

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 32 "Innovationspark Michendorfer Chaussee"

Begründung zur Satzung

Stand: Januar 2007

Planverfasser:

urbanistica berlin Pieper + Partner

(Stand 2007 gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg)

Stand: Januar 2014

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN ZUM STAND JANUAR 2014	5
A. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
1. Planungsanlass und -erfordernis.....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Beschreibung des Geltungsbereichs	8
3.1 Lage und Geschichte.....	8
3.2 (Gegenwärtige) Nutzung Stand 2007	8
3.3 Eigentumsverhältnisse Stand 2007	9
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	10
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
4.2 Flächennutzungsplan.....	11
4.3 Landschaftsplan.....	12
4.4 Sonstige Vorgaben <i>Stand 2007</i>	13
B. PLANINHALT.....	15
1. Konzeption	15
1.1 Wesentlicher Planinhalt	15
1.2 Wesentliche Änderungen gegenüber den vorangegangenen Planfassungen ...	16
1.3 Umweltbelange	17
1.4 Wesentliche ergänzende vertragliche Regelungen	18
2. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	19
2.1 Art der baulichen Nutzung	19
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	23
2.5 Technische Infrastruktur	23
2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	26
2.9 Immissionsschutz	27
C. UMWELTBERICHT	29
1. Einleitung.....	29
1.1 Fachgutachterliche Stellungnahmen als Grundlage des Umweltberichts	29
1.2 Berücksichtigung der Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	30

1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans ..31	31
1.4	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....31	31
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....32	32
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	32
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	35
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	35
2.2.2	Entwicklung ohne Durchführung der Planung	39
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	39
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
2.5	Bilanz 40	
3.	Zusätzliche Angaben	42
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	42
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
D.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	44
1.	Planungsrechtliche Auswirkungen	44
2.	Finanzielle Auswirkungen.....	44
E.	ÄNDERUNGEN UND FORTSCHREIBUNG DER PLANUNG	45
1.	Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 13.08. bis 20.09.1994 und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 09.01. bis 10.02.1995 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts	45
2.	Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 04.10. bis 08.11.1995 und der zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.10. bis 03.11.1995 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts	46
3.	Fortschreibung der Planung in Folge der Leitentscheidung zur Anpassung der Planung an aktuelle Erfordernisse vom 05.03.2003 (unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 2.10.1996).....	46
4.	Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der dritten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 15.7. bis 17.8.2004 zur dritten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 8.11. bis 10.12.2004 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts	47
5.	Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der vierten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 16.5. bis 23.6.2006 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 4.8. bis 8.9.2006 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts	47
6.	Überarbeitung und Präzisierung der Planung nach Durchführung der vierten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 16.5. bis 23.6.2006 und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 4.8. bis 8.9.2006 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts	48

7. Ergänzender Hinweis zum Themenkomplex Grünordnungsplan, Eingriffs- Ausgleichsthematik und Expertise.....	49
8. <i>Anpassung der Planungsziele an aktuelle Gegebenheiten und damit Präzisierung der Begründung</i>	51
F. VERFAHREN	51
G. RECHTSGRUNDLAGEN.....	52
H. ANHANG.....	53
1. Pflanzliste	53
2. Textliche Festsetzungen	54
3. Flächenbilanz	57

VORBEMERKUNGEN ZUM STAND JANUAR 2014

Ziel des Bebauungsplans 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“, rechtskräftig seit 04.10.2007, ist „die Schaffung eines Baurechtes für eine in den umgebenden Wald eingelagerte großflächige gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 30 ha im Sinne einer Vorhaltefläche, die im Standortwettbewerb als Angebot der Stadt Potsdam für die Ansiedlung eines größeren gewerblichen Investitionsvorhabens konkurrieren kann.“ Augenscheinlich liegen die Flächen jedoch derzeit brach. Dieses auf die singuläre Ansiedlung eines Großbetriebs ausgerichtete Baurecht wurde bislang nicht umgesetzt. Vielmehr erweist sich diese stringente Ausrichtung als nicht länger zielführend bzw. als der wirtschaftlichen Standortentwicklung Potsdams nicht zuträglich.

Zwar ist auch weiterhin eine übergreifend gesteuerte Entwicklung aus einer Hand eines einzelnen Eigentümers, der auch die innere Erschließung und die Gewerbeentwicklung organisiert, gewünscht. Angestrebt ist nach wie vor die Entwicklung eines möglichst zusammenhängenden Gewerbebestands. Zudem soll ergänzend die kurzfristige Ansiedlung kleinerer gewerblicher Betriebe ermöglicht werden, auch solcher, die nicht siedlungsintegriert untergebracht werden können. So besteht beispielsweise das dringende Erfordernis, an diesem Standort Flächen für die Ansiedlung einer Tierbetreuungseinrichtung zur Verfügung zu stellen.

Solche kleineren gewerblichen Flächen werden dringend benötigt und eine Aufweitung der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ ist für eine positive Entwicklung des Standorts erforderlich. Das bisherige strikte Konzept erweist sich als nicht länger zeitgemäß. Um dieses Ziel umzusetzen, kann allerdings der bisherige Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ohne weiteres unmittelbar angewendet werden. Indes ist die Aktualisierung des Begründungstextes, speziell an die nun angepassten Planungsziele, erforderlich. Die daraus resultierenden Änderungen erfolgen im Rahmen des nachstehenden Begründungstextes. Wesentliche Textänderungen bzw. -anpassungen gegenüber dem Stand Januar 2007 sind entsprechend kursiv hervorgehoben.

A. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis

Historische Ausgangssituation:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg“ wurde am 02.06.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst (DS 93/1376). Das am südlichen Stadtrand Potsdams innerhalb eines Waldgebietes gelegene, ehemals militärisch genutzte Plangebiet stellte zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Brachfläche dar, die mit provisorischen bzw. zeitlich befristeten Nutzungen belegt war. Die Potenziale des Standortes als stadtnahes Areal in einem Waldgebiet, direkt an der Michendorfer Chaussee (B 2), mit günstigem Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 10 sollten in Anspruch genommen werden, um eine nachhaltige, sinnvolle Nutzung zu entwickeln. Planungsziele waren zum damaligen Zeitpunkt

- der Ausbau zu einem Standort ökologischer Leitinstitutionen des Landes Brandenburg und
- eine Firmenansiedlung mit ökologischer Präferenz.

Gleichzeitig sollte den räumlichen Bedürfnissen von Bundes- und Landesverwaltungen, insbesondere der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA) Rechnung getragen werden. Geplant war die Schaffung eines Umwelttechnologieparks mit hohem ökologischen Anspruch an die potenziellen Nutzer sowie die Gestaltung des Gebietes. Dabei sollte eine verträgliche Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen Verwaltung, Wohnen, Gewerbe und Technologie, Wissenschaft und Forschung, Versorgung, Kommunikation und Beherbergung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde nach dem Satzungsbeschluss am 02.10.1996 (DS 96/0332) auf Grund der nicht vorhandenen finanziellen Absicherung für die Investitionsmaßnahmen und der fehlenden Absicherung von Ersatzaufforstungen nicht rechtswirksam.

In ihrer Sitzung am 05. März 2003 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss zur Aktivierung des ‚SAGO-Geländes‘ als Umwelttechnologiepark sowie die Leitentscheidung zur Anpassung der Planung an aktuelle Erfordernisse gefasst (DS 03/SVV/0114). Gleichzeitig wurde der im Jahr 1996 gefasste Satzungsbeschluss aufgrund von Umsetzungsschwierigkeiten von einzelnen Verpflichtungen aus dem mit der ehemaligen Entwicklungsgesellschaft ÖkoPark Potsdam GmbH abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgehoben. Nach zwischenzeitlichen Klärungen hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, den Bebauungsplan Nr. 32 „Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg“ unter den geänderten Rahmenbedingungen fortzusetzen.

Als wesentliche Planungsziele nennt dieser Beschluss:

- Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA).
- Fortsetzung der Maßnahme „Umwelttechnologiepark“.

- Beibehaltung der grundlegenden Planungsziele unter Bestätigung der auf die kurzfristige Ansiedlung der BBA abzielende Abwägung aus dem früheren Satzungsbeschluss.
- Fortführung des Bebauungsplanverfahrens unter Anpassung der Festsetzungen im Detail zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung und der Baureifmachung.

Gemäß der oben genannten Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung ist das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ fortgeführt worden. In der Überarbeitung der Planung wurden durch den Verzicht auf eine Wohnnutzung Immissionskonflikte gegenüber dieser empfindlichen Nutzung vermieden. Zur Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets getroffen worden (gegenüber der Festsetzung eines Mischgebiets in der bisherigen Planfassung). Die städtebauliche Figur, insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, wurde gegenüber der bisherigen Planfassung stärker abstrahiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist im Nov./Dez. 2004 erfolgt.

Durch die Entscheidung des Bundesministeriums für Verbraucherschutz am 23.03.2005, die Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft nicht an diesem Standort anzusiedeln, haben sich die Voraussetzungen für die Planung erneut entscheidend gewandelt. Die Landeshauptstadt Potsdam hielt unabhängig davon an der Absicht fest, das Gelände mit längerfristiger Perspektive für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Im Konsens mit den übergeordneten Planungsebenen und den Eigentümern der Flächen war beabsichtigt, Baurecht im Sinne einer Vorhaltefläche für eine gewerbliche Großansiedlung zu schaffen, die auch im nationalen oder internationalen Standortwettbewerb konkurrieren und kurzfristig zur Verfügung gestellt werden kann. *Dazu wurde der Bebauungsplan 32 beschlossen.*

Aktuelle Situation:

Das geschaffene Baurecht wurde bislang nicht genutzt bzw. umgesetzt. Die Flächen liegen aktuell augenscheinlich brach. Die Begrenzung auf eine singuläre Großansiedlung erweist sich als nicht zeitgemäß und zielführend. Eine Anpassung der Planungsziele wird erforderlich. Die Flächen sollen künftig (kurzfristig) für mehrere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Fokus soll zwar maßgeblich auf einer Großansiedlung liegen, jedoch sollen daneben auch kleinere gewerbliche Nutzungen (beispielsweise die Errichtung einer Tierbetreuungseinrichtung realisierbar sein. Weiterhin wird jedoch an dem Ziel, einen möglichst zusammenhängenden Gewerbebestandort zu entwickeln festgehalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 40 teilweise, 42 teilweise, 43/1 teilweise, 44/2, 44/8, 44/9, 44/12, 44/14, 44/16, 44/21, 45/3, 45/4, 49 teilweise, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 66 teilweise, 67 teilweise, 68 und 69 der Flur 30, Gemarkung Potsdam. Die Gesamtgröße beträgt ca. 78,9 ha.

3. Beschreibung des Geltungsbereichs

3.1 Lage und Geschichte

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam innerhalb ausgedehnter Waldflächen zwischen Ravensbergen und Templiner See, an der Stadtgrenze zu der Gemeinde Michendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum sowie zur BAB 10, Anschlussstelle Michendorf, beträgt jeweils ca. 5 km.

Das Gebiet wird westlich/südwestlich durch die Bundesstraße (B) 2 Michendorfer Chaussee und die Potsdamer Straße nach Michendorf-Wilhelmshorst, nordöstlich durch die Gleisanlagen des Berliner Außenrings und süd/südöstlich durch die Potsdamer Stadtgrenze zur Gemeinde Michendorf, Ortsteil Wilhelmshorst, begrenzt.

Die Rodung der Waldfläche fand in den 1950er Jahren im Zuge der Bauarbeiten für den damals neu errichteten Eisenbahn-Außenring um Berlin/Potsdam statt. Die Fläche wurde für Baustelleneinrichtungen und Wohnbaracken der Bauarbeiter genutzt. Aufgrund der Lage zwischen den Gemeinden Saarmund und Golm entstand die heute noch geläufige Bezeichnung „SAGO-Gelände“.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ging das Gelände in eine militärische Nutzung durch die Grenztruppen der Nationalen Volksarmee der Deutschen Demokratischen Republik über. Es entstanden ein Schießstand sowie ausgedehnte Hundetrainingsanlagen und –zwinger. Weiterhin diente das Gelände als Materiallager für die Kfz-Technik der Grenztruppen. Es wurden ein Heizwerk sowie eine Kläranlage mit dazugehörigen Schlammflächen errichtet. Es kam zu einer Flächenerweiterung und einer Umzäunung des Geländes von insgesamt ca. 66 ha. Die militärische Nutzung endete im Jahr 1990.

Seitdem waren auf dem Gelände verschiedene öffentliche und private Zwischennutzungen angesiedelt, z.B. das Lager einer Großbäckerei, Teile des Arbeitsamtes und ein Asylbewerberheim.

3.2 (Gegenwärtige) Nutzung Stand 2007

Hauptnutzer des Geländes war bis zum Sommer 2006 das Landesumweltamt Brandenburg, das provisorisch in eingeschossigen Bürobaracken untergebracht war. Das Landesumweltamt ist zwischenzeitlich an andere Standorte im Potsdamer Stadtgebiet umgezogen.

Einzelne Hallen und Flächen werden als Lager- und Abstellmöglichkeit zwischengenutzt. Die entsprechenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse sind kurzfristig und stehen der Planung nicht entgegen.

Die übrige Bebauung, z.B. Lagerhallen, Heizwerk, Kläranlage, Tankstelle und Hundegüllebecken, liegt brach. Größere Teile des Geländes sind versiegelte Freiflächen, die vormals als Lagerplätze, Parkplätze oder Zufahrtswege genutzt wurden. Die innere Erschließung besteht derzeit aus Betonstraßen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über vorhandene Leitungen in der Michendorfer Chaussee. Die vorhandene Kläranlage nimmt die Abwässer des Gebietes auf. Die Anlage entspricht allerdings nicht dem Stand der Technik. Die stromtechnische Versorgung erfolgt über das regionale Stromnetz.

Parallel und mit ca. 50 m Abstand zur nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Ferngasleitung. Im südlichen Bereich, an der Grenze zur Gemeinde Wilhelmshorst, quert eine 110 KV-Freileitung das Plangebiet. Die Mindestabstände einer Bebauung zu dieser Leitung betragen beidseitig jeweils 10 m.

3.3 Eigentumsverhältnisse Stand 2007

Flurstück	Eigentümer
40 teilweise	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
42 teilweise	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
43/1 teilweise	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
44/2	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
44/8	Stadt Potsdam
44/9	Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (PEG), Seeburger Chaussee 2, Groß-Glienicke
44/12	E.d.V. RT: Rat der Stadt Potsdam Abt. Volksbildung
44/14	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
44/18	Verbundnetz Gas AG
44/21	Energie und Wasser Potsdam GmbH
45/3	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
45/4	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
49 teilweise	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
51	Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (PEG), Seeburger Chaussee 2, Groß-Glienicke
52	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
53	Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (PEG), Seeburger Chaussee 2, Groß-Glienicke
54	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
55	Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (PEG), Seeburger Chaussee 2, Groß-Glienicke
56	Bundesrepublik Deutschland (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft)
59	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Berlin
66	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)

- | | |
|----|--|
| 67 | Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen) |
| 68 | Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), Straßenbauamt
Potsdam |
| 69 | Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Berlin |

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Historische Ausgangssituation:

Der Landesentwicklungsplan, *gültig seit dem 21.03.1998* für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) stellte als räumlicher und sachlicher Teilplan landesplanerische Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur im engeren Verflechtungsraum dar. *Seit 15.05.2009 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in Kraft.*

Im LEPeV lag das Plangebiet im ‚Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz‘. Gemäß Ziel 2.1.2 konnte hier eine Siedlungserweiterung nur ausnahmsweise bei explizit begründetem Bedarf und bei vorhandener Erschließung zugelassen werden. Weiterhin waren Konversionsflächen im Außenbereich gemäß Ziel 1.0.5 vornehmlich einer Freiraumnutzung vorzubehalten. Nur unter besonderen Voraussetzungen konnte eine Nutzung für Siedlungszwecke zugelassen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurde im Rahmen der ersten und zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 1994 und 1995 sowie erneut mit Schreiben vom 01.10.2003 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt.

