

**Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5
Seminaris Potsdam**

Inhalt

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Planerische Ausgangssituation
- 1.4 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- 1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den VEP

2. Planinhalt

- 2.1 Planungsvorbereitung
- 2.2 Nutzungsfestsetzungen
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Verkehrserschließung

3. Auswirkungen des Vorhaben- u. Erschließungsplans

- 3.1 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt
- 3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation
- 3.3 Städtebauliche Auswirkungen
- 3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger, die Hamburg-Mannheimer Versicherung, hat der Stadt Potsdam sein Interesse an dem Bau eines Seminar- und Tagungshotels auf dem brachliegenden Gebiet der ehemaligen Jugendherberge nahe dem Bhf. Potsdam-Pirschheide bekundet und ein konkretes Konzept vorgelegt. Als Hotelbetriebsgesellschaft wird die Seminaris Hotel- und Kongreßstätten-Betriebs-GmbH in Lüneburg fungieren, an der die Hamburg-Mannheimer die Kapitalmehrheit besitzt. Im Rahmen der Investitionstätigkeit der Hamburg-Mannheimer wurden bereits zwei Seminar- und Tagungshotels des vorgeschlagenen Typs errichtet, so daß das Konzept als in seinen Wirkungen erprobt und ausgereift anzusehen ist. Es handelt sich bei den erwähnten Seminar- und Tagungshotels um das "Seminaris Lüneburg" zur Deckung des Bedarfs im norddeutschen Raum und das "Seminaris Bad Honnef" zur Bedarfsdeckung im westdeutschen Raum. Mit dem "Seminaris Potsdam" soll jetzt der Bedarf im ostdeutschen Raum befriedigt werden.

Das Seminaris Hotel Potsdam ist als professionelles Seminar- und Tagungszentrum mit Berherbergungsbereich (Hotel) geplant. Firmen, Verbände und sonstige Institutionen sollen das Seminaris zur Durchführung von Seminaren, Schulungen, Konferenzen, Kolloquien, Tagungen, Kongressen und kleineren Kongress-Messen nutzen. Damit wird das Seminaris integraler Bestandteil des Seminar- und Tagungsreiseverkehr-Marktes (und damit des deutschen Weiterbildungsmarktes, der vor allem von der beruflichen Weiterbildung geprägt ist). Es soll für viele Unternehmen in den dienstleistenden und produzierenden Branchen die Aufgabe als "Fortbildungszentrum auf Zeit" erfüllen.

In den beiden bestehenden Seminaris-Häusern in Lüneburg und Bad Honnef finden jährlich über 2.500 Veranstaltungen mit ca. 75.000 Seminar- und Tagungsteilnehmern statt. 70-80 % der Berherbergungsauslastung des Seminaris Hotels Potsdam soll durch Teilnehmer an Seminaren, Schulungen, Tagungen und Kongressen erreicht werden., Die übrigen 20-30 % sind Geschäftsreisende (Geschäftstourismus), Erholungs- und Kurzurlaubsreisende sowie Privatreisende mit unterschiedlichen Reisemotiven. Ca. 8 % der Gäste werden aus dem EG-Raum erwartet.

Die Stadt Potsdam wurde ausgewählt, da die Attraktivität und die funktionale Bedeutung der Landeshauptstadt sich in ihrer Wirkung ergänzen und zu einer positiven Nachfrageentwicklung in diesem Bereich beitragen. Der ausgewählte Standort, nur 800 m vom Bhf. Potsdam-Pirschheide kann als "Seminar- und Tagungsoase im Grünen" gelten, die zugleich dem Tages- und Wochenendtourismus als ein schnell erreichbares Kurzurlaubsziel offensteht.

Das Seminar- und Tagungshotel soll mit einer Bruttogeschoßfläche von 15.000 m² ein Kontingent von 200 Zimmern und Kapazitäten an Seminar- und Tagungsräumen, Restauration, Freizeit-, Spiel- und Sporteinrichtungen sowie Stellplätze bereitstellen. Die geplante Bebauung wird behutsam in den Landschaftsraum eingefügt; der Standort wird durch zu leistende Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren. Der "Uferwanderweg" wird öffentlich zugänglich bleiben. Er wird darüber, hinaus an dem Grundstück vorbeiführend, in südlicher Richtung weiterhin nutzbar sein.

