für Behinderte) stattfindet. Aber auch therapeutische Tätigkeiten können im Heim weiter gefördert werden, wenn dies im individuellen Förderplan des Bewohners sinnvoll ist. Ansonsten werden für den individuellen medizinischen Bedarf die niedergelassenen Ärzte der Region herangezogen, ohne die Wahlfreiheit des Bewohners einzuschränken.

Grundsätzlich sind die Wohngruppen gemischtgeschlechtlich zusammengesetzt. In der relativ autonomen Tätigkeit der Wohngruppe sind Bezüge zu beiden Geschlechtern wichtige Elemente für das Training des Sozialverhaltens, Partnerschaft, Sexualverhalten und für Gruppenimpulse.

Gleichzeitig soll ein Gruppenverständnis gefördert werden durch diverse Gruppenaktivitäten, bei der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen, der Vorbereitung und Durchführung von gemeinsamen Wochenendfahrten, Urlaubsreisen.

Personen außerhalb der Einrichtung sind durch Bildung von Zirkeln zu einer dauerhaften ehrenamtlichen Arbeit heranzuziehen

Gruppenstärke

Die gegenwärtige Vielschichtigkeit der Gruppen auf den Wohnetagen hinsichtlich Art und Schweregrad der Behinderung, des unterschiedlichen Geschlechts und des Alters wirken sich positiv aus. Die Bewohner helfen einander, lernen spezifische Unterschiede der Geschlechter als Selbstverständliches kennen und verstehen.

Das neue Wohnheim orientiert sich an diesen guten Erfahrungen und wird aus 4 geschlechtergemischten Wohngruppen zu je 8 Bewohnern bestehen.

Personalbedarf

Der Personalbedarf ergibt sich aus den gesetzlichen Bedingungen und dem Nutzungskonzept der Einrichtung.

Raumprogramm

Jeder Bewohner soll seinen eigenen Wohn- und Schlafräum zur Verfügung haben. Jeder der 4 Gruppen wird ein eigener Bereich zugeordnet, der den Mindestanforderungen des brandenburgischen Standards für Bewohner und Gruppe entspricht.

Ausstattungsprogramm

Jedem Bewohner wird die Möglichkeit der individuellen Wohnumgestaltung gegeben. Das Ausstattungsprogramm des allgemeinen Hauses muss den betreuungsspezifischen Vorstellungen des Hauses entsprechen.

8 Fotodokumentation des Bestandes