Mit Schreiben vom 17.11.2003 machte die GL deutlich, dass eine Zustimmung zur Planung 2007 nur unter der Voraussetzung gegeben werden kann, dass für konkrete potenzielle Betreiber keine entsprechende Fläche im Siedlungsbereich der Stadt vorhanden ist, die Erschließung der Fläche gewährleistet wird und ein tragfähiges Entwicklungskonzept vorliegt. Mit Schreiben vom 02.09.2004 teilte die GL mit, dass keine landesplanerischen Bedenken mehr erhoben werden, wenn die Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt gesichert ist.

Diese spezielle Voraussetzung war mit Wegfall der Ansiedlung der BBA nicht mehr gegeben. Auch die in den Zielen des LEPeV aufgeführten und oben genannten Bedingungen wurden für den vorliegenden Standort nur eingeschränkt erfüllt.

In Absprache mit den übergeordneten Planungsebenen und mit dem Land bestand unabhängig davon ein grundsätzlicher Konsens über den Sinn und die Notwendigkeit der Bereitstellung einer Vorhaltefläche für *einen* größeren gewerblichen Nutzer im Raum Potsdam, die im nationalen und internationalen Standortwettbewerb angeboten werden kann. Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurden geeignete Standorte als Vorhalteflächen für großflächige gewerbliche Ansiedlungen in Anlagerung an regionale Wachstumskerne gesucht, so auch

im engeren Verflechtungsraum¹. Aus Sicht der GL bot sich die vorliegende Fläche als Vorhaltefläche an.²

Eine erneute Stellungnahme der GL wurde im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Mai 2006 eingeholt. Mit Schreiben vom 22. Juni 2006 teilte die GL mit, dass im Zuge der Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg in Erwägung gezogen wurde, den Standort SAGO-Gelände als Vorsorgestandort für gewerblich-industrielle Vorhaben in Betracht zu ziehen. In diesem Kontext sei die Planungsabsicht Stand 2007 der Stadt Potsdam zu sehen und vorstellbar.

Aktuelle Situation:

Am 15.05.2009 ist in Berlin und in Brandenburg der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg in Kraft getreten. Dieser sieht an dem gegenständlichen Standort - kongruent zu den zuvor gültigen Planungszielen - einen Vorsorgestandort für gewerblich-industrielle Vorhaben vor. Im Grundsatz 4,6 des LEP B-B wird dazu näher ausgeführt: „Darin eingeschlossen ist eine weitgehende Freihaltung von entgegenstehenden, auch kleinteiligeren gewerblichen Nutzungen, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen eines Vorhabens begründet wird.“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in einem Schreiben vom 09.02.2011 mit, dass die Ziele der Raumordnung einer geplanten Teilung der gewerblich zu nutzenden Fläche nicht entgegenstehen. Die Zurückstellung des Grundsatzes 4.6 gegenüber anderen Belangen im Rahmen der kommunalen Abwägung sei möglich und sei entsprechend zu dokumentieren. Allerdings wird darauf hingewiesen, „dass einvernehmlicher Hintergrund des Grundsatzes 4.6 die Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Ansiedlung großer flächenintensiver Gewerbe- und Industrieanlagen ist.“ Eine sorgfältige Abwägung sei daher vorzunehmen. Diesem Hinweis wird mit dieser Aktualisierung der Begründung und dem bestätigenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entsprechend Rechnung getragen.

4.2 Flächennutzungsplan

Ausgangssituation bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Der vormals wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Potsdam³ stellte für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Inhalte gemäß Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1996 dar. Dies waren Gemischte Bauflächen in unterschiedlichen Dichtestufen, eine öffentliche Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft.

Ein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans wurde eingeleitet. Eine Durchführung im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren war beabsichtigt. Die Darstellung entsprach in Bezug auf die Nutzungsdarstellung nicht dem damaligen Bebauungsplanent-

¹ Vergleiche Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: „Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum“, 2. Entwurf vom 1. April 2003

² Gesprächsvermerk „Gespräch zum SAGO Gelände“, Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, 26.10.2005

wurf. Aufgrund der modifizierten Planungsziele wurde die Mischgebietsnutzung in eine Gewerbegebietsnutzung geändert. Die Flächen für die Landwirtschaft und die öffentliche Grünfläche entfielen. Mit dieser Darstellung wurde eine dem damaligen und weiterhin gültigen Konzept entsprechende Abgrenzung der bebauten bzw. befestigten Flächen und der angrenzenden Waldfläche vorgenommen.

Da die 22. Änderung des FNP „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ mit vergleichbarem Detaillierungsgrad wie auch der Bebauungsplan bearbeitet wurde, konnte ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Weise geändert, dass er übereinstimmend die baulich nutzbaren Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet darstellt.

Aktuelle Situation:

Inzwischen ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt. Auch der zwischenzeitlich wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt die genannten Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist damit nach wie vor in Übereinstimmung mit den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Ausgangssituation:

Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der Landeshauptstadt Potsdam wurde in Ergänzung zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan für die Gesamtstadt erarbeitet, der im Entwurf vorliegt (Stand Dez. 1998). Der Landschaftsplan sieht für das Gebiet des Bebauungsplans eine Waldentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Sonderbiotope (Sandtrockenrasen, eiszeitliches Loch im nordöstlichen Planbereich) vor. Der Landschaftsplan ist Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans gewesen. Hier wurde zu Gunsten der Einordnung von Bauflächen entschieden.

Aktuelle Situation:

Der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) ist 2013 mit Maßgabe genehmigt und zwischenzeitlich wirksam geworden. Anlage 3 zu diesem FNP stellt der Landschaftsplan dar. Hier gab es laut Begründung zum FNP einen Konflikt zwischen der Darstellung des Landschaftsplans („Verzicht auf Gewerbeflächendarstellung; Rückentwicklung der ungeordneten Baustrukturen, Abwehr der weiteren Zersiedlung“) und des FNP („Die Darstellung dieser Gewerbefläche dokumentiert den

³ Amtsblatt 10/2001

Bestand. Ausschließlich dieser soll hier gesichert werden, keine Entwicklungsfläche“). Der Abwägungsprozess ist zugunsten der gewerblichen Entwicklung entschieden worden.

4.4 Sonstige Vorgaben Stand 2007

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch Bodendenkmale entdeckt werden sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zu informieren. Ein entsprechender ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ (Ziffer 2) wird Teil der Begründung.⁴

Einschränkungen auf Grund des Denkmalschutzes bestehen nicht.⁵

Ebenso bestehen keine Einschränkungen von Seiten des Trinkwasserschutzes. Eine auf dem Flurstück 44/21 vorhandene Entnahmestelle ist nicht mehr in Betrieb, die Trinkwasserschutzzonen wurden aufgehoben.

Das Plangebiet wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "LSG-Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" ausgegliedert.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.⁶

Das Plangebiet befindet sich im Altlastenkataster der Stadt Potsdam, da Verdachtsmomente für die folgenden Flächen bestehen: Tankstelle, Hydraulikheber, Waschrampe, Heizöllager, Trafostation, Heizwerk, Auffüllung am Heizwerk, Werkstatt und Rieselfeld.

Im Jahr 1994 wurden Untersuchungen zu möglichen Boden- und/oder Grundwasser-Verunreinigungen (Gutachten vom 14.02.1994 und ergänzende Stellungnahme vom 31.05.1995) durchgeführt⁷. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind heute allerdings nicht mehr uneingeschränkt gültig, da sich der entsprechende gesetzliche Rahmen zwischenzeitlich geändert hat.

Aufgrund dessen ist bei einer im weiteren erfolgenden Baufeldfreimachung der oben genannten Verdachtsflächen eine gutachterliche Begleitung durch einen Altlastensachverständigen, in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur der Stadt Potsdam, erforderlich. Dabei sind notwendige beweissichernde Untersuchungen durchzuführen und zu dokumentieren.

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

Es ist zu vermuten, dass im Gebäude-/Altlastenbestand Lebens- und Niststätten besonders geschützter Arten vorhanden sein können. Ein entsprechender Hinweis ohne Normcharakter wird Teil der Planzeichnung.⁸: „Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt zur Kenntnis zu geben, dass sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Ver-

⁴ Vergleiche Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme vom 5.7.2006

⁵ Vgl. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme vom 16.08.2004

⁶ Vgl. Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 23.07.2004

⁷ Dr. Friman & Partner GmbH, Belzig

⁸ Vgl. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Stellungnahme vom 22.6.2006

boten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden“.

B. PLANINHALT

1. Konzeption

1.1 Wesentlicher Planinhalt

Ausgangssituation 2007:

Beabsichtigt war die Schaffung eines Baurechtes für eine in den umgebenden Wald eingelagerte großflächige gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 30 ha im Sinne einer Vorhaltefläche, die im Standortwettbewerb als Angebot der Stadt Potsdam für die Ansiedlung eines größeren gewerblichen Investitionsvorhabens konkurrieren kann. Die äußere Erschließung erfolgt über eine einzelne Anbindung an die B2. Die Festsetzung erfolgt als Gewerbegebiet (GE) mit relativ geringer baulicher Dichte und einer sehr generalisierten Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Auch das innere Erschließungssystem wird nicht räumlich konkretisiert festgesetzt.

Der Bebauungsplan sichert vorhandene schützenswerte Biotope. Er sichert einen ökologischen Mindeststandard des Gewerbegebietes durch Begrenzung der baulichen Dichte, durch Festsetzungen zu Begrünung und Oberflächenbeschaffenheit befestigter Flächen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die genannten Festsetzungen soweit möglich minimiert bzw. im Geltungsbereich ausgeglichen, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sollen vertraglich gesichert werden.

Aktuelle Situation:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan im Jahre 2007 war, wie oben ausgeführt, beabsichtigt, das sogenannte „SaGo-Gelände“ für eine in den umgebenden Wald eingelagerte großflächige gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 30 ha zu entwickeln. Diese sollte dienen als eine Vorhaltefläche, die im Standortwettbewerb als Angebot der Landeshauptstadt für die Ansiedlung eines größeren gewerblichen Investitionsvorhabens konkurrieren kann.

Diese grundsätzliche Ausrichtung auf eine singuläre Ansiedlung erweist sich aktuell als nicht mehr zielführend im Sinne der wirtschaftlichen Standortentwicklung Potsdams.

Wesentlich dringender benötigt werden kurzfristig nutzbare Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe – auch solcher, die nicht ohne Weiteres in siedlungsintegrierter Lage untergebracht werden können. Beispielsweise soll die Ansiedlung einer Tierbetreuungseinrichtung ermöglicht werden. Festgehalten werden soll dem gegenüber aber an der übergreifend gesteuerten Entwicklung aus einer Hand eines einzelnen Eigentümers, der zugleich auch die innere Erschließung und Organisation der Gewerbeentwicklung betreibt. Gewünscht ist nach wie vor die möglichst zusammenhängende Entwicklung des Gewerbebestands.

Die angepasste Zielausrichtung bedarf keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern kann uneingeschränkt auf der Grundlage dieser Regelungen realisiert werden. Der folgende Punkt 1.2 muss damit um keine weitere Änderung gegenüber dem Stand 2007 ergänzt werden.

1.2 Wesentliche Änderungen gegenüber den vorangegangenen Planfassungen

- Die Notwendigkeit zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entfällt, da nicht mehr von einer Nutzung überwiegend durch Forschung, Technologie und Verwaltung ausgegangen wird.
- Die städtebauliche Konfiguration der vorangegangenen Planungsstufen wird zu Gunsten einer möglichst generalisierten Festsetzung von Bauflächen ohne räumliche Konkretisierung der Erschließungsanlagen aufgegeben. Der Querschnitt der Haupteerschließungsanlagen sowie Vorgaben zur Bepflanzung werden mittels textlicher Festsetzungen bestimmt.
- Die Notwendigkeit einer öffentlichen Grünfläche ist nicht mehr gegeben, die Herstellung einer privaten Grünfläche in gleicher Größenordnung wird durch eine textliche Festsetzung abgesichert, ohne deren Lage räumlich zu verorten.
- Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft besteht nicht mehr. Sie werden aufgegeben zu Gunsten des Baugebietes bzw. zu Gunsten von Waldflächen.
- Schützenswerte Biotopflächen werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert.

Die Größe des Baugebietes (GE) verändert sich gegenüber dem vorangegangenen Planungsstand von ca. 270.000 qm auf ca. 355.000 qm, dies entspricht einer Zunahme von ca. 85.000 qm. Entfallen ist die räumlich konkrete Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung von etwa 27.000 qm, die im aktuellen Entwurf innerhalb der GE Fläche herzustellen ist. Entfallen ist weiterhin die räumlich konkrete Festsetzung der öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von ca. 25.000 qm, die im aktuellen Entwurf gemäß textlicher Festsetzung in gleicher Größenordnung innerhalb der GE Fläche herzustellen ist.⁹

Unter Berücksichtigung dieser Modifikationen ergibt sich rein rechnerisch eine Vergrößerung des Gewerbegebietes um ca. 35.000 qm auf ca. 305.000 qm. Diese Größe orientiert sich an der Vorgabe des Ministeriums für Wirtschaft des Landes Brandenburg, wonach ein national und international konkurrenzfähiger Gewerbestandort für ein größeres Investitionsvorhaben eine Mindestgröße von 30 ha besitzen sollte.¹⁰

Gegenüber einer durchschnittlichen GRZ von 0,35 wird nunmehr eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von ca. 142.000 qm (alt: ca. 95.000 qm). Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung in Höhe von nunmehr 60 % (alt: 100%) ergibt sich insgesamt eine zulässige GR von ca. 228.000 qm (alt: ca. 190.000 qm). In Anbetracht der zusätzlichen Festsetzung von ca. 27.000 qm Verkehrsfläche in der vorangegangenen Planfassung ergibt sich somit rechnerisch eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um absolut ca. 12.000 qm.¹¹

⁹ Vgl. hierzu die Flächenbilanz im Anhang

¹⁰ Gesprächsvermerk „Gespräch zum SAGO Gelände“, Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, 26.10.2005

¹¹ Vgl. hierzu die Flächenbilanz im Anhang

Die Erhöhung der GRZ ist der beabsichtigten überregionalen Konkurrenzfähigkeit der Fläche geschuldet. Zulässig ist in Gewerbegebieten eine GRZ von regulär maximal 0,8, die getroffenen Festsetzungen liegen mit Rücksicht auf die naturräumlichen Gegebenheiten bereits deutlich darunter. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 bei Einhaltung der geforderten Gesamtgröße von 30 ha stellt somit für den vorliegenden Standort eine Kompromisslösung zwischen Ansprüchen der Wirtschaftlichkeit und Umweltbelangen dar.