Die Realisierung des Vorhabens wird von der Stadt Potsdam unterstützt, da das Vorhaben einen wesentlichen Baustein für die Planungen zum Ausbau der Stadt Potsdam als Hotel- und Kongreßstadt bildet, d.h. das bisherige Angebot wird sinnvoll ergänzt und erfährt dabei eine deutliche Steigerung in seiner Qualität und Attraktivität.

1.2 Plangebiet

Das Gebiet des Vorhabens liegt am äußersten südwestlichen Rand der Stadt Potsdam, süd-östlich der Bundesstraße 1, südlich des Bhf. Potsdam-Pirschheide am Waldgebiet der Pirschheide unmittelbar am Westufer des Templiner Sees. Zwischen See und Grundstück verläuft ein öffentlicher Uferweg.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhaltet neben dem Projektstandort vom Uferbereich bis zur Erschließungsstraße (ca. 2,1 ha) auch die zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung beanspruchten Flächen (ca. 1,8 ha). Im ganzen umfaßt das Plangebiet damit eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 29. Die Fläche des Plangebietes setzt sich aus den Flurstücken 141/6 und 143/7 (Vorhaben) sowie teilweise den Flst. 133/9, 133/10, 133/11 und 141/7 (anteilige Flächen für die Erschließungsstraße) zusammen. Die aufgeführten Flurstücke wird der Vorhabenträger von der Stadt Potsdam erwerben. Für die zur Verkehrserschließung notwendigen, sich noch im Eigentum der Treuhandanstalt Berlin/Brandenburg sowie in der Verwaltung des Amtes für Forstwirtschaft befindlichen Flächen, sind Anträge von der Stadt Potsdam zur direkten Zuordnung bzw. zum Erwerb mit Datum vom 27.04.94 (Forst) und 29.04.94 (BVVG) gestellt worden. Die hier gemachten Angaben sind bis zur Beschlußfassung über die Satzung zum VEP Nr. 5 Seminaris von einem ÖBVI bzw. einem befugtem Vermesser des Landes Brandenburg zu bestätigen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht, wie für das gesamte Stadtgebiet, kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans werden die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan sieht vor für das Vorhabengebiet eine Sonderbaufläche; ausgewiesene Nutzung "Hotel". Das Inkrafttreten kann nicht abgewartet werden. Für das Plangebiet liegen keine gültigen Bebauungspläne vor.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nahe dem Bhf. Potsdam-Pirschheide. Die Pirschheide ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer-Werdersches Wald- und Seengebiet". Ein Befreiungsantrag ist gestellt. Da eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht erteilt werden kann, ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Genehmigung erforderlich.

Die Pirschheide übernimmt die Funktion eines Rückzugsbiotops, das von der Bundesstraße 1 im Osten, dem Bahndamm im Norden, dem Templiner See im Westen und der Siedlungsfläche Geltow im Süden abgegrenzt wird. Der zwischen der Eisenbahnlinie Wildpark-Caputh-Beelitz und dem Templiner See gelegene Teilbereich der Pirschheide südlich des Berliner Außenringes ist traditionell mit Einrichtungen der Naherholung belegt. Der Standort des Bauvorhabens selber wurde in den 50er Jahren als Bau- und Rüstplatz im Zusammenhang mit der Querung des Templiner Sees durch die Eisenbahnlinie genutzt. Der ehemalige Waldbestand wurde gerodet. Als Folgenutzung bestand bis etwa 1987 auf dem Grundstück eine Jugendherberge in Form eines Bungalowdorfes, die aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen geschlossen wurde. Die Anlage ist zwischenzeitlich durch Vandalismus zerstört worden. Der Bauschutt wurde teilweise beseitigt. Die Fläche ist jedoch gegenwärtig durch illegale Müllablagerung stark in Mitleidenschaft gezogen worden.

1.4 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Landschaftsschutzes, ebenfalls beim MUNR wurden im Rahmen einer "vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Genehmigungsplanung" im Oktober 1993 grundsätzlich positiv beschieden. Es wurde argumentiert, das es sich im vorliegenden Fall um eine Folgenutzung handelt und der Eingriff, bezogen auf die Pirschheide, als punktuell anzusehen ist. An der "vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Genehmigungsplanung" (Raumordnungsverfahren, Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung, Entlassung aus dem Landschaftsschutz) waren folgende Institutionen beteiligt:

- Referat Eingriffsregelung des MUNR (N5)
- Referat Landschaftsplanung des MUNR (N2)
- Referat Landschaftsschutz des MUNR (N3)
- Referat Landschaftsschutz des Landesumweltamtes
- anerkannte Naturschutzverbände
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Mit Datum vom 16.11.93 wurden die erforderlichen Projektunterlagen beim MUNR eingereicht. Nachforderungen seitens des MUNR wurde mit Datum vom 26.01.94 und vom 02.02.94 entsprochen. Nach Prüfung der o.g. genannten Projektunterlagen hat das MUNR mit Datum vom 16.03.94 im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme folgender Maßen Stellung bezogen: "Für das geplante Seminar- und Tagungshotel (...) wird auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet. (...) An der Schaffung von entsprechenden Tagungseinrichtungen, die zur

Zeit in Potsdam nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, besteht daher auch ein großes öffentliches Interesse. Der Standort für o.g. Projekt ist ein ehemals touristisch genutzter Standort, z.T. versiegelt durch Gebäudekomplexe der ehemaligen Jugendherberge am Templiner See. Aufgrund dieser Tatsache und der gegebenen günstigen Anschlüsse an den ÖPNV durch die Nähe zum Bahnhof Pirschheide mit Bahn- und Straßenbahnanschluß wird der Standort von uns positiv begleitet. Eine überörtliche Raumbedeutsamkeit gemäß Verordnung zu § 6a Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes vom 13.12.1990 ist für o.g. Projekt unter Beibehaltung der angegebenen Kapazitäten und der Ausrichtung des Konzeptes aus unserer Sicht nicht gegeben. Die kritischen Hinweise der Träger öffentlicher Belange beziehen sich insbesondere auf die geplante Verkehrsstrasse (Variante 3) entlang der Südwestseite des Bahndammes. (...) Wir halten es daher für erforderlich, daß zur Verkehrsanbindung mit den betroffenen Behörden noch weitere Abstimmungen geführt werden und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein abgestimmter Lösungsvorschlag unterbreitet wird. (...) Der gestellte Antrag zur Befreiung des Plangebietes für den Standort des o.g. Projektes aus den Schutzbestimmungen des LSG wird z.z. geprüft. Wir machen darauf aufmerksam, daß gegebenenfalls auch für die Verkehrserschließung bei Lage innerhalb des LSG ein entsprechender Antrag an das MUNR, Abt. N, zu stellen ist. Empfehlenswert wäre für das Projekt, einschließlich der Verkehrserschließung einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten und vorzulegen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den VEP aufzunehmen."

Zum Antrag auf Befreiung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes von den Schutzbestimmungen des LSG, gestellt am 31.08.93, wurde vom MUNR mit Schreiben vom 17.03.94 wie folgt Stellung genommen: "Für die Errichtung des Seminar- und Tagungshotels Pirschheide stelle ich Ihnen eine Befreiung von den Verbotsvorschriften der Landschaftsschutzverordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Seengebiet" in Aussicht. Der förmliche Bescheid ergeht nach Aufstellung des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Grünordnungsplanes für das o.g. Bauvorhaben."

Das vom Vorhaben betroffene Grundstück wurde infolge seiner Nutzung als Rüstplatz der Deutschen Reichsbahn aus dem Waldbestand entlassen und standortbedingt übernutzt (s.o.). Von einem Antrag auf Umwandlung von Wald gemäß § 8 Landeswaldgesetz bei der unteren Landesforstbehörde in Königs Wusterhausen konnte somit abgesehen werden. Für die Grundstücke der Straßenerschließung wird nach Zuordnung bzw. Erwerb der Antrag durch die Stadt Potsdam gestellt. Ein entsprechender "Forstausgleich" wird z.B. in Geltow oder im Rahmen einer Maßnahmebündelung mit den Aufforstungen zum Autobahnausbau (BAB 115) zu erbringen sein. Letzteres wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan definitiv geregelt.