Die festgesetzte Fläche für Wald erhöht sich von ca. 395.000 qm (alter Planstand) um ca. 25.000 qm auf ca. 420.000 qm, in erster Linie durch den Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft. Hierdurch können Waldflächen im entsprechenden Umfang erhalten werden.¹²

1.3 Umweltbelange

Im Bereich der vorhandenen Siedlungsflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotope als gering einzustufen, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als gering zu bewerten. Im Bereich der Waldflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotope als mittel bis hoch zu bewerten, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als mittel bis hoch zu bewerten. Die gesetzlich geschützten Biotope werden vollständig gesichert. Es kommt zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes, diese Veränderungen entfalten jedoch kaum Außenwirkung und sind somit insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Negative Auswirkungen auf den Menschen, Kultur und Sachgüter bestehen nicht.¹³

Grundsätze der Planung sind:

1. Minderung des Eingriffs durch Erhalt schützenswerter Biotope¹⁴ und sonstiger Vegetation¹⁵ und durch die für ein Gewerbegebiet relativ geringe bauliche Dichte von 0,4¹⁶. Aktualisierungen zum Bestand der Biotope gegenüber der vorangegangenen Planfassung sind auf der Basis der Hinweise der zuständigen Träger öffentlicher Belange¹⁷ in der Planfassung berücksichtigt,
2. Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich bzw. innerhalb des Baugebiets durch die Schaffung von Vegetationsflächen, insbesondere einer privaten Parkanlage und durch Vorgaben zur Bepflanzung,
3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs als Aufforstungen an anderer Stelle, die Absicherung erfolgt durch vertragliche Regelung mit dem Amt für Forstwirtschaft Belzig.

Es wird dabei prinzipiell davon ausgegangen, dass die Eingriffe auf der bereits besiedelten Fläche durch die unter Punkt 2 genannten Maßnahmen in ausreichendem Maße ausgeglichen sind. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust vorhandener Waldflächen in einer Größenordnung

¹² Vgl. hierzu die Flächenbilanz im Anhang

¹³ Vgl. Kapitel C 2.2

¹⁴ Vgl. Kapitel B 2.7

¹⁵ Vgl. TF 4.1 und 4.2

¹⁶ Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 Baugesetzbuch von 60% insgesamt 0,64, was jedoch ebenfalls deutlich unter der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung liegt.

¹⁷ Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West, 25.08.2004 und Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Gesundheit, 20.07.2004

von 14 ha werden im Verhältnis 1 : 2 Aufforstungsmaßnahmen auf mit dem Amt für Forstwirtschaft abgestimmten Standorten vertraglich abgesichert.

Unter Berücksichtigung der Lage der Fläche, die vom Landschaftsschutzgebiet und von geschlossenen Waldflächen umgeben ist, wird eine für Gewerbegebiete vergleichsweise sehr geringe bauliche Dichte in Verbindung mit relativ umfangreichen Vorgaben zur Schaffung von Vegetationsflächen festgesetzt.

Die vorliegende Planung stellt somit einen Kompromiss zwischen den Belangen der Umwelt und den übrigen Belangen her.

1.4 Wesentliche ergänzende vertragliche Regelungen

Ausgangssituation bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Es war beabsichtigt, durch eine begleitende Vereinbarung zwischen der Stadt Potsdam, der GL und der Projektentwicklungsgesellschaft PEG als Grundstücksverwalterin des Landes bzw. dem entsprechenden Ministerium des Landes Brandenburg abzusichern, dass die Fläche entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung für *ein* Ansiedlungsbegehren *eines einzelnen* Nutzers bzw. *einer einzelnen* Nutzergruppe zur Verfügung steht. Die Nutzung des Gebietes für mehrere verschiedene und voneinander unabhängige Gewerbebetriebe war entsprechend den Absprachen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) ausdrücklich nicht beabsichtigt. Entsprechende Festsetzungen zur Beschränkung auf einen einzelnen Nutzer bzw. eine einzelne Nutzergruppe sind jedoch auf der Basis des § 9 Baugesetzbuch nicht zulässig. Die Ausgestaltung entsprechender Verträge zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Vertretern der Grundstückseigentümer wurde zum damaligen Zeitpunkt geprüft.

Darüber hinaus wurde die Herstellung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Amt für Forstwirtschaft Belzig gesichert.

Aktuelle Situation:

Die bisherige Orientierung auf eine Vorhaltefläche für ein einzelnes Großansiedlungsvorhaben beruhte vor allem auf einer intensiven Abstimmung mit Institutionen des Landes, insbesondere der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg. Im Ergebnis war beabsichtigt, in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt die Nutzung des Standortes durch verschiedene, voneinander unabhängige Gewerbebetriebe auszuschließen, um so das Gelände für eine einzelne Ansiedlungsinvestition vorzuhalten. Eine solche Regelung kann mit Mitteln des Planungsrechts nicht bewirkt werden, da wirtschaftliche Struktur, Größe und Gliederung von Unternehmen keine bodenrechtliche Relevanz haben, anders als die Ausprägung und Typik der Nutzungen, auf die sich die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan richten.

Im weiteren Verfahren hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sich letztlich aus rechtlichen Erwägungen gegen eine entsprechende dreiseitige Vereinbarung des beschriebenen Inhalts ausgesprochen, sondern ihre landesplanerische Zustimmung zum Bebauungsplan erteilt, nachdem eine Vereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt Potsdam zustande gekommen war, nach der eine ausschließliche (Weiter-)Veräußerung der gesamten Fläche in jeweils eine Hand gewährleistet ist.

Diese ausschließliche Bindung an eine singuläre Betriebsansiedlung ist nunmehr nicht mehr durch die Planungsziele gefordert; die Vereinbarung soll – auch mit Blick auf die geforderte Gleichbehandlung – deshalb in diesem Punkt aufgehoben werden.

2. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgangssituation 2007:

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung fest. Die Festsetzung dient im bisherigen Kontext betrachtet der Sicherung einer Vorhaltefläche für eine gewerbliche Nutzung, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht näher bekannt war.

Aktuelle Situation:

Auch mit den aktuell präzisierten Planungszielen hin zu der Ermöglichung der Ansiedlung weiterer gewerblicher, insbesondere nicht siedlungsintegrierter Nutzungen neben einem größeren gewerblichen Investitionsvorhaben hat die Festsetzung eines Gewerbegebietes weiterhin Bestand.

Die Abgrenzung des GE orientiert sich zunächst an der Vorgabe, ein Baugebiet auf einer Fläche von ca. 30 ha zu schaffen.¹⁸ Die Abgrenzungen folgen den alten Grundstückseinfassungen unter Berücksichtigung schützenswerter Waldgebiete und sonstiger Biotope. In Richtung nach Nordwesten wird diese Fläche um einen ca. 40 m breiten Streifen zu Lasten von Forstfläche erweitert. Im Südwesten wird das Baugebiet an die Michendorfer Chaussee angelagert.

Ziel ist eine gewerbliche Hauptnutzung, in Ergänzung derer weitere im Gewerbegebiet generell oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen angeordnet werden, sofern diese für sich genommen und in ihrer Gesamtheit der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet sind. Als gewerbliche Hauptnutzung kommt ausdrücklich keine Nutzung in Frage, für die ein Sondergebiet gemäß § 10 oder 11 Baunutzungsverordnung erforderlich wäre, z.B. großflächiger Einzelhandel oder ein Ferienhausgebiet.

Zur Absicherung der Unterordnung aller ergänzenden Nutzungen unter die gewerbliche Hauptnutzung werden mit den Festsetzungen 1.1 und 1.2 für Nutzungen, die in Gewerbegebieten

¹⁸ Vgl. Kapitel B1.2

grundsätzlich allgemein zulässig sind, auf der Basis des § 1 Abs. 5 und Absatz 9 Baunutzungsverordnung Regelungen getroffen, wonach diese Nutzungen nur ausnahmsweise bei Unterordnung unter und im direkten Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung zulässig sind. Mit der Festsetzung 1.3 werden Präzisierungen für die nach § 8 Baunutzungsverordnung üblicherweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen.

TF 1.1 Im Gewerbegebiet sind der Einzelhandel mit Waren, die ein im Planungsgebiet ansässiger Betrieb auf dem Grundstück herstellt, und deren Ausstellung ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf und die Ausstellung gegenüber der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.

[§ 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung, § 8 Baunutzungsverordnung]

Die Festsetzung ermöglicht produzierenden Firmen die Ausstellung sowie die direkte Vermarktung ihrer Produkte (Werksverkauf). Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet, dass durch einzelfallbezogene Prüfungen die Erforderlichkeit untersucht und somit negative Auswirkungen auf das Plangebiet und die Einzelhandelskonzeption der Stadt Potsdam verhindert werden können. Vermarktung und Ausstellung müssen der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung in ihrem Umfang deutlich untergeordnet sein. Die Nutzung des Gewerbegebietes durch eine vorrangige Nutzung im Bereich der Vermarktung widerspräche der planerischen Zielsetzung für die Fläche und widerspräche auch der Einzelhandelskonzeption der Landeshauptstadt Potsdam. Eine Nutzung im Bereich Einzelhandel stellt ausdrücklich nicht eine solche sonstige gewerbliche Hauptnutzung dar, hierzu wäre die Festsetzung eines Sondergebietes für den Großflächigen Einzelhandel erforderlich.

TF 1.2 Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.

[§ 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung, § 8 Baunutzungsverordnung]

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen oder Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie im Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung erforderlich sind, z.B. als Unterkunft im Zusammenhang mit Fortbildungseinrichtungen, als Tankstelle für Betriebsfahrzeuge oder als Betriebssportanlage. Ausdrücklich nicht gewollt und mit der planerischen Zielsetzung nicht vereinbar ist die Ansiedlung der genannten Nutzungen, wenn sie sich nicht der gewerblichen Hauptnutzung unterordnen. Die sonstige gewerbliche Hauptnutzung kann ausdrücklich nicht eine solche Nutzung sein, für die die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 oder 11 Baunutzungsverordnung erforderlich wäre.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet, dass durch einzelfallbezogene Prüfungen die Erforderlichkeit untersucht und somit negative Auswirkungen auf das Plangebiet und die Entwicklung der Gesamtstadt verhindert werden können.

TF 1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.

[§ 8 Baunutzungsverordnung]

Die Festsetzung ermöglicht die oben genannten Nutzungen ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass sie im Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung stehen und dieser

deutlich untergeordnet sind. Es kann sich dabei z.B. um betriebliche Sozial- und Kultureinrichtungen handeln, um Einrichtungen, die der Gesundheit der Beschäftigten dienen oder um Vergnügungsstätten im Zusammenhang mit den Nutzungen gemäß TF 1.1.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 65,00 m über NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von 15,00 m bezogen auf die Höhenlage der Michendorfer Chaussee) bestimmt.

Die GRZ unterschreitet die gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten zulässige GRZ von 0,8 deutlich. Die Unterschreitung resultiert aus der planerischen Absicht, für dieses Gewerbegebiet im Wald eine angemessene Durchgrünung und Biotopvernetzung dadurch zu sichern, dass in angemessenem Umfang vorhandene Biotope und Vegetationsflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen erhalten werden. Diese Festsetzung dient auch der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch.

Die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen wird mit 65,0 m über NHN (im Bezugssystem DHHN 92) festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m bezogen auf die ungefähre Höhenlage der Michendorfer Chaussee. Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche der Michendorfer Chaussee beträgt im Geltungsbereich 49,98 m über NHN, der Geltungsbereich ist innerhalb des Baugebietes praktisch eben. Es ist gewährleistet, dass die Baumkronen des umgebenden Waldes durch die Bebauung nicht überragt werden.

TF 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von privaten Erschließungsstraßen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung]

Durch die Festsetzung der niedrigen GRZ von 0,4 wird zunächst eine insgesamt geringe bauliche Dichte im Baugebiet gesichert. Die Überschreitungsmöglichkeit ist im Zusammenhang mit dieser niedrigen GRZ erforderlich, um die Zulässigkeit zum einen der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung, zum anderen der erforderlichen Stellplatzanlagen zu gewährleisten. Insgesamt ergibt sich somit eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,64, die nach wie vor deutlich unter dem gemäß § 17 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten Zulässigen liegt. Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit der Stellplatzanlagen sowie zur Sicherung, Erhaltung und Neuanlage von Vegetationsflächen sichern unabhängig von der zulässigen Überschreitung der GRZ die planerische Zielsetzung der angemessenen Durchgrünung und Biotopvernetzung.

TF 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsüberfahrten oder Umwehungen um bis zu maximal 5 m überschritten werden.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch, § 16 Absatz 2 und 3 Baunutzungsverordnung]

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung durch technische Aufbauten sichert eine ausreichende Flexibilität im Einzelfall. Eine weitergehende Konkretisierung ist weder möglich noch sinnvoll. Die konkreten Nutzungsansprüche sind gegenwärtig nicht bekannt. Eine baugestalterische Rücksichtnahme auf vorhandene Bebauung oder Nutzungen ist nicht erforderlich, auch der Schutz des Landschaftsbildes ist mit den vorliegenden Festsetzungen ausreichend berücksichtigt.

Weitere Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung bei gleichzeitiger größtmöglicher Flexibilität der Nutzung gesichert. Die verträgliche Einordnung der Neubebauung in den Landschaftsraum ist gesichert.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Situation 2007:

Entsprechend der damaligen Zielsetzung, der Schaffung einer gewerblichen Vorhaltefläche für ein noch nicht bekanntes, größeres Investitionsvorhaben, ist hier eine generalisierte Festsetzung in Orientierung an der Abgrenzung des Baugebietes sinnvoll und erforderlich gewesen. Dadurch ist größtmögliche Flexibilität gewährleistet. Weitergehende Vorgaben waren städtebaulich nicht erforderlich.

Aktuelle Situation:

Auch mit den nun präzisierten Planungszielen, der Ermöglichung weiterer Gewerbeansiedlungen neben einer gewerblichen Hauptnutzung der Flächen, sind generalisierte Festsetzungen weiterhin erforderlich bzw. zutreffend.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich auch an zur Erhaltung festgesetzter Biotope. In den Randbereichen des Baugebietes werden diese ausgespart (Flächen „b“ und „c“). Teilweise ist die überbaubare Grundstücksfläche mit Festsetzungen von Erhaltungsbindingen überlagert. Auf dem verbleibenden Baufeld sind jedoch allein auf Grund seiner Größe in Verbindung mit der relativ geringen zulässigen Grundfläche ausreichend Spielräume zur Schaffung sinnvoller baulicher Lösungen gewährleistet. Eine Überlagerung dieser beiden an sich widersprüchlichen Festsetzungen ist vor diesem Hintergrund zulässig.¹⁹

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum äußeren Rand des Baugebietes bzw. zum angrenzenden Wald von 15,0 m dient als Pufferfläche, so z.B. zum Schutz vor Brandüberschlag oder Windbruch. Eine konkrete Regelung hinsichtlich der Mindestabstände zwischen Wald und Bebauung liegt im Land Brandenburg nicht vor, weder Waldgesetz noch Bauordnung beinhalten entsprechende Regelungen. Entscheidend für einzuhaltende Abstände ist im konkreten Einzelfall z.B. die Art des Bewuchses, die Art der Bebauung und die Einschätzung von Gefahr oder Risiko durch Baumwurf.²⁰ Der Abstand von 15 m entsprechend der durchschnittlichen Höhe eines Baumes, der auch als Richtwert für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anla-

¹⁹ Vgl. Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: „Arbeitshilfe Bauleitplanung“, Kap. B 25, Potsdam, Stand November 2005

²⁰ Vgl. „Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wald“, Urteil des VG Potsdam vom 31. Mai 2002, Az. 4 K 503/99, LKV 2003, Seite 242f.

gen herangezogen wird, ist grundsätzlich ausreichend. Im Einzelfall kann im Rahmen der konkreten Bebauung eine Vergrößerung des Abstandes geprüft werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bietet hierzu ausreichende Spielräume.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die Michendorfer Chaussee (B2) angelagert. *Mit der Realisierung der gewerblichen Hauptnutzung des Standortes* ist der Ausbau eines Knotenpunktes mit getrennten Aufstellflächen für Abbieger einschließlich der Einordnung von Haltestellen für den ÖPNV erforderlich. Hierfür notwendige Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr.11 Baugesetzbuch festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Straßenbegrenzungslinien in diesem Bereich orientiert sich an der bereits mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt abgestimmten Planung und gewährleistet die Anordnung ausreichend dimensionierter Fahr- bzw. Abbiegespuren. Es ist eine einzelne Anbindung des Gebietes an die B2 herzustellen. Weitere Zufahrten sind indirekt durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Buchstabe a) ausgeschlossen.