1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den VEP

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet nach § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch sind gegeben. Die vorgesehene Seminar- und Tagungshotelbebauung könnte ohne

Aufstellung eines Vorhaben -und Erschließungsplans nicht zugelassen werden, weil die Genehmigung des Vorhabens nach § 35 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt.

Die vorgesehene Nutzung als Seminar- und Tagungshotel im LSG Pirschheide kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen. Die Neubauten des Vorhabens führen zu der angestrebten Stabilisierung des Bereichs um den Bahnhof Potsdam-Pirschheide durch eine verträgliche Folgenutzung einschließlich Sanierung für die gegenwärtige Brachfläche der ehemaligen Jugendherberge. Verträglichkeit meint hier orientiert an der traditionellen Naherholungsfunktion dieses Teils der Pirschheide.

Das Vorhaben hat regionalwirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung. Neben den direkten positiven Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt (Sicherung und Schaffung von 110 Arbeitsplätzen / Bereitstellung von 30 Ausbildungsplätzen) gehen von den induzierten positiven Einkommenseffekten (ca. 50 Arbeitsplätze in der Zulieferindustrie sowie im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor) und der Förderung der beruflichen Weiterbildung indirekt weitere belebende Impulse für die lokale Wirtschaft aus.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen, die erforderlichen Erschließungsanlagen und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist bereit und auch wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben auf eigene Rechnung zu realisieren und kann dies durch eine Finanzierungsbestätigung nachweisen.

Da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstückes des Vorhabenplangebietes wird, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes. Das Vorhaben ist mit den allgemeinen Grundsätzen des § 1 BauGB und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß Abs. 5, Satz 3, 4 und 8 vereinbar.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Seminar- und Tagungshotels "Seminaris Potsdam" schaffen.

2.1 Planungsvorbereitung

Dem formalen Aufstellungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde eine Klärungsphase vorgeschaltet, deren Ergebnisse in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplan niedergelegt wurden. Für die Erstellung dieses Rahmenplans wurden neben den Gutachten zur Stadt- und Landschaftsplanung, Gutachten zur Hochbau- und Verkehrsplanung, ein Grünordnungsplan mit integrierter

Eingriffsregelung und ein Nachweis zur geplanten Ver- und Entsorgungssituation erarbeitet. Das Planwerk diene desweiteren als eine Beurteilungsgrundlage für die Antragskonferenz im Zuge des Raumordnungsverfahrens sowie für die weiteren notwendigen Anträge im Rahmen der Genehmigungsplanung (s. auch Pkt. 1.3 Planerische Ausgangssituation).

Entsprechend der Leitidee, eine maximale Durchgrünung des Grundstückes zwischen See und Wald zu ermöglichen, wurden senkrecht zur Uferkante drei aufgeständerte Baukörper angeordnet, die über ein transparent ausgebildetes Erdgeschoß miteinander verbunden sind. Die drei ost-west-orientierten Einzelbaukörper sind radial aufgefächert, öffnen sich zum Seeufer und treten von der Seeseite nur stirnseitig in Erscheinung. Die Anordnung der Baukörper gewährleistet die Freihaltung einer 50 m breiten Uferzone. Die Baukörper sind dreigeschossig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoß und bleiben unterhalb der Baumwipfelhöhe von 15 m. Das die Baukörper verbindende Erdgeschoß tritt gegenüber den Riegeln stark zurück und unterstützt so den schwebenden Charakter der Einzelbaukörper. Die auf der Grundlage der Leitidee entwickelten Baukörper ermöglichen die Verbindung zwischen Seeufer und Waldlandschaft nicht nur optisch sondern auch für das Kleinklima, die Durchlüftung der Anlage und den wechselseitigen Austausch von feuchter bzw. trockener Luft. Das eingeschossige Erdgeschoß erhält eine Dachbegrünung. Die durchgängige Begehbarkeit des westlichen Ufers des Templiner Sees für die Öffentlichkeit bleibt erhalten und wird in ein aufzustellendes Uferwegekonzept für den Bereich Potsdam bis Geltow eingebunden. Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird der im Planungsgebiet liegende Uferbereich saniert und einer naturnahen Entwicklung überlassen.

Zur Begleitung und Steuerung des Planungsprozesses für das Projekt ist eine Steuerungsgruppe eingerichtet worden, an der neben dem Vorhabenträger, die involvierten Planungs- und Ingenieurbüros sowie die Vertreter der Stadt teilnehmen bzw. -nehmen.