Inwieweit das gegenwärtige ÖPNV-Angebot, bestehend aus verschiedenen Regionalbuslinien, dem künftigen Bedarf Rechnung trägt bzw. ob Angebotserweiterungen erforderlich werden und möglich sind, ist im Rahmen der konkreten Nutzung des Geländes zu prüfen.²¹ Eine Abschätzung ist gegenwärtig nicht möglich, da eine konkrete Nutzung, die Anzahl von Beschäftigten, zu erwartende Kunden und Besucher und die Verteilung dieser Verkehrsströme über den Tag nicht bekannt sind. Eine Ausweitung des Angebotes ist jedoch vom Grundsatz her möglich.

Die zeichnerische und damit räumlich konkrete Festsetzung einer inneren Erschließung ist in Übereinstimmung mit der Situation 2007 auf Grund der (nun aktualisierten) Zielsetzung - der Schaffung einer gewerblichen Fläche für ein noch nicht bekanntes, größeres Investitionsvorhaben bei gleichzeitiger Ermöglichung der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen - weiterhin nicht zu begründen. Das Erschließungskonzept soll auf die gewerbliche Entwicklung reagieren. Gegebenenfalls ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke bzw. Nutzungen (temporär) über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Stellplätze sind innerhalb des Baugebiets und auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Dabei besteht die Möglichkeit der Einrichtung ober- sowie auch unterirdischer Stellplatzanlagen. Die Dimensionierung des Baufelds lässt die Unterbringung der Stellplätze im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang zu.

2.5 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes ist aus ver- und entsorgungstechnischer Sicht gesichert.

Trinkwasserversorgung:

Insgesamt sind derzeit drei Anbindepunkte an das vorhandene Trinkwassernetz vorgesehen:

- an die vorhandene DN800-Leitung an der Bahntrasse (wichtigste Anbindung)
- an der Potsdamer Straße (Straße nach Wilhelmshorst) und

²¹ Vgl. Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Stellungnahme vom 26.07.2004

- über die bereits im Plan genannte Leitung in der B2.²²

Abwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung kann mittels einer Abwasserdruckleitung (ADL) über einen Anschluss an das Netz der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) erfolgen. Die ADL soll zur nördlich angrenzenden Bahnlinie geführt werden, diese queren und entlang der B2 bis zu einem entsprechenden Übergabepunkt verlaufen. Hierzu evt. erforderliche Trafostationen oder sonstige technische Einrichtungen sind in nachgeordneten Planungsverfahren zu bestimmen und räumlich einzuordnen. Diese Erschließungsmaßnahme ist vom/von den künftigen Nutzer/n herzustellen.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß §54 Absatz 4 BbgWG²³ auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegen stehen. Derartige Belange sind nicht bekannt.

Das Sammeln und Ableiten der Straßenwässer erfolgt über ein Mulden-/Rigolensystem. Die erforderlichen Flächen sind im Rahmen der textlichen Festsetzung zur Inneren Erschließung berücksichtigt. Diese Erschließungsmaßnahme ist vom/von den künftigen Nutzer/n herzustellen.

Stromversorgung:

Eine Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der EWP ist möglich und gewährleistet. Der Anschluss erfolgt an der B2, im Bereich der Zufahrt des Gebietes.

Die im südlichen Planbereich verlaufende 110-kV-Freileitung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, der entsprechende Schutzstreifen (beidseitig 10 m) wird nicht berührt. Die Trasse wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 Baugesetzbuch als Bestand festgesetzt unter der Annahme, dass die erforderlichen Leitungsrechte bestehen.

Gasversorgung

Für das Plangebiet ist eine Gasversorgung in Abstimmung mit der Erdgas Mark Brandenburg (EMB) vorgesehen.

Die das Gebiet in nordwest-südöstlicher Richtung querende Ferngasleitung ist mit der vorliegenden Planung nicht vereinbar. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes ist eine Verlagerung erforderlich. Eine entsprechende Trasse wird am nördlichen Rand des Geltungsbereichs parallel zur Bahnanlage festgesetzt. Ein Schutzstreifen von 8,0 m ist berücksichtigt. Absprachen mit dem zuständigen Leitungsträger wurden bereits durchgeführt. Ergänzend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch festgesetzt.

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

TF 3.1 Im Gewerbegebiet ist eine zusammenhängende, mindestens 25.000 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit standortgerechten Gehölzen, Sträuchern und Magerrasensaart herzustellen bzw. zu erhalten.

²² Vgl. Energie und Wasser Potsdam GmbH, Stellungnahme vom 27.6.2006

²³ BbgWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I 2005, Seite 50)

Pro angefangene 400 qm Grünfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm und mindestens 10 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]

Die Parkanlage dient der Sicherung der ökologischen Qualität des Gebietes und damit auch der Aufenthaltsqualität und dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie dient auch der Integration der Bebauung in den Landschaftsraum und der Verminderung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch. Der Erhalt vorhandener Vegetationsflächen und deren Einbindung in eine Parkanlage ist ausdrücklich gewünscht.

TF 3.2 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Privatstraßen, der Lager- und Lieferflächen, der Grundstückszufahrten und -zugänge, der Stellplätze und der Flächen für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung mit Bäumen, Sträuchern und Magerrasensaat zu begrünen. Pro angefangene 250 qm nicht überbauter Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm und mindestens 5 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a Baugesetzbuch]

Die Begrünung der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen dient der Sicherung der ökologischen Qualität des Gebietes und damit auch der Aufenthaltsqualität und dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie dient auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch. Der Erhalt vorhandener Vegetationsflächen und deren Einbindung ist ausdrücklich gewünscht.

TF 3.3 Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung von PKW - Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Privatstraßen, Hoch- und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 Baugesetzbuch]

Die wasserdurchlässige Befestigung der genannten Flächen dient der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. In Zusammenhang mit der gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG vorzunehmenden Regenwasserversickerung kann so der Oberflächenabfluss verzögert und minimiert werden.

TF 3.4 Die Verkehrsflächen der Haupterschließungsstraßen sind beidseitig mit Alleebäumen, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 8 m in der Reihe anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]

Die Alleepflanzung entlang der inneren Erschließung dient der städtebaulichen Strukturierung durch Betonung der Straßen. Die Maßnahme sichert die ökologische Qualität und die Aufent-

haltsqualität. Die Festsetzung der durchschnittlichen Pflanzabstände ermöglicht die Berücksichtigung von Zufahrten, aber auch die Einbeziehung vorhandenen Baumbestands, die ausdrücklich erwünscht ist. Die Vorgabe basiert auf den im Vorfeld bereits relativ detailliert erarbeiteten Ausführungsplanungen. Die Festsetzung dient auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch.

TF 3.5 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Pkw-Stellplätze innerhalb einer Stellplatzanlage ist mindestens ein Baum, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit Magerrasensubstrat anzusäen und vor Überfahren zu schützen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]

Die Begrünung der Stellplatzflächen dient der Sicherung der ökologischen Qualität des Gebietes und damit auch der Aufenthaltsqualität und dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Sie dient auch dem Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch. Der Erhalt vorhandener Vegetationsflächen und deren Einbindung ist ausdrücklich gewünscht.

2.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 4.1 Der Trockenrasen auf der Fläche mit dem Kennbuchstaben „b“, ist zu erhalten.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]

Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt des gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotops und damit auch der Minderung des Eingriffs im Sinne von § 1a Absatz (3) Baugesetzbuch.

TF 4.2 Die Gehölzbestände auf den Flächen mit den Kennbuchstaben „a“ und „c“, sind zu erhalten und der natürlichen Artenfolge zu überlassen.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]

Die Festsetzung dient dem Schutz der wertvollen Biotope und damit auch der Minderung des Eingriffs im Sinne von § 1a Absatz (3) Baugesetzbuch.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 5.1: Die Fläche GFL ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

TF 5.2: Die Fläche GFL ist auf einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]

Die das Gebiet in nordöstlicher Richtung querende Ferngasleitung ist mit der vorliegenden Planung nicht vereinbar. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes ist eine Verlagerung erforderlich. Eine entsprechende Trasse wird am nördlichen Rand des Geltungsbereichs parallel zur Bahnanlage festgesetzt²⁴. Absprachen mit dem zuständigen Leitungsträger wurden bereits durchgeführt. Die Leitungsrechte sichern die Umsetzbarkeit der festgesetzten Leitungstrasse.

²⁴ Vgl. Kap. B 2.5

2.9 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten²⁵ auf der Grundlage des damaligen Planentwurfs erarbeitet.

Auf Grund der Anordnung abseits besiedelter Gebiete sind Immissionsbelastungen schutzwürdiger Nutzungen nicht zu befürchten. Die Wohnnutzung in der Ortslage Wilhelmshorst als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich im Abstand von ca. 500 m zur Gewerblichen Baufläche, zwischengelagert ist eine geschlossene Waldfläche. Das Plangebiet liegt relativ isoliert zwischen den Verkehrsstrassen des Berliner Außenrings und der B2 bzw. der Potsdamer Straße, die ihrerseits ebenfalls Immissionsbeeinträchtigungen des Erholungsraumes hervorrufen. Die Festsetzung erfolgt als Gewerbegebiet, nicht als Industriegebiet, mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte und einer Höhe der Bebauung, die den umgebenden Wald nicht überragt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die Erholungseignung der umgebenden Waldflächen mit Aufnahme der Nutzung nicht wesentlich verschlechtert.

Gegenwärtig dominieren im Gebiet Immissionen durch den Straßenverkehr auf der B2 in den an die Straße angrenzenden Bereichen. Das Gutachten ermittelt im Bereich des Anschlusses an die B2 Spitzenwerte von tags bis zu 72 dB(A)²⁶. Hierdurch wären die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für Gewerbegebiete tags bei 65 dB(A) liegen, deutlich überschritten. Da die Nutzung des Gewerbegebietes gegenwärtig unbekannt und somit auch eine Verkehrsbelastung gerade im Bereich der Zufahrt realistisch kaum abschätzbar ist, sind auch konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz gegenwärtig nicht zu begründen.

Da beispielsweise die Grenzwerte der „Richtlinien für den Verkehrslärm an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VlärmSch97“, die für Gewerbegebiete tags bei 75 dB(A) liegen, unterschritten werden, kann grundsätzlich eine erhebliche Gefährdung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ausgeschlossen werden. Die Größe des Gebietes bietet darüber hinaus ausreichend Möglichkeiten, empfindlichere Nutzungen von den emittierenden Verkehrswegen abzurücken. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu begründen.

Durch den Schienenverkehr ist nicht mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu rechnen. Ein Festsetzungserfordernis zum Schutz der vorgesehenen gewerblichen Nutzung besteht nicht.

Hinweise ohne Normcharakter:

- 1. Im Gewerbegebiet ist ein 24-Std.-Betrieb unter der Berücksichtigung der immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB (A) tags / 50 dB(A) nachts pro qm Baugrundstück zulässig.**

Die redaktionelle Ergänzung der Hinweise ohne Normcharakter hat eine informierende und klarstellende Funktion in Bezug auf die im Gewerbegebiet zulässige Nutzung. Ein 24 – Stunden – Betrieb ist grundsätzlich möglich, im Detail ist dies jedoch im nachfolgenden Baugenehmigungs-

²⁵ Krawczak, Lothar und Dahms, Gerhard: „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 32 Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg“, Potsdam, 13.11.1995

²⁶ Angenommen wird hierbei eine Verkehrsbelegung der B2 von 27 000 Fahrzeugen / 24 h bei 15 % LKW-Anteil und eine Verkehrsbelegung der Zufahrt von 7750 Fahrzeugen/ 24 h bei 1,5 % LKW-Anteil, die für den damaligen Planungsstand ermittelt wurde (vgl. Krawczak, Dahms 1995, S.6)

verfahren und eventuell erforderlichen Genehmigungsverfahren nach GewO und BImSchG zu prüfen.

2. **Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Absatz 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzeigen.²⁷**

3. **Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt zur Kenntnis zu geben, dass sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.²⁸**

4. **Die privaten Haupterschließungsstraßen müssen folgende Profile aufweisen:**
Hauptanbindung an die Michendorfer Chaussee (18,5m), bestehend aus Fahrbahn 6,50 m, gemischtem Geh- und Radweg beidseitig je 3,5 m und Mulden beidseitig je 2,5 m.
Innere Haupterschließungsstraßen (mindestens 13,5 m), bestehend aus Fahrbahn 6,5 m, gemischtem Geh- und Radweg 2,25 m, Parken 2,5 m und Mulde 2,25 m.

Durch die redaktionelle Ergänzung des Hinweises ohne Normcharakter wird eine angemessene Dimensionierung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen auf Basis der im Rahmen der vorangegangenen Planungsstufen bereits detailliert erarbeiteten Erschließungskonzeption gewährleistet, ohne eine konkrete Verortung vorzugeben.

²⁷ Vgl. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, Stellungnahme vom 5.7.2006

²⁸ Vgl. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Stellungnahme vom 22.6.2006

C. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Ausgangssituation bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Im Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan sind gemäß § 2a Baugesetzbuch die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. Grundlage hierfür ist eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Absatz 4 Satz 1 die Umweltbelange, auf die die Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange in diesem Sinne waren bzw. sind insbesondere die in § 1 Absatz 6 Nr. 7a) bis i) Baugesetzbuch neu gegliederten und zum Teil aufgewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die in § 1a Baugesetzbuch angesprochenen Belange, insbesondere der Bodenschutz (Absatz 2) und die bereits angeführte Eingriffsregelung (Absatz 3).

Für den Bebauungsplan Nr. 32 war eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 22. Änderung des FNP „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ wurde mit vergleichbarem Detaillierungsgrad bearbeitet wie der Bebauungsplan. Deshalb konnte ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet werden.

Aktuelle Situation:

Die Anpassung der städtebaulichen Zielstellung erfordert keinen neuen Umweltbericht. Die ermittelten, nachfolgenden Ergebnisse haben weiterhin Gültigkeit.

1.1 Fachgutachterliche Stellungnahmen als Grundlage des Umweltberichts

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie²⁹ (UVS) und ein Grünordnungsplan³⁰ (GOP) mit teilweiser Integration der UVS erarbeitet. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2003³¹ wird der vorliegende Grünordnungsplan noch einmal im Grundsatz bestätigt, dies explizit mit Bezug auf die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zur Regelung des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Auf der Basis dieses Beschlusses wurde im Jahr 2004 eine Expertise³² zur Überprüfung der Gültigkeit der Bilanzierungsansätze des GOP und zur Übertragbarkeit auf den Planungsstand des Jahres 2004 erstellt. In der Expertise werden die Ergebnisse des GOP vom Grundsatz be-

²⁹ Planungsbüro Bos GmbH: „Umweltverträglichkeitsstudie Ökopark Potsdam“, Berlin 1995

³⁰ Planungsgruppe Boyer: „Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg, Grünordnungsplan zur Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 32“, Duisburg, 25.03.1996

³¹ Beschluss der 62. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, DS 03/SVV/0114

³² Matull, Carsten (2004): „Expertise zur Bilanzierung von Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Innovationspark Michendorfer Chaussee der Landeshauptstadt Potsdam“, Konstanz, 05.07.2004

stätigt. Die Bewertung des Planungsstandes aus dem Jahr 2004 ergibt ein leicht verschlechtertes Bilanzergebnis gegenüber dem Planungsstand 1996.³³

Im Rahmen der Beteiligung vom 19.07. bis 20.08.2004 wurde den Trägern öffentlicher Belange sowohl die Fassung des Bebauungsplanes 2004 als auch die Expertise zur Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis wird bestätigt „Die Expertise ist geeignet, die Neuarbeitung eines Grünflächenplanes oder vergleichbarer Unterlagen einzusparen.“³⁴ Es wird jedoch auch gefordert, neu entstandene, schützenswerte Biotope auf den Flächen zu sichern bzw. in der Bilanzierung zu berücksichtigen.³⁵

Im Rahmen der Stellungnahmen der Fachbehörden wurde die Schwerpunktsetzung des GOP auf eine Bilanz der Biotopflächen stellvertretend für alle Schutzgüter bestätigt.³⁶ In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung enthält der Grünordnungsplan wenige, aber plausible Aussagen dahingehend, dass keine erheblichen Kompensationsdefizite zu erwarten sind.³⁷ Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Aussagen zum heutigen Zeitpunkt etwas von ihrer Gültigkeit verloren haben könnten.

Im Ergebnis wird der vorliegende Umweltbericht somit auf der Basis der oben genannten Fachgutachten aus den Jahren 1995 und 1996 und der Expertise aus dem Jahr 2004 erarbeitet. Die Gültigkeit und Verwertbarkeit der Unterlagen wurde im Rahmen der drei bislang durchgeführten Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange, zuletzt im Sommer 2004, grundsätzlich bestätigt. Bedenken hinsichtlich der Aktualität der Bestandsaufnahme in Bezug auf die schützenswerten Biotope werden durch deren Aufnahme auf Basis der aktuellen Angaben der zuständigen Träger öffentlicher Belange in der Planung berücksichtigt. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass im Umfang und Detaillierungsgrad über das Vorliegende hinaus Untersuchungen erforderlich sind. Eine weitergehende Präzisierung des Untersuchungsrahmens im Sinne von § 2 Absatz 4 Satz 2 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Der Pflicht zur Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde durch die vorangegangenen Beteiligungsverfahren Genüge getan.

1.2 Berücksichtigung der Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß § 17 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Die gemäß § 2 UVPG für die Umweltverträglichkeitsprüfung beachtlichen Schutzgüter sind Untersuchungsgegenstand und Bestandteil des vorliegenden Umweltberichts. Sie sind sachlich Bestandteil der dem Umweltbericht zu Grunde liegenden Fachgutachten und waren Gegenstand zahlreicher informeller und förmlicher Beteiligungen der zuständigen Träger öffentlicher Belange. Den Anforderungen des UVPG wird somit Rechnung getragen.

³³ Indexwert Bestand 146,851, Indexwert nach Ausgleich und Ersatz 130,549. Vgl. Matull, Carsten, (2004), Kap. 3.23

³⁴ Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Gesundheit, Stellungnahme vom 20.07.2004, gemeint ist der GOP

³⁵ Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Stellungnahme vom 25.08.2004 und Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.07.2007

³⁶ Vgl. Matull, Carsten (2004), Kapitel 2.00

³⁷ Vgl. Matull, Carsten (2004), Kapitel 2.00

1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans

Ausgangssituation 2007:

Beabsichtigt war die Schaffung eines Baurechtes für eine in den umgebenden Wald eingelagerte großflächige gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 30 ha³⁸ im Sinne einer Vorhaltefläche, die im nationalen und internationalen Standortwettbewerb als Angebot der Stadt Potsdam für die Ansiedlung eines größeren Investitionsvorhabens konkurrieren kann.

Aktuelle Situation:

An der übergreifend gesteuerten Entwicklung aus einer Hand eines einzelnen Großbetriebs soll weiterhin festgehalten werden. Jedoch ist eine alleinige Fokussierung darauf insbesondere aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht länger angemessen. Ergänzend dazu soll auch die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe möglich sein. Die Erschließung des gesamten (zu Gewerbezwecken nutzbaren) Areals erfolgt nach wie vor über eine einzelne Anbindung an die B2. Die innere Erschließung richtet sich nach der Gesamtentwicklung und wird gegebenenfalls (temporär) über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sicher gestellt.

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) auf ca. 350.000 qm Fläche, in dem, abgesichert durch textliche Festsetzungen, Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (ca. 27.000 qm Fläche) und eine private Parkanlage (ca. 25.000 qm Fläche) einzuordnen sind.

Festgesetzt wird eine GRZ von 0.4. Dies entspricht unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung in Höhe von 60 % einer zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von ca. 228.000 qm. Die überbaubare Grundstücksfläche ist generalisiert festgesetzt.

Schützenswerte Biotop innerhalb des Baugebietes werden durch Bindungen zum Erhalt gesichert. Vorgaben zur Bepflanzung der privaten Parkanlage, der sonstigen Freiflächen und der Verkehrs- und Stellplatzflächen sichern deren ökologischen Mindeststandard.

Auf einer Fläche von ca. 420.000 qm werden Flächen für Wald festgesetzt.

1.4 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Entwicklung im Planungszeitraum bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Der damalige **Landschaftsplan**³⁹ sah für das Plangebiet eine Waldentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Sonderbiotop (Sandtrockenrasen, eiszeitliches Loch im nordöstlichen Planbereich) vor. Der Landschaftsplan war Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Hier wurde zu Gunsten der Einordnung von Bauflächen entschieden.

³⁸ Festgesetzt sind insgesamt 35 ha, die jedoch räumlich nicht konkretisierte Verkehrsflächen und eine private Parkanlage im Umfang von je 2,5 ha beinhalten.

³⁹ Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der Landeshauptstadt Potsdam wurde in Ergänzung zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan für die Gesamtstadt erarbeitet, der im Entwurf vorliegt (Stand Dez. 1998)

Aktuelle Situation:

Auch die Darstellungen im Landschaftsplan, der als Anlage 3 als Beiplan zum bereits mit Maßgabe 2013 genehmigten und zwischenzeitlich wirksamen FNP (Neuaufstellung) erstellt wurde, wurden zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung abgewogen.

Stand 2007:

Das Plangebiet befand sich aufgrund vorhandener Trinkwasserentnahmestellen innerhalb der **Trinkwasserschutzzonen** II und III. Da die Entnahmestellen nicht mehr genutzt werden, sind die Schutzzonen zwischenzeitlich aufgehoben worden.

Das Plangebiet wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des **Landschaftsschutzgebietes** "LSG-Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" ausgegliedert.

Die **Vorkommen nach § 2a Absatz 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten** liegen innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald und sind mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Sie sind in ihrem Bestand gesichert.

Auch **gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope** wie ein eiszeitliches Loch im Nordosten des Geltungsbereichs oder eine Trockenrasenfläche sind entweder durch ihre Lage innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald oder mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung mit Bindungen zum Erhalt gesichert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Mensch

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, obschon aus diesem ausgegliedert, umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Die Lage kann jedoch, bedingt durch die relative Entfernung zum innerstädtischen Siedlungsraum Potsdams und durch die Gleisanlagen des Berliner Außenrings im Norden und die Michendorfer Chaussee und Potsdamer Straße im Westen und Süden als sehr stark isoliert beschrieben werden. Schon allein deshalb wird der Bereich zur Naherholung gegenwärtig nicht genutzt. Der Geltungsbereich ist insgesamt mit Ausnahme kleinerer Anhöhen im Südosten relativ eben und somit für das Landschaftsbild weitgehend unauffällig. Der gegenwärtig durch bauliche Anlagen geprägte Bereich ist von den öffentlichen Straßen und Wegen aus – abgesehen vom unmittelbaren Zufahrtbereich – durch die umgebenden geschlossenen Waldflächen nicht einsehbar.

Gegenwärtig dominieren im Gebiet Immissionen durch den Straßenverkehr auf der B2 in den an die Straße angrenzenden Bereichen. Durch den Schienenverkehr sind keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vorhanden. Von der vorhandenen Nutzung geht keine nennenswerte Immissionsbelastung aus.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind, abgesehen vom umgebenden Landschaftsschutzgebiet, die besiedelte Ortslage der Gemeinde Michendorf, die im Südosten in etwa 100 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs und in etwa 500 m zur Grenze des Baugebietes anschließt.

Die Empfindlichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten.

Boden

Der Boden besteht aus Geschiebelehm, -sand und –mergel. Die Humusschicht ist relativ dünn. Vorbelastungen bestehen durch anthropogene Überformungen und relativ hohen Versiegelungsgrad im Bereich der vorhandenen Besiedlung und durch partielle Winderosion. Ein Altlastenverdacht besteht für die folgenden Flächen: ehemalige Tankstelle, Hydraulikheber, Waschrampe, Heizöllager, Trafostation, Heizwerk, Auffüllung am Heizwerk, Werkstatt und Rieselfeld. Unbegrünte Gebäudeflächen von ca. 2,9 ha und ca. 6,2 ha sonstige Flächenversiegelungen ergeben einen Versiegelungsgrad von rund 12 %⁴⁰.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Schadstoffeintrag wird als mittel eingestuft, die Flächen sind z.T. erosionsgefährdet. Das Puffer- und Filtervermögen ist gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen wird als gering bezeichnet. Für die nicht überbauten Flächen mit anthropogen weitgehend unbeeinflussten Bodengesellschaften besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelung und Nutzungsänderung.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im nordöstlichen Waldbereich befindet sich ein sogenanntes Eiszeitliches Loch als temporäres Kleingewässer.

Der Grundwasserhorizont ist durch eine über 10 m mächtige Schicht von Geschiebemergel bzw. – lehm gut geschützt. Höhere und tiefere Grundwasserleiter sind nicht miteinander verbunden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird als günstig eingestuft.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist für den bereits besiedelten Bereich insgesamt als gering, für die vorhandenen Waldflächen mit anthropogen weitgehend unbeeinflusstem Wasserhaushalt als mittel bis hoch einzustufen.

Klima / Luft

Die Waldbereiche im Süden Potsdams sind zwar insgesamt als klimatisch begünstigt anzusehen, der vorhandene besiedelte Bereich weist aber derzeit eine hohe klimatische Belastung auf. Es handelt sich um ein mäßig durchlüftetes, inversionsgefährdetes Gebiet. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering.

Die vorhandenen Waldflächen stellen Bereiche mit ausgeglichenen bioklimatischen Verhältnissen dar, die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen ist hoch.

Tiere / Pflanzen

Der GOP ermittelt für den Geltungsbereich die folgenden Biotope:

⁴⁰ Vgl. Matull, Carsten (2004), Seite 9

Tabelle: Flächenzusammensetzung des Untersuchungsgebietes im Bestand⁴¹

Code	Bezeichnung	Bewertung ⁴²	Fläche in ha
02131 (SPU)	Temporäre Kleingewässer ohne Gehölzsaum	3 (2)	0,078
05121 (GTS)	Sandtrockenrasen	3 (4, 3, 2, 1)	1,040
05143 (GST)	Staudenfluren (Säume) trockenwarmer Standorte	2 (4, 3, 2, 1)	3,720
07150 (BE)	Alte Solitärbäume und Baumgruppen	3 (3, 4)	1,381
08192 (WQ)	Eichenmischwälder bodensaurer Standorte, frisch bis mäßig trocken	3 (1, 3, 4)	1,040
08200 (WT)	Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte	4 (3, 4)	7,341
08260 (WR)	Rodungen und frische Aufforstungen	1 (1)	5,715
082816 (WVTW)	Vorwälder trockener Standorte / Birken-Vorwald	2 (1, 2, 3)	2,645
082818 (WVTS)	Vorwälder trockener Standorte / sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	3 (2, 3, 4)	3,186
08480 (WNK)	Kiefern-Nadelholzforsten (naturferne Bestände)	2 (1, 2, 3)	29,317
10121 (PRD)	Dörfliche Ruderalfluren	1 (1)	0,241
10126 (PRA)	Sonstige ruderale Staudenfluren	2 (1, 2, 3)	8,679
10160 (PS)	Freifläche im Siedlungsbereich, wenig versiegelt, +/- ohne Vegetation	0 (1)	0,170
10191 (PAU)	Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, weitgehend ohne Gehölze	1 (1)	0,118
10192 (PAB)	Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, mit Gehölzen	1 (1)	0,844
12129 (OST)	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung (Kläranlage)	1 (1)	0,841
-	Gebäude unbegrünt	0 (0)	2,903
-	Sonstige versiegelte Fläche	0 (0, 1)	6,230
Σ:			75,489⁴³

Tabelle: Bewertungssystematik für die Biotopflächen⁴⁴

Bedeutung für den Naturhaushalt	entspricht Wertstufe	Kriterium (Beispiele)
höchste Bedeutung	5 (natürlich)	Vom Menschen vollständig unbeeinflusst (Klimaxgesellschaften, Hochmoore, Felsspalten)
Sehr hoch	4 (naturnah)	Vom Menschen weitgehend nicht beeinflusst (Dauergesellschaften, alte Wälder, Mittelwälder)
hoch	3 (bedingt naturnah)	Vom Menschen nur teilweise nicht beeinflusst (Forste, Gebüsche, Hecken, Niederwälder)
mittel	2 (naturfern)	Vom Menschen weitgehend verändert, naturfern, kulturbetont (ausdauernde Ruderalfluren, Wiesen, Weiden)
gering	1 (naturfremd)	Vom Menschen vollständig verändert (Unkrautfluren, Äcker, Annuel-lenfluren, Gärten)
keine	0 (künstlich)	Tendenziell lebensfeindlich (vegetationslose Plätze, Straßen, Gebäude)

⁴¹ Nach Planungsgruppe Boyer (1996), methodisch überarbeitet in Matull, Carsten (2004), Kap. 2.12

⁴² Werte entsprechend der nachfolgenden Tabelle „Bewertungssystematik für die Biotopflächen“, in Klammern die Werte des GOP, Planungsgruppe Boyer (1996)

⁴³ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst aktuell 78,9 ha. Die Differenz resultiert zum einen daraus, dass die Straßenverkehrsfläche Michendorfer Chaussee nicht Teil des Untersuchungsgebietes des GOP ist (ca. 1,4 ha). Diese Flächen erfahren durch den Bebauungsplan keine erhebliche Veränderung. Die verbleibende Differenz kann nicht genau zugeordnet werden, ist zum Teil sicherlich in der unterschiedlichen Qualität planimetrischer und digitaler Flächenermittlung begründet und ist vermutlich den Randbereichen des Geltungsbereichs zuzuordnen. Vgl. Matull, Carsten (2004), Kap. 3.21

⁴⁴ Matull, Carsten (2004), Kap. 2.12

Als besonders empfindlich gegenüber einer Nutzungsänderung sind das mit Wertstufe 4 klassifizierte Biotop „Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte“ sowie die mit Wertstufe 3 klassifizierten Biotope, „Temporäre Kleingewässer ohne Gehölzsaum“, „Sandtrockenrasen“, „Alte Solitär-bäume und Baumgruppen“, „Eichenmischwälder bodensaurer Standorte“, und „Vorwälder trockener Standorte“ einzustufen. Bei den übrigen Biotopen ist von mittlerer bis geringer Empfindlichkeit auszugehen.