2.2 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben "Seminaris Potsdam"

Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenträger, die Hamburg-Mannheimer Versicherungs AG, will im Vorhaben- und Erschließungsplanbereich ein Seminar- und Tagungshotel errichten. Dies beinhaltet gleichfalls die Bereitstellung von Restaurations-, Freizeit-, Spiel- und Sporteinrichtungen.

Der Vorhabenplan setzt in seinem Geltungsbereich fest:

Für das Gebiet der ehemaligen Jugendherberge am westlichem Ufer des Templiner Sees (Flurstücke 141/6 und 143/7 in der Gemarkung Potsdam, Flur 29) ein Sondergebiet (SO). Das festgesetzte Sondergebiet gilt der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und Tagungsstätten. Zulässig sind: Tagungsstätten und Beherbergungsbetriebe sowie die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Räume für Dienstleistungen, Räume und Wohnungen für Hotelpersonal. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen die der Freizeit, der Erholung und sportlichen Zwecken dienen.

Der Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich fest:

Für das Gebiet der neu zu bauenden Erschließungsstraße, die von der B 1 abzweigend parallel entlang der Bahntrassen in Richtung des Zeltplatzes Gaisberg (anteilige Flächen an den Flurstücken 133/9 ca. 6.240 m², 133/10 ca. 84 m², 133/11 ca. 50 m² und an dem Flurstück 141/7 ca. 11.300 m² in der Gemarkung Potsdam, Flur 29) geführt wird öffentliches Straßenland.

Maß der baulichen Nutzung (SO)

Es wurden absolute Bauhöhen durch Planeinschrieb sowie Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes festzuschreiben. Die Höhenentwicklung des Baukörpers (Firsthöhe = 15 m) liegt unterhalb der Baumwipfelhöhe. Es ergeben sich folgende Maße der Dichte:

Grundstücksgröße =	21.587 m²
Bruttogeschoßfläche	12.950 m²
GRZ (Gebäude oberirdisch) =	0,30
GRZ (incl. Stellplätze, Fahr- und Fußwege, Tiefgarage)	0,45
GFZ =	0,60

Verkehrsflächen

Im Vorhabenplan werden nur private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über die neu zu bauende Erschließungsstraße. Die neue Straße samt Grundstückszufahrt ist Bestandteil des Erschließungsplans, ihre Erstellungskosten werden im Erschließungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. Die Hotelvorfahrt samt der Tiefgaragenzufahrt und dem Anlieferungsbereich sind im Vorhabenplan erfaßt. Im Sondergebiet sind für den ruhenden Verkehr 149 Stellplätze für Pkw (davon 144 Stellplätze in der Tiefgarage) und 1 Stellplatz für Busse auszuweisen.

Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen

Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplans und der integrierten Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurden im Vorhabenplan verbindlich festgesetzt. Dazu gehören u.a.:

Pflanzgebote (Sträucher und Bäume)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Flächen zum Anpflanzen sind in forstlichen Qualitäten, ansonsten mindestens als Hochstamm, STU 18-20 mit Baumarten und Sträuchern der beigefügten Pflanzlisten "Waldflächen, Waldsäume" und "hotelumfeld Freiraum, Hotelumfeld Infrastruktur" zu bepflanzen. Der Pflanzabstand für Strauchpflanzungen beträgt 1x1 m (1 St. je qm)

Die nicht überbaubaren Bereiche der Tiefgarage sind als Wiesenfläche mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Höhensprünge zum anstehenden Gelände sind mit Neigungen von mindestens 1:5 und flacher abzuböschten. In der Tiefgarage sind mindestens zwei Baumgruben von mindestens 4 x 4 m vorzusehen.

Die eingeschossigen Bereiche des Gebäudes sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

Befestigungen von Wegen, Zufahrten etc.:

Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen mit Ausnahme der Hotelvorfahrt nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zulässig sind großfugige Pflasterarten, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

Einfriedungen sind generell unzulässig

Pflege der Gehölzpflanzungen

Alle gärtnersch gestalteteten Freiflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Nach Abschluß der Fertigstellungspflege schließt sich eine 3-jährige Entwicklungspflege an, durchgeführt von einem Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus. Nach Abschluß der Entwicklungspflege abgehende Bäume sind im Einvernehmen mit den Fachämtern der Stadt Potsdam artengerecht zu ersetzen.