Im Bereich des Rollbergs befinden sich Vorkommen des nach § 2a Absatz 2 Nr. 10 BbgNatSchG besonders geschützten Mond-Rautenfarns sowie des nach § 2a Absatz 2 Nr. 11 BbgNatSchG streng geschützten Ästigen Rautenfarns, der in der Roten Liste Brandenburg als vom Aussterben bedrohte Art eingestuft wird. Im unmittelbar nördlich an den Rollberg angrenzenden Kiefern-Altholz befinden sich Vorkommen nach § 2a Absatz 2 Nr. 11 BbgNatSchG streng geschützter Arten. Es gelten somit die Bestimmungen des § 42 Absatz 1 BbgNatSchG zu deren Schutz.

Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, der Geltungsbereich selbst wurde bereits aus diesem ausgegliedert. Er ist insgesamt mit Ausnahme kleinerer Anhöhen im Südosten relativ eben und somit für das Landschaftsbild weitgehend unauffällig. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist von den öffentlichen Straßen und Wegen aus – abgesehen vom unmittelbaren Zufahrtbereich – durch die umgebenden geschlossenen Waldflächen nicht einsehbar und durch die bestehenden Verkehrsstrassen für die Naherholung kaum zugänglich.

Kultur- und Sachgüter

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Kenntnisse über bedeutsame Wechselwirkungen mit Auswirkungen auf die Empfindlichkeit einzelner Schutzgüter liegen nicht vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mensch

Auswirkungen auf die Naherholungseignung des umgebenden Landschaftsschutzgebietes ergeben sich auf Grund der isolierten Lage und der Begrenzung durch die selbst erhebliche Emis-

sionen verursachende B2 und die Gleisanlagen nicht. Zwar ist die tatsächliche Nutzung des Gebietes gegenwärtig unbekannt, mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird jedoch eine eindeutige Beschränkung auf Betriebe eines bestimmten Störgrades getroffen. Ein Industriegebiet, in dem auch erheblich störende Betriebe zulässig wären, wird nicht festgesetzt.

Die Abstände zur Wohnbebauung nördlich des Grünen Wegs in Wilhelmshorst als nächstgelegener schutzbedürftiger Nutzung betragen ca. 500 m, zwischengelagert sind geschlossene Waldflächen. Dieser Abstand ist bei der Festsetzung als Gewerbegebiet als ausreichend zu betrachten, um Immissionsbeeinträchtigungen ausschließen zu können. Sonstige schutzbedürftige Nutzungen sind nicht betroffen.

Boden

Im Zuge einer Bebauung kommt es zur Veränderung der vorhandenen Bodenschichten. In den zuvor unversiegelten Bereichen, insbesondere auf den Waldflächen, gehen natürliche Böden verloren. Gegenüber bisher ca. 9 ha versiegelter Fläche (Versiegelungsgrad ca. 12 %) ⁴⁵ kommt es zu einer Versiegelung von bis zu 22,8 ha (Versiegelungsgrad ca. 29%). Es besteht die Möglichkeit, vorhandene Altlasten zu beräumen bzw. unschädlich zu machen.

Wasser

Das Eiszeitliche Loch bleibt von der Planung unbeeinflusst.

Bei einer weitgehend vollständigen dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, die gemäß den Bestimmungen des § 54 Absatz 4 BbgWG vorzunehmen ist und gegen die vor Ort keine Bedenken bestehen, ist eine Beeinflussung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene bodengefährdende Stoffe im Zuge einer Beräumung und Bebauung des Geländes entfernt bzw. gesichert und unschädlich gemacht werden.

Klima / Luft

Es gehen bestehende klimatisch wirksame Waldflächen im Umfang von ca. 14 ha verloren.

Durch die Zunahme der Versiegelung von gegenwärtig ca. 12% auf bis zu 29 % der Fläche ist vom Grundsatz her nicht von einer Verschlechterung des Kleinklimas auszugehen, da sich die Bebauung auf eine insgesamt größere Fläche verteilt. Durch die festgesetzte relativ geringe bauliche Dichte und Vorgaben zur Durchgrünung ist ein ausgeglichenes Kleinklima gewährleistet.

Tiere / Pflanzen

Die „Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte“ sind als besonders empfindliches Biotop ebenso wie die mit Wertstufe 3 klassifizierten Biotope „Temporäre Kleingewässer ohne

⁴⁵ Vgl. Matull, Carsten (2004), Seite 9

Gehölzsaum“, „Sandtrockenrasen“, „Alte Solitärbäume und Baumgruppen“, „Eichenmischwälder bodensaurer Standorte“ und „Vorwälder trockener Standorte“ einzustufen. Bei den übrigen Biotopen ist von mittlerer bis geringer Empfindlichkeit auszugehen.

Die Biotope der Wertstufe 4, die sich überwiegend entlang der B 2 sowie im südlichen Geltungsbereich befinden, werden von der Planung nicht berührt. „Alte Solitärbäume und Baumgruppen“ sowie „Vorwälder trockener Standorte“ werden in Teilen durch das festgesetzte GE überlagert. In Verbindung mit der relativ geringen festgesetzten baulichen Dichte und den umfangreichen Bindungen zur Bepflanzung bei ausdrücklichem Wunsch zur Einbindung der vorhandenen Vegetation bringt dies jedoch nicht zwangsläufig die Zerstörung der genannten Biotope mit sich.

Die nach § 2a Absatz 2 Nr. 10 und 11 BbgNatSchG besonders oder streng geschützten Artenvorkommen bleiben erhalten. Sie liegen innerhalb der festgesetzten Waldfläche. Die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope wie das Eiszeitliche Loch, die Trockenrasenfläche oder Einzelbaumbestand liegen entweder innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald oder sind mittels Festsetzungen zum Erhalt in ihrem Bestand gesichert.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die baulichen Anlagen der zukünftigen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes verändert. Der Verlust von Waldflächen im Umfang von bis zu 14 ha wird ermöglicht. An Stelle dessen kann eine gewerbliche Bebauung errichtet werden. Hierdurch kommt es zu einer deutlichen Veränderung der bestehenden Situation.

Die Festsetzungen zur relativ geringen baulichen Dichte mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung von 60 %⁴⁶ sowie die Festsetzungen zur Erhaltung und Schaffung von Vegetationsflächen sichern gleichzeitig eine möglichst verträgliche Einordnung in den Landschaftsraum durch geringe bauliche Dichte und eine gute Durchgrünung. Diese Festsetzungen werden gezielt unter Berücksichtigung der Lage im Waldgebiet und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet getroffen. Durch die Begrenzung der Bauhöhe werden die Baumkronen nicht überragt. Gleichzeitig kann im Zusammenhang mit der Neubebauung der vorhandene teilweise dem Verfall ausgesetzte Altbestand beräumt und durch eine geordnete Bebauung mit relativ hoher Durchgrünung ersetzt werden.

Das Baugebiet bleibt durch den umgebenden Baumbestand von der B2 aus lediglich im unmittelbaren Zufahrtbereich einsehbar. Aufgrund der flachen Topographie und der bestehenden Insellage zwischen B2 und Gleisanlagen bleibt das Gebiet auch in Zukunft in den übrigen Bereichen praktisch uneinsehbar und nicht zugänglich. Die Bebauung entwickelt somit optisch – abgesehen vom Zufahrtbereich - keine Außenwirkung.

Somit kommt es zwar zu einer deutlichen Veränderung der bestehenden Situation. Gleichzeitig kann aber der Altbestand beräumt werden. Die Festsetzungen sichern eine möglichst landschaftsverträgliche Integration der Bebauung. Durch die fehlende Außenwirkung und isolierte Lage der Bebauung entziehen sich die Veränderungen weitgehend dem Blickfeld der Öffentlichkeit.

Wechselwirkungen

Kenntnisse über nennenswerte Wechselwirkungen mit Auswirkungen auf die Qualität der einzelnen Schutzgüter liegen nicht vor.

Zusammenfassung

Im Bereich der vorhandenen Siedlungsflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotop als gering einzustufen, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als gering zu bewerten.

Im Bereich der Waldflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotop als mittel bis hoch zu bewerten, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als mittel bis hoch zu bewerten.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die gesetzlich geschützten Biotop wie aufgeführt in ihrem Bestand gesichert sind.

⁴⁶

vgl. Kapitel B.2.2

Es kommt zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes, diese Veränderungen entfalten jedoch kaum Außenwirkung und sind somit insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Negative Auswirkungen auf den Menschen, Kultur und Sachgüter bestehen nicht.

2.2.2 Entwicklung ohne Durchführung der Planung

Mit Verzicht auf die Planung und einer mittel- bis langfristigen Aufgabe der vorhandenen provisorischen Nutzungen wäre insgesamt unter der Annahme des Rückbaus der Bebauung und der Erschließungsflächen eine Renaturierung des Geländes und eine Wiedereingliederung in die umgebenden Waldflächen bzw. das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Die vorhandenen Biotope würden sich im Zuge der natürlichen Sukzession verändern. Wahrscheinlich ist langfristig die Entstehung eines Eichen- Kiefernmischwaldes. Erfolgt kein Rückbau der Bebauung und der Erschließungsflächen, was alleine auf Grund der hiermit verbundenen Kosten die wahrscheinlichere Variante ist, wird sich der Prozess der Wiedereingliederung in den Landschaftsraum voraussichtlich zeitlich verzögert und lückenhaft vollziehen.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorrangige Maßnahme zur **Vermeidung** von Eingriffen ist der Erhalt der nach § 2a Absatz 2 Nr. 10 und 11 BbgNatSchG besonders oder streng geschützten Artenvorkommen; sie befinden sich innerhalb der festgesetzten Waldfläche und werden von der Planung nicht tangiert. Auch die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope wie das Eiszeitliche Loch, die Trockenrasenfläche oder der Einzelbaumbestand sind durch deren Lage innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald oder durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert. Der Erhalt vorhandener Vegetation auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der privaten Parkanlage ist Inhalt der entsprechenden Festsetzungen.

Zur **Verringerung** des Eingriffs dienen

- Die Inanspruchnahme von Waldfläche vorrangig im Bereich der ökologisch weniger bedeutsamen Biotoptypen wie den Kiefern- und Nadelholzforsten;
- Die relativ geringe bauliche Dichte und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen;
- Und Vorgaben zum wasserdurchlässigen Aufbau der Stellplätze und ihrer Zufahrten;

Zum **Ausgleich** dienen

- Die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf einer Fläche von 2,5 ha;
- Umfangreiche Vorgaben zur Begrünung der inneren Erschließungsstraßen, der Stellplatzflächen und sonstigen Freiflächen;
- Sowie Aufforstungsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausgangssituation im Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Die Bereitstellung einer Vorhaltefläche für ein größeres gewerbliches Investitionsvorhaben auf einer Fläche von ca. 30 ha war politische Zielvorgabe. Flächen in einer derartigen Größe und mit vergleichsweise geringen Einschränkungen der Nutzbarkeit, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, und mit darüber hinaus uneingeschränkter Verfügbarkeit waren und sind in der Landeshauptstadt Potsdam an anderer Stelle erkennbar nicht vorhanden. Die übergeordneten Planungsebenen bestätigten die Eignung der Fläche für den vorgenannten Zweck. Somit wurde weder auf die Planung verzichtet noch konnte eine geeignete Alternativfläche im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam benannt werden.

Aktuelle Situation:

Auch wenn die Planung nun nicht mehr der Bereitstellung einer planungsrechtlich gesicherten Vorhaltefläche für eine einzelne größere Ansiedlungsinvestition dient, gilt gleichwohl unverändert, dass Flächen in einer derartigen Größe und mit vergleichsweise geringen Einschränkungen der Nutzbarkeit, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, und mit uneingeschränkter Verfügbarkeit für die gezielte und zügige Ansiedlung von Unternehmen in der Landeshauptstadt Potsdam erkennbar nicht vorhanden sind bzw. nur mit großen Schwierigkeiten oder Konflikten mit Umweltbelangen gesichert werden könnten. Deshalb kann auch aktuell weder auf die Planung verzichtet werden noch eine besser geeignete Fläche in der Stadt benannt werden.

2.5 Bilanz

Im Grünordnungsplan 1995⁴⁷ wurde eine Bilanzierung zum damaligen Planungsstand erarbeitet, mit der Expertise aus dem Jahr 2004⁴⁸ wurde diese Bilanzierung methodisch überarbeitet, ihre Übertragbarkeit auf den Planungsstand des Jahres 2004 geprüft und bestätigt und im Ergebnis eine entsprechende Bilanzierung für den damals aktuellen Planungsstand durchgeführt. Es wurde jeweils rein rechnerisch kein Vollaussgleich erreicht, die rechnerischen Defizite bewegten sich im Bereich zwischen ca. 15 und 25 %⁴⁹.

Grundsätze aller vorangegangenen Planungsstufen waren:

1. Minderung des Eingriffs durch Erhalt schützenswerter Biotope und sonstiger Vegetation, durch relativ geringe bauliche Dichte und durch Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
2. Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich bzw. innerhalb des Baugebiets durch die Schaffung von Vegetationsflächen,
3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs als Aufforstungen an anderer Stelle.

Die nach diesen Grundsätzen erarbeiteten Planfassungen wurden im Rahmen der jeweiligen Abwägungsbeschlüsse als sinnvolle Kompromisslösungen zwischen den Belangen des Umwelt-

⁴⁷ Planungsgruppe Boyer (1996)

⁴⁸ Matull, Carsten (2004)

⁴⁹ Matull, Carsten, (2004), Kap. 3.23

schutzes und den sonstigen Belangen bestätigt. Die Notwendigkeit eines Vollausgleichs wird nicht gesehen.

Aufbauend auf den vorangegangenen Bilanzierungsergebnissen und Abwägungsentscheidungen wird für die vorliegende Planfassung auf eine erneute detaillierte Berechnung eines Bilanzergebnisses verzichtet. Gleichwohl sind die vorangegangenen Bilanzierungsergebnisse in Hinblick auf ihre Gültigkeit für die vorliegende Planung geprüft worden. Die aufgeführten Grundsätze gelten für die aktuelle Planfassung fort:

1. Minderung des Eingriffs durch Erhalt schützenswerter Biotope⁵⁰ und sonstiger Vegetation⁵¹ – Aktualisierungen gegenüber der vorangegangenen Planfassung sind auf der Basis der Hinweise der zuständigen Träger öffentlicher Belange⁵² in der Planfassung berücksichtigt - , Minderung des Eingriffs durch die Festsetzung einer relativ geringen baulichen Dichte⁵³ und durch Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort⁵⁴,
2. Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich bzw. innerhalb des Baugebiets durch die Schaffung von Vegetationsflächen⁵⁵,
3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als Aufforstungen an anderer Stelle; die Absicherung erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Amt für Forstwirtschaft Belzig.