Zeitliche Abfolge der Maßnahmen:

Alle Maßnahmen zum Schutz des Bestandes sind unter Berücksichtigung der Vegetationsperioden vor Baubeginn durchzuführen. Die Begrünung der außerhalb des Bauzaunes liegenden Flächen des Grundstücks erfolgt bereits vor Baubeginn oder während der Bauphase. Die Begrünung des übrigen Hotelgrundstücks erfolgt in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsruhe.

Beachtung der Regeln der Technik

Insbesondere wird auf die Beachtung folgender Normen hingewiesen:

DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltspflege;

DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen, Schutz von Einzelbäumen und des Waldbestandes;

FLL-Richtlinie Dachbegrünung;

§ 202 BauGB und DIN 18915 (Schutz des Oberbodens)

Darüber hinausgehende Regelungen, insbesondere zu den außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen, werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet kann als erschlossen eingestuft werden. Zur Ver- und Entsorgung bestehender Nutzungen entlang des Ufers des Templiner Sees existiert bereits eine 40 m breite waldfreie Leitungstrasse südlich der S-Bahn-Trasse des Berliner Ringes. Die damit verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend dimensioniert um eine gesicherte Ver- und Entsorgung des Vorhabens zu gewährleisten.

Das Baugrundstück ist erschlossen mit:

- einer Trinkwasserleitung - DN 125 -
- einer Schmutzwasser-Druckleitung -DN 125 -
- einem 10 KV-ELT-Anschluß
- einer Gasleitung - DN 80 - (diese Leitung ist zu verlängern s.u.)
- Leitungen der Telekom

Die Anbindepunkte liegen im südöstlichen Bereich des Grundstückes.

Da das Plangebiet sich außerhalb der Fernwärmevorranggebiete der Stadt Potsdam befindet kann die Wärmeversorgung des Seminar- und Tagungshotels mit Gas erfolgen. Die bestehende Gasleitung ist noch von der östlich gelegenen Schneise bis zum Restaurant Seekrug zu verlängern. Für das Schmutzwasser muß noch ein Pumpwerk erstellt werden. Die Kosten hierfür werden im Erschließungsvertrag geregelt. Durch die Dachbegrünung des die Baukörper verbindenden Erdgeschosses wird die Regenabflußmenge bereits reduziert. Die Niederschläge auf ungebundenen Flächen versickern vor Ort. Die Straßenentwässerung soll über die seitlichen Mulden erfolgen. Im Brückenbereich der Erschließungsstraße soll an die Bahnentwässerung angebunden werden. Das Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung erfolgen. Zur Abdeckung eventueller Spitzenbedarfe wird eine Entnahmestelle am Seeufer eingerichtet.

Es wird nicht daran gedacht die bestehenden Kapazitäten auszuweiten. Mit dieser strikten Reglementierung soll eventuell entstehenden Impulsen für weitere Ansiedlungen südlich des Berliner Außenringes von vorn herein entgegen gewirkt werden.

2.4 verkehrliche Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Basierend auf dem Gutachten zur Verkehrsplanung wurden 3 Varianten einer möglichen Verkehrserschließung diskutiert. Die aktuell untersuchten Varianten umfaßten 1) den Ausbau der vorhandenen Erschließung, 2) eine Verknüpfung mit der Erschließung des Hauptbahnhofes (Potsdam-Pirschheide) sowie 3) eine neue Zufahrt südlich des Bahndammes. Die Bewertung der Varianten erfolgte anhand von folgenden Kriterien: Erschließungsqualität/Orientierung, Verkehrliche Anbindung an Bundesstraße 1, Konflikte mit dem Schienenverkehr, Eingriff in Natur und Landschaft, Gesamtkosten und Gesamtnutzen. Die vorgeschlagene und nachfolgend dargestellte 3. Variante ist anhand dieses Kriterienkataloges, gemäß der Forderung des MUNR in Abstimmungen mit den relevanten Trägern öffentlicher Belange sowie dem Verkehrsplanungsbüro und dem Tiefbauamt der Stadt Potsdam, als Vorzugslösung ermittelt worden.