Es wird dabei prinzipiell davon ausgegangen, dass die Eingriffe auf der bereits besiedelten Fläche – hier kommt es zur Erhöhung der baulichen Dichte und zum Verlust von Vegetationsbestand - durch die unter Punkt 2 genannten Maßnahmen in ausreichendem Maße minimiert bzw. ausgeglichen sind.

Der Bebauungsplan schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen von Natur und Landschaft und insbesondere denen der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Notwendigkeit eines Vollausgleichs wurde bereits im Zusammenhang mit den vorangegangenen Planfassung nicht gesehen. Es gibt keine neuen Erkenntnisse, die die Notwendigkeit eines Vollausgleichs begründen könnten.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust vorhandener Waldflächen in einer Größenordnung von ca. 14 ha werden im Verhältnis 1 : 2 Aufforstungsmaßnahmen auf mit dem Amt für Forstwirtschaft abgestimmten Standorten vertraglich abgesichert.

Den Belangen des Umweltschutzes wird somit im Rahmen der Abwägung Rechnung getragen.

⁵⁰ Vgl. Kapitel B 2.7

⁵¹ Vgl. TF 4.1 und 4.2

⁵² Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West, 25.08.2004 und Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Gesundheit, 20.07.2004

⁵³ Vgl. Kapitel B 2.2

⁵⁴ Vgl. TF 4.3

⁵⁵ Vgl. TF 4.1 bis 4.5

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bilanz des Grünordnungsplanes⁵⁶ enthält einige methodische Unklarheiten, die im Rahmen der Expertise⁵⁷ geklärt und aufgearbeitet werden, ohne die inhaltliche Kontinuität des Grünordnungsplanes in Frage zu stellen, auf eine abweichende Herangehensweise wird verzichtet. „In den Stellungnahmen der Fachbehörden wurde die Schwerpunktsetzung auf eine Bilanz der Biotopflächen stellvertretend für alle Schutzgüter bestätigt. Überprüfung und Überarbeitung richten sich deshalb wiederum nur auf die Biotopflächenbilanz. In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung enthält der Grünordnungsplan wenige, aber plausible Aussagen dahingehend, dass keine erheblichen Kompensationsdefizite zu erwarten sind. Dies soll im weiteren Verlauf dieser Expertise nicht mehr in Frage gestellt werden.“⁵⁸

Im Rahmen der Klarstellung durch die Expertise werden Modifizierungen in der Zusammenfassung einzelner Biotoptypen vorgenommen. Der Bewertung wird das Hemerobiestufenmodell zu Grunde gelegt.⁵⁹

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da die Realisierung eines Bauvorhabens zur Zeit nicht absehbar ist, sind vorerst keine Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (monitoring) erforderlich. Diese sind im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben zu bestimmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ausgangssituation für den Planungszeitraum bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Ziel der Planung war die Schaffung einer Vorhaltefläche für ein größeres gewerbliches Investitionsvorhaben, die in die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans einbezogen wurde.

Aktuelle Situation:

Wesentlich dringender benötigt werden heute jedoch kurzfristig nutzbare Flächen für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe. Festgehalten werden soll dem gegenüber aber weiterhin an der übergreifend gesteuerten Entwicklung aus einer Hand eines einzelnen größeren gewerblichen Nutzers, der zugleich auch die innere Erschließung und Organisation der Gewerbeentwicklung betreibt.

⁵⁶ Planungsgruppe Boyer 1996

⁵⁷ Matull, Carsten 2004

⁵⁸ Matull, Carsten 2004, Kap. 2.00

⁵⁹ Matull, Carsten 2004, Kap. 2.12

Im Bereich der vorhandenen Siedlungsflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotope als gering einzustufen, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als gering zu bewerten. Im Bereich der Waldflächen ist die Empfindlichkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotope als mittel bis hoch zu bewerten, ebenso sind die dort vorgesehenen Eingriffe als mittel bis hoch zu bewerten. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die gesetzlich geschützten Biotope wie aufgeführt in ihrem Bestand gesichert sind.

Auswirkungen auf den Menschen, das Landschaftsbild oder Kultur und Sachgüter bestehen nicht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gelten wie für die vorangegangenen Planfassungen folgende Planungsgrundsätze:

1. Minderung des Eingriffs durch Erhalt schützenswerter Biotope⁶⁰ – Aktualisierungen gegenüber der vorangegangenen Planfassung sind auf der Basis der Hinweise der zuständigen Träger öffentlicher Belange⁶¹ in der Planfassung berücksichtigt - und durch relativ geringe bauliche Dichte⁶²,
2. Ausgleich des Eingriffs im räumlichen Geltungsbereich bzw. innerhalb des Baugebiets durch die Schaffung von Vegetationsflächen⁶³,
3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als Aufforstungen an anderer Stelle, die Absicherung erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Amt für Forstwirtschaft Belzig.

Es wird dabei prinzipiell davon ausgegangen, dass die Eingriffe auf der bereits besiedelten Fläche durch die unter Punkt 2 genannten Maßnahmen in ausreichendem Maße ausgeglichen sind. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust vorhandener Waldflächen in einer Größenordnung von ca. 14 ha werden im Verhältnis 1 : 2 Aufforstungsmaßnahmen auf mit dem Amt für Forstwirtschaft abgestimmten Standorten vertraglich abgesichert.

⁶⁰ Vgl. Kapitel B 2.7

⁶¹ Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West, 25.08.2004 und Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Natur, 20.07.2004

⁶² Vgl. Kapitel B 2.2

⁶³ Vgl. TF 4.1 bis 4.5

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Planungsrechtliche Auswirkungen

Ausgangssituation im Planungszeitraum bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Der vorliegende Bebauungsplan sollte historisch Baurecht im Sinne einer Vorhaltefläche für ein größeres gewerbliches Investitionsvorhaben schaffen.

Aktuelle Situation:

Aktuell werden jedoch dringender kurzfristig nutzbare Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, u.a. auch solcher, die nicht ohne Weiteres in siedlungsintegrierter Lage untergebracht werden können, benötigt. Es soll indes weiterhin an der übergreifend gesteuerten Entwicklung aus einer Hand eines größeren gewerblichen Nutzers, der zugleich auch die innere Erschließung und Organisation der Gewerbeentwicklung betreibt, festgehalten werden.

2. Finanzielle Auswirkungen

Ausgangssituation im Planungszeitraum bis zum Satzungsbeschluss 2007:

Um eine im Standortwettbewerb tatsächlich konkurrenzfähige Vorhaltefläche zu sichern, war der Abschluss des Verfahrens, d.h. Satzungsbeschluss und Inkraftsetzung des Bebauungsplans, vorzunehmen, bevor ein konkreter Investor benannt werden konnte bzw. kann. Die mit der Planung verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten für die Umverlegung der Ferngasleitung, für die Herstellung der Äußeren Erschließung und für die Durchführung der Aufforstungsmaßnahmen müssen im Rahmen vertraglicher Regelungen für die Grundstücke Berücksichtigung finden.

Aktuelle Situation:

Um weiterhin wettbewerbsfähige Gewerbeflächen anbieten zu können, ist es wichtig, die bestehenden städtebaulich-vertraglichen Regelungen so zu modifizieren, dass auch bei Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung an nur einen größeren gewerblichen Erwerber die Verpflichtungen zur inneren Erschließung und Organisation der Gewerbeentwicklung aufrecht erhalten bleiben.

E. ÄNDERUNGEN UND FORTSCHREIBUNG DER PLANUNG

1. Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 13.08. bis 20.09.1994 und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 09.01. bis 10.02.1995 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

Nach den vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen bzw. in Folge des Planungsfortschrittes resultierten die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes.

- Ausweitung bzw. Anpassung der Baugrenzen sowie Austausch von Baulinien zugunsten von Baugrenzen, u.a. um einen größeren Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Bauflächen zu ermöglichen (Stellungnahme des Ministeriums für Finanzen vom 24.02.1995).
- Zur Lösung der Immissionskonflikte zwischen den beabsichtigten Nutzungen Wohnen und Gewerbe wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung gegen eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgetauscht (Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 05.10.1994).
- Der Grünordnungsplan wurde überarbeitet, mit dem Landesumweltamt Brandenburg (LUA) abgestimmt und uneingeschränkt in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin erfolgte eine Ergänzung der Bestandsbewertung sowie eine Erläuterung zur Bilanzierung und Eingriff-Ausgleichsberechnung entsprechend den erhobenen Forderungen. Die Dimensionierung der Stellplatzanlagen und die unklare Anzahl der Stellplätze wurde im Bebauungsplan präzisiert. Auf einen Teil der Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet (Stellungnahme des LUA, Abt. Naturschutz vom 27.03.1995, Stellungnahme des BUND und des NABU vom 01.03.1995).
- Die Anbindung des Gebietes an die B2 und die Flächen zu deren Ausbau wurden Bestandteil des Bebauungsplanes (Stellungnahme des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam vom 06.10.1994).
- Eine Erstbewertung von Bodenverunreinigungsverdachtsflächen führte zur Kenntlichmachung dieser Flächen im Bebauungsplan (Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz vom 15.09.1994 und 22.02.1995).
- Eine teilweise geplante Verlegung der Ferngasleitung wurde im Bebauungsplan kenntlich gemacht (Stellungnahme der Energieversorgung Potsdam GmbH vom 29.09.1994).

2. Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 04.10. bis 08.11.1995 und der zweiten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.10. bis 03.11.1995 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

Nach den vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen, die aufgrund des Beschlusses der SVV entsprechend § 3 (3) Baugesetzbuch nur zu den Änderungen der Planung (v.a. Änderungen die Nutzungsart und Korrekturen der Geltungsbereichsgrenze betreffend) vorgebracht werden durften, abgewogen.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen bzw. in Folge des Planungsfortschrittes resultierten die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes.

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet mit sechs Teilbereichen mit differenzierten Nutzungsanweisungen festgesetzt.
- Es werden Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden die der B2 zugewandt sind festgesetzt (Stellungnahme Afl vom 12.02.1996).
- Inzwischen erfolgte Bodenuntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung durch Bodenverunreinigungen vorliegt. Die Erforderlichkeit einer Kenntlichmachung von Altlasten-Verdachtsflächen ist somit nicht mehr gegeben.
- Die Möglichkeit zum Bau von Gewächshäusern auf den landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt (Stellungnahme BBA vom 08.11.1995).

3. Fortschreibung der Planung in Folge der Leitentscheidung zur Anpassung der Planung an aktuelle Erfordernisse vom 05.03.2003 (unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 2.10.1996)

In Folge des Planungsfortschrittes wurden Änderungen bzw. Ergänzungen innerhalb der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes erforderlich:

Der Begründungstext wurde neu strukturiert und entsprechend der inhaltlichen Änderungen der Planung überarbeitet. Die wichtigsten Änderungen sind:

- Modifizierung der Planungsziele mit dem Ergebnis der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (anstelle des vormals festgesetzten Mischgebietes)
- Reduzierung der öffentlichen Grünflächen
- Reduzierung der Flächen für die innere Erschließung
- Flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen

- Aktualisierung und Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Planzeichnung ist auf einer durch das Vermessungsamt der Stadt Potsdam bereitgestellten aktuellen Kartengrundlage digital erarbeitet worden. Dabei sind die vorgenannten Änderungen der Planung, soweit erforderlich, zeichnerisch umgesetzt worden.

4. Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der dritten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 15.7. bis 17.8.2004 zur dritten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 8.11. bis 10.12.2004 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

- Festsetzung von sieben eingeschränkten Gewerbegebieten.
- Differenzierte Festsetzungen bezüglich der zulässigen gewerblichen Nutzung und zum Einzelhandel (TF 1,3, 1.4 und 1.5)
- Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels
- Überarbeitung von textlichen Festsetzungen und der Begründung bzgl. der Grünplanung
- Die Begründung ist um die Hinweise und Ergänzungen des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen zum Zugverkehr auf dem Berliner Außenring redaktionell und zur Klarstellung in Kap. A 2.1 ‚Lage und Geschichte‘ ergänzt worden (in der aktuellen Fassung der Begründung s. Kap. A 3.1).
- Mit dem Amt für Forstwirtschaft in Belzig ist vereinbart, dass der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Wald parallel zum Baugenehmigungsverfahren, bilanziert nach der tatsächlichen Waldinanspruchnahme, im Verhältnis 1 : 2 erfolgt; d.h., für jede umgewandelte Waldfläche ist die doppelte Fläche Ersatz zu leisten. Sofern diese Maßnahmen nicht in Gänze innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können, werden geeignete Standorte vom Amt für Forstwirtschaft benannt.

5. Überarbeitung und Präzisierung der Planung in Folge der vierten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 16.5. bis 23.6.2006 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 4.8. bis 8.9.2006 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

- Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der geänderten Planungsziele zur öffentlichen Auslegung 2006 sind die TF 1.3 und 1.4 in dem zur öffentlichen Auslegung 2004 formulierten Wortlaut entfallen.

(TF 1.3 In den GEe 1 bis 7 sind Einzelhandel und Läden nicht zulässig.

TF 1.4 In den GEe1 , 2, 4, 5, 6 und 7 sind Einzelhandel und Läden ausnahmsweise zulässig.)

In der TF 1.1 (neu) ist nunmehr geregelt, dass Einzelhandel in Verbindung mit Waren, die ansässige Betriebe auf dem Grundstück herstellen, ausnahmsweise zulässig ist, wenn der Verkauf und die Ausstellung gegenüber der sonstigen gewerblichen Nutzung ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, welcher gewerbliche Großbetrieb sich auf der Fläche ansiedeln wird, ist auf die Festsetzung von Detailregelungen auch im Zusammenhang mit der Einzelhandelsthematik, gemäß dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, verzichtet worden. In der Planzeichnung wird demzufolge ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Die private Grünfläche von mindestens 25.000 qm ist innerhalb dieser als überbaubar ausgewiesenen Fläche anzulegen (s. dazu TF 4.1).

- Die Notwendigkeit zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entfällt, da nicht mehr von einer Nutzung überwiegend durch Forschung, Technologie und Verwaltung ausgegangen wird.
- Die städtebauliche Konfiguration der vorangegangenen Planungsstufen wird zu Gunsten einer möglichst generalisierten Festsetzung von Bauflächen ohne räumliche Konkretisierung der Erschließungsanlagen aufgegeben. Der Querschnitt der Haupteerschließungsanlagen sowie Vorgaben zur Bepflanzung werden mittels textlicher Festsetzungen bestimmt (s. dazu TF 3 und TF 4.4).
- Die Notwendigkeit einer öffentlichen Grünfläche ist nicht mehr gegeben, die Herstellung einer privaten Grünfläche in gleicher Größenordnung wird durch eine textliche Festsetzung abgesichert, ohne deren Lage räumlich zu verorten (s. dazu TF 4.1).
- Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft besteht nicht mehr. Sie werden aufgegeben zu Gunsten des Baugebietes bzw. zu Gunsten von Waldflächen.
- Schützenswerte Biotope werden entsprechend den aktuellen Gegebenheiten berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert.
- Auf das Erfordernis einer Munitionsfreiheitsbescheinigung vor der Ausführung von Erdarbeiten wird in Kap. A 4.3 ‚Sonstige Vorgaben‘ hingewiesen (in der aktuellen Fassung der Begründung s. Kap. A 4.4).