Die neue öffentliche Erschließungsstraße wird direkt an die Bundesstraße 1, unmittelbar südlich der Eisenbahnüberführung, angebunden. Die Bundesstraße 1 ist im Bereich der Anbindung bereits freie Strecke in der Baulast und Zuständigkeit des Brandenburgischen Straßenamtes für Straßenbau. Zur Anbindung der öffentlichen

Straße wird eine Einmündung neu hergestellt. Die Fahrbahn der Bundesstraße wird hier aufgeweitet und mit einer Linksabbiegespur versehen. Die weitere Trassenführung verläuft parallel zur Bahntrasse und wird am Fuß des Bahndammes Richtung Südosten verschwenkt. Sie überquert die Reichsbahnstrecke nach Geltow auf einer neu zu bauenden Brücke (lichte Höhe des Brückenbauwerkes = 5,75 m / Steigung der Rampe = 8 %) und bindet östlich dieser Bahntrasse an die vorhandene Wegeverbindung zum Zeltplatz Gaisberg an. Auf Höhe des Vorhabengebietes wird eine Zufahrt zum Grundstück abzweigt. Die Erschließungsstraße erhält von der Einmündung ab durchgehend eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die Brücke über die Eisenbahn sowie die anschließenden Rampenabschnitte werden ebenfalls mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Auf ganzer Länge wird die Straße mit einem einseitigen Gehweg von 2,50 m Breite versehen. Die vorhandene Wegeverbindung zum Zeltplatz Gaisberg behält ihre Breite von 4,00 m. Die Straße wird beidseitig ergänzt um einen 1,50 m breiten unbefestigten Seitenstreifen und an 3 Stellen auf 5,50 m (inkl. der unbefestigten Seitenstreifen = 8,50 m) aufgeweitet um Bus- oder Lkw-Begegnungen zu ermöglichen.

Die Erschließung des Geländes nördlich bzw. östlich der Bahntrassen erfolgt zukünftig über die neue Erschließungsstraße entlang der Bahntrasse. In dem Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Straße "An der Pirschheide" wird die vorhandene Straße entsprechend umgebaut. Der Bereich der Unterführung wird instandgesetzt und mit einer Lichtsignalanlage verkehrstechnisch gesichert. Die vorhandene Straße "An der Pirschheide" wird in Höhe der "Pension zum Luftschiffhafen" durch Poller mit Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bis zur Straßenbahnhaltestelle abgeriegelt. Der nördliche Teil der Straße "An der Pirschheide" von der B1 bis zur Bahntrasse wird zurückgebaut und renaturiert. Die Erschließungssituation bleibt somit in der Ausbauqualität erhalten bzw. sie erfährt eine Qualitätssteigerung, da keine Querung der relativ ungesicherten Bahntrasse mehr notwendig ist.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Um der ökologisch empfindlichen Waldsituation gerecht zu werden sind alle lt. Garagenordnung notwendigen Stellplätze für PKW im Untergeschoß des Hotels angeordnet (vgl. hierzu: Pkt 2.2 Nutzungsfestsetzungen/Verkehrsflächen). Lediglich ein Bus- und fünf PKW-Stellplätze für Behinderte und Taxen sind ebenerdig vorgesehen.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.1 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Das Vorhaben wird sich positiv auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirken. Durch das Seminar- und Tagungshotel werden 110 Arbeitsplätze und 30 Ausbildungsplätze geschaffen. Neben dieser direkten Beschäftigungswirkung sind infolge der induzierten Einkommenseffekte indirekt weitere belebende Impulse für die lokale Wirtschaft zu erwarten. Es ist von rd. 50 Arbeitsplätzen in der Zulieferindustrie sowie im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor auszugehen. Der mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Ausbau von Einrichtungen zur beruflichen Weiterbildung in Potsdam wird sich ebenfalls langfristig positiv in der Arbeitsmarktbilanz der Region Potsdam widerspiegeln.