6. Überarbeitung und Präzisierung der Planung nach Durchführung der vierten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vom 16.5. bis 23.6.2006 und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 4.8. bis 8.9.2006 bzw. in Konsequenz des Planungsfortschritts

- Auf der Planzeichnung wurde folgender ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ redaktionell ergänzt: „Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt zur Kenntnis zu geben, dass sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.“
- Aufnahme eines Hinweises ohne Normcharakter in der Begründung und in der Planzeichnung: „Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Absatz 1 und 3 BbgDSchG).

Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzeigen“.

- Redaktionelle Ergänzung der Begründung in Teil B Kap. 2.5 ‚Technische Infrastruktur‘ um Aussagen zur Trinkwasserversorgung durch die EWP.
- Auf den zwischenzeitlich erfolgten Wegzug des Landesumweltamtes wird in Kapitel A 3.2 ‚(Gegenwärtige) Nutzung‘ hingewiesen.
- Auf die aktuelle Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird in Kapitel A 4.1 ‚Landes- und Regionalplanung‘ hingewiesen.
- Das Kapitel A 4.3 ‚Landschaftsplan‘ wurde ergänzt.
- Das Kapitel F. ‚Verfahren‘ wurde aktualisiert.
- Dieses Kapitel E. ‚Änderungen und Fortschreibung der Planung‘ wurde ergänzt.

7. Ergänzender Hinweis zum Themenkomplex Grünordnungsplan, Eingriffsausgleichsthematik und Expertise

Am 5. März 2003 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aktivierung des SAGO-Geländes beschlossen und die Leitentscheidung zur Anpassung an die aktuellen Erfordernisse gefasst (DS 03/SVV/0114). Zu Beschlusspunkt 5 wird festgelegt: „Das Bebauungsplanverfahren ist (...) fortzuführen; dabei sind durch Anpassung der Festsetzungen im Detail Potenziale zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung und Baureifmachung auszuschöpfen...“ Das in diesem Zusammenhang von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragte Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept aus dem Januar 2003 geht u.a. davon aus: **„Für den Grünordnungsplan besteht kein Änderungsbedarf**; an den dort getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zur Regelung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird im Grundsatz weiterhin festgehalten.“

Bereits im Jahr 2004 wurde eine Expertise zur Überprüfung der Gültigkeit der Bilanzierungsansätze des Grünordnungsplans (GOP) bezüglich der Bestandsbewertung und der Folgen des geplanten Eingriffs sowie zur Übertragbarkeit vom Planungsstand 1996 auf den Planungsstand des Jahres 2004 erstellt⁶⁴. In dieser Expertise wurden die Ergebnisse des GOP vom Grundsatz her bestätigt. Die Bewertung des Planungsstandes aus dem Jahr 2004 ergab lediglich ein leicht verschlechtertes Bilanzergebnis hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des Bebauungsplangebiets gegenüber dem Planungsstand 1996.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde sowohl die Fassung des Bebauungsplanentwurfs (Stand 2004) als auch die Expertise im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch mit der Bitte um Stellungnahme vom 19.07. bis 20.08.2004 übersandt. Im Ergebnis wurde von den für die Umweltbelange relevanten Trägern öffentlicher Belange bestätigt „Die Expertise ist geeignet, die Neuarbeitung eines Grünflächenplanes oder vergleichbarer Unterlagen einzuspähen.“⁶⁵ Es wurde jedoch auch gefordert, neu entstandene, schützenswerte Biotope auf den Flä-

⁶⁴ Matull, Carsten (2004): „Expertise zur Bilanzierung von Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Innovationspark Michendorfer Chaussee der Landeshauptstadt Potsdam“, Konstanz, 05.07.2004

⁶⁵ Landeshauptstadt Potsdam, FB Umwelt und Gesundheit, Stellungnahme vom 20.07.2004, gemeint ist der GOP

chen zu sichern bzw. in der Bilanzierung zu berücksichtigen⁶⁶. Diesen Anregungen wurde zwischenzeitlich gefolgt; die Plangrafik, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden zur öffentlichen Auslegung 2006 überarbeitet.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit veränderten Planungszielen zur öffentlichen Auslegung 2006 ist unter Beachtung der Standorte besonders und streng geschützter Pflanzenarten im Bereich des Rollberges erfolgt. Die betreffenden Standorte wurden von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen.

Aufgrund der veränderten Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen können Beeinträchtigungen des Ästigen Rautenfarns bzw. des Mond-Rautenfarn somit ausgeschlossen werden. Auch der nördlich des Rollbergs im angrenzenden Kiefern-Altholz besetzte Baumfalken-Brutplatz bleibt erhalten. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange des besonderen Artenschutzes (s. auch Hinweis ohne Normcharakter Nr. 3 im Kap. H ‚Anhang‘ dieser Begründung sowie auf der Planzeichnung).

Im Rahmen der Stellungnahmen der Fachbehörden im Jahr 2004 wurde die Schwerpunktsetzung des GOP auf eine Bilanz der Biotopflächen stellvertretend für alle Schutzgüter bestätigt. In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung enthält der Grünordnungsplan plausible Aussagen dahingehend, dass keine erheblichen Kompensationsdefizite zu erwarten sind. Es bestehen aus Sicht des Plangebers keine stichhaltigen Anhaltspunkte dafür, dass die Aussagen zum heutigen Zeitpunkt etwas von ihrer Gültigkeit verloren haben könnten.

Im Ergebnis wurde der vorliegende Umweltbericht (vergleiche Kap. C ‚Umweltbericht‘ in dieser Begründung) somit auf der Basis der oben genannten Fachgutachten aus den Jahren 1995 und 1996 und der Expertise aus dem Jahr 2004 erarbeitet. Die Gültigkeit und Verwertbarkeit dieser Unterlagen wurde im Rahmen der zurückliegend durchgeführten Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange, zuletzt im Sommer 2004, grundsätzlich bestätigt. Bedenken hinsichtlich der Aktualität der Bestandsaufnahme in Bezug auf die schützenswerten Biotope wurden durch deren Aufnahme auf Basis der aktuellen Angaben der zuständigen Träger öffentlicher Belange in der Planung berücksichtigt (s.o.).

In seiner Stellungnahme vom 20.6.2006 weist das Landesumweltamt darauf hin, dass eine Neubewertung der geplanten Eingriffe auf Grundlage einer aktualisierten Betrachtung des Bestandes aus fachlicher Sicht für erforderlich gehalten würde. Bereits zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung im Jahr 2004 ist die „Expertise zur Bilanzierung von Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ erarbeitet worden; damit konnten die Erkenntnisse aus dem Grünordnungsplan bezüglich der Bestandsbewertung und Folgen des geplanten Eingriffs aktualisiert werden. Auf der Arbeitsebene sind fachlich fundierte Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren ausgetauscht und Diskussionen um die Inhalte der Grünplanung / des Umweltberichts geführt worden, die zur Überarbeitung von textlichen Festsetzungen und der Begründung in Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung im Jahr 2006 geführt haben.

⁶⁶ Stellungnahme des Landesumweltamtes.

8. Anpassung der Planungsziele an aktuelle Gegebenheiten und damit Präzisierung der Begründung

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2007 bis heute keine Entwicklung der Fläche durch eine singuläre Großansiedlung im geplanten Sinne stattgefunden hat, hat sich diese Beschränkung als nicht länger zielführend im Sinne der wirtschaftlichen Standortentwicklung erwiesen. Vielmehr bedarf es auch einer (kurzfristigen) Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe neben der Entwicklung durch einen großen Hauptnutzer. Daher wurde die Anpassung der städtebaulichen Planungsziele erforderlich. Aus dieser resultiert jedoch keine Notwendigkeit, darüber hinaus ebenfalls die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zu ändern. Der Bebauungsplan kann weiterhin mit unveränderten Festsetzungen angewendet werden.

F. VERFAHREN

02.06.1993	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
21.12.1993	Veröffentlichung im Amtsblatt 12/93 der Stadt Potsdam
14.02. – 28.02.1994	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch
02.05.1994 und 01.09.1995	Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
14.08. bis 20.09.1994	1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07.12.1994	Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam.
22.12.1994	Veröffentlichung im Amtsblatt 12/94 der Stadt Potsdam
09.01 bis 10.02.1995	1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch
06.09.1995	Beschluss zur erneuten Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 7 Baugesetzbuch-MaßnahmenG der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
21.09.1995	Veröffentlichung im Amtsblatt 9/95 für die Stadt Potsdam
02.10. bis 03.11.1995	2. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch
04.10 bis 08.11.1995	2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
02.10.1996	Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
05.03.2003	Aufhebung des Satzungsbeschlusses und Leitentscheidung zur Aktivierung des ‚SAGO-Geländes‘ mit Beschluss zur Fortführung des Verfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
01.10.2003 und 03.06.2004	Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

	nung
15.07. bis 17.08.2004	3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
03.11.2004	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
28.10.2004	Veröffentlichung im Amtsblatt 20/2004 für die Landeshauptstadt Potsdam
08.11. bis 10.12.2004	3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und Auslegung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
22.05.2006	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
16.5.2006 bis 23.6.2006	4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
07.06.2006	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
29.06.2006	Veröffentlichung im Amtsblatt 8/2006 für die Landeshauptstadt Potsdam
4.8.2006 bis 8.9.2006	4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und Auslegung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
04.04.2007	Beschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplans „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“
04.10.2007	Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ und der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ im Amtsblatt 12/2007 für die Landeshauptstadt Potsdam

G. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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. I 1991 S. 58).

H. ANHANG

1. Pflanzliste

Baumarten, Liste 1

Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula

Baumarten, Liste 2

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula

Straucharten, Liste 3

Besenginster	Cytisus scoparius
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliches Efeu	Hedera helix
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna

2. Textliche Festsetzungen

- TF 1.1** Im Gewerbegebiet sind der Einzelhandel mit Waren, die ein im Planungsgebiet ansässiger Betrieb auf dem Grundstück herstellt, und deren Ausstellung ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf und die Ausstellung gegenüber der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.
[§ 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung, § 8 Baunutzungsverordnung]
- TF 1.2** Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.
[§ 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung, § 8 Baunutzungsverordnung]
- TF 1.3** Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind.
[§ 8 Baunutzungsverordnung]
- TF 2.1** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung und die Grundflächen von privaten Erschließungsstraßen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung]
- TF 2.2** Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsüberfahrten oder Umwehungen um bis zu maximal 5 m überschritten werden.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch, § 16 Absatz 2 und 3 Baunutzungsverordnung]
- TF 3.1** Im Gewerbegebiet ist eine zusammenhängende, mindestens 25.000 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit standortgerechten Gehölzen, Sträuchern und Magerrasensaat herzustellen bzw. zu erhalten. Pro angefangene 400 qm Grünfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm und mindestens 10 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]
- TF 3.2** Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Privatstraßen, der Lager- und Lieferflächen, der Grundstückszufahrten und -zugänge, der Stellplätze und der Flächen für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung mit Bäumen, Sträuchern und Magerrasensaat zu begrünen. Pro angefangene 250 qm nicht überbauter Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm und mindestens 5 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a Baugesetzbuch]

- TF 3.3** Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung von PKW - Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Privatstraßen, Hoch- und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 Baugesetzbuch]
- TF 3.4** Die Verkehrsflächen der Haupteerschließungsstraßen sind beidseitig mit Allee-bäumen, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 8 m in der Reihe anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]
- TF 3.5** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Pkw-Stellplätze innerhalb einer Stellplatzanlage ist mindestens ein Baum, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit Magerrasensubstrat anzusäen und vor Überfahren zu schützen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entspricht.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a Baugesetzbuch]
- TF 4.1** Der Trockenrasen auf der Fläche mit dem Kennbuchstaben „b“, ist zu erhalten.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]
- TF 4.2** Die Gehölzbestände auf den Flächen mit dem Kennbuchstaben „a“ und „c“, sind zu erhalten und der natürlichen Artenfolge zu überlassen.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]
- TF 5.1:** Die Fläche GFL ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- TF 5.2:** Die Fläche GFL ist auf einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
[§ 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch]

Hinweise ohne Normcharakter:

- 1.** Im Gewerbegebiet ist ein 24-Std.-Betrieb unter der Berücksichtigung der immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB (A) tags / 50 dB(A) nachts pro qm Baugrundstück zulässig.
- 2.** Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Absatz 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzeigen.
- 3.** Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Be-

ginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt zur Kenntnis zu geben, dass sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

- 4. Die privaten Hapterschließungsstraßen müssen folgende Profile aufweisen:**
- Hauptanbindung an die Michendorfer Chaussee (18,5m), bestehend aus Fahrbahn 6,50 m, gemischtem Geh- und Radweg beidseitig je 3,5 m und Mulden beidseitig je 2,5 m.**
- Innere Hapterschließungsstraßen (mindestens 13,5 m), bestehend aus Fahrbahn 6,5 m, gemischtem Geh- und Radweg 2,25 m, Parken 2,5 m und Mulde 2,25 m.**

3. Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 32 "Innovationspark Michendorfer Chaussee" der Landeshauptstadt Potsdam

Flächenbilanzierung im Vergleich Mai 1996 (Satzungsbeschluss) / Juli 2004 / 2006

Flächengrößen in qm

eingriffsrelevante Maßnahmenflächen / Forstflächen	Stand Mai 1996	%	Stand Juli 2004	%	Stand Februar 2006	%
Baugebietsflächen	233.415	29,6%	271.262	34,4%	356.329	45,1%
öffentliche Verkehrsflächen, äußere Erschließung (B2)	11.691	1,5%	13.388	1,7%	13.509	1,7%
öffentliche Verkehrsflächen, innere Erschließung	39.825	5,0%	26.735	3,4%		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.945	0,8%				
Flächen für Versorgungsanlagen	2.036	0,3%	224	0,0%	57	0,0%
Öffentliche Grünfläche	53.737	6,8%	25.588	3,2%		
Wasserflächen	1.314	0,2%				
Flächen für die Landwirtschaft	56.415	7,2%	58.543	7,4%		
eingriffsrelevante Maßnahmenflächen - gesamt	404.378	51,3%	395.740	50,2%	369.895	46,9%
Flächen für die Forstwirtschaft	384.321	48,7%	393.301	49,8%	419.328	53,1%
Fläche gesamt (gerechnet)	788.699	100%	789.041	100%	789.223	100%

Bebauungsplan Nr. 32 "Innovationspark Michendorfer Chaussee" der Landeshauptstadt Potsdam

Ermittlung / Festlegung der städtebaulichen Dichte

Flächengrößen in qm

	Stand Juli 2004		Stand Februar 2006	Anmerkungen
gewerbliche Baufläche	271.262		356.329	1)
durchschnittliche GRZ	0,35		0,40	2)
max. GR (§ 19 (2) BauNVO)	94.942		142.532	
max. zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO	100%		60%	3)
Summe der max. GR (§ 19 BauNVO)	189.883		228.051	
innere öffentliche Erschließungsfläche	26.735			
Summe der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen	216.618		228.051	

1) Vorgabe der Stadt Potsdam ist die Vergrößerung der gewerblichen Baufläche auf ca. 30 ha. Die Flächen für die öffentliche Grünfläche und die inneren öffentlichen Erschließungsflächen (Stand 2004) sind in der Fassung - 2006 - Teil der gewerblichen Baufläche und werden plangrafisch nicht explizit festgesetzt.

2) Da nun anstelle eines Dienstleistungsstandortes ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, wird aus ökonomischen Gründen die GRZ von 0,35 auf 0,40 erhöht

3) Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % wird, geschuldet der Einrechnung der jetzt privaten Erschließungsflächen, um 10% weiter erhöht.