3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Untersuchungen zur Entwicklung des Verkehrsaufkommens durch das geplante Seminar- und Tagungshotel lassen nur eine geringfügige Mehrbelastung erwarten. Im Normalfall wird bei einem Tagungshotel das Hauptverkehrsaufkommen nicht an allen Tagen oder Werktagen der Woche auftreten sondern maximal je einmal zu Wochenbeginn und Wochenende. Für den relevanten Streckenbereich der B 1 südlich der Eisenbahnbrücke liegen richtungsbezogene Belastungswerte in der Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde vor (Diagnosewert; Verkehrszählung 1991 / Prognosewert; Verkehrsentwicklungsplan Potsdam). Für die künftigen Abbiegeströme in und aus Richtung Pirschheide wurden die errechneten Verkehrsmengen des Tagungshotels mit einem 25% Zuschlag versehen, um damit auch das Verkehrsaufkommen der anderen angeschlossenen Nutzungen zu berücksichtigen. Die daraus resultierenden Knotenbelastungen sind als problemlos einzustufen. Im Zuge der Erschließung werden Verknüpfungspunkte zwischen ÖPNV (Knotenpunkt Bhf. Potsdam-Pirschheide), Wander- und Radwegenetz sowie dem regulären Straßennetz geschaffen.

3.3 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben soll eine Folgenutzung für das brachliegende Gebiet der ehemaligen Jugendherberge realisiert werden. Ziel der Stadt Potsdam ist es, dieses sanierungsbedürftige Gebiet (Asbestbelastung / starke Vermüllung / geschädigte Uferzone), unter Beachtung der Restriktionen des Landschaftsschutzes, in seiner Nutzung angepaßt an bestehende Anlagen zur Naherholung und im Interesse der Öffentlichkeit sinnvoll in Wert zusetzen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die negativen Zustände (s.o.) beseitigt. Die geschädigte Ufer-/Strandzone wird instandgesetzt und in ein aufzustellendes Uferwegekonzept für den Bereich Potsdam bis Geltow eingebunden. Durch die, mit der verkehrlichen Erschließung verbundene

Einrichtung von Querungshilfen (Überbrückung der S-Bahn-Trasse) wird die Qualität der Erschließung dieses Naherholungsgebietes mit Wander- und Radwegen wesentlich verbessert und das bestehende Wegenetz erweitert. Der Möglichkeit, im Sinne eines Präzedenzfalles, durch die Genehmigung dieses Vorhabens weitere Ansiedlungsbestrebungen zu induzieren wird durch die Beibehaltung vorhandener Kapazitäten zur Ver- und Entsorgung von vornherein entgegen gewirkt.

3.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Besonderes Augenmerk wurde auf die Integration des geplanten Vorhabens in die es umgebende Landschaft gelegt. Im Einvernehmen mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt der Stadt Potsdam und der unteren Landesforstbehörde sind, auf Basis des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereiche auf dem Baugrundstück sowie Maßgaben für die Bebauung festgesetzt worden.

Als Fazit dieser Festsetzungen werden die Baukörper und die Außenanlagen derart in die Landschaft eingepaßt, daß die Erlebbarkeit des vollständigen, gegenwärtig durch den ehemaligen Rüstplatz unterbrochenen, Waldsaums von der Seeseite her wieder hergestellt wird. Die Baukörper sind 3-geschossig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoß und bleiben unterhalb der Baumwipfelhöhe von 15 m. Die senkrechte Anordnung der Baukörper ermöglicht das Erhalten sämtlicher Großbäume der Wertstufe I. Einer möglichen Beeinträchtigung des Waldsaums und des Uferbereichs wird durch entsprechende Abstandsflächen Rechnung getragen. Der Abstand der Baukörper zum Seeufer beträgt 50 m, die Abstände zum nördlichen und östlichen Waldsaum jeweils 25 m und zum westlichen Waldsaum ist ein Abstand von 15 m zu wahren. Das eingeschossige Erdgeschoß erhält eine Dachbegrünung.

Für das Vorhabengebiet und für das Erschließungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erstellt. Die wichtigsten Ergebnisse wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan als textliche Festsetzungen festgesetzt. (Einfügen textliche Festsetzungen - GÖP)

Die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ableiten und über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehen (Ersatzmaßnahmen) sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festzulegen.

3.5 Auswirkungen auf den Kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens: Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich für die Stadt Potsdam keine Kosten, da alle Leistungen, incl. der Erschließungskosten vom Vorhabenträger zu erbringen sind.