

Bebauungsplan Nr. 160

„Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee“ der Landeshauptstadt Potsdam

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 umfasst auf einer Fläche von ca. 5,97 ha ein Gebiet angrenzend an den bestehenden Universitätscampus im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Babelsberg der Landeshauptstadt Potsdam und teilt sich in zwei Flächen.

Die **Teilfläche 1** (ca. 5,17 ha) liegt unmittelbar **südlich** der Bahntrasse Berlin-Magdeburg. Der Bahnhof Griebnitzsee befindet sich in fußläufiger Entfernung, etwa 150 m nordöstlich der Teilfläche 1 des Plangebietes. Diese Teilfläche wird begrenzt durch den Campus der Universität Potsdam und den HPI-Campus II sowie die Prof.-Dr.-Helmert-Straße, August-Bebel-Straße und Stahnsdorfer Straße.

Die **Teilfläche 2** (ca. 0,8 ha) liegt unmittelbar **nördlich** der Bahnstrecke in etwa 500 m Entfernung zum Bahnhof Griebnitzsee. Die Teilfläche 2 wird begrenzt durch den HPI Campus III sowie die Rudolf-Breitscheid-Straße und die August-Bebel-Straße

Die Teilflächen sind im Wesentlichen überwiegend durch Waldflächen geprägt, unterbrochen durch die Zufahrtstraße von der August-Bebel-Straße bis zum Universitätsgebäude (Haus 1).

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Bildungs- und Forschungsstandortes am Griebnitzsee. Mit dem Baurecht soll der Wissenschaftsstandort Potsdam dauerhaft gestärkt werden, um so gleichermaßen dessen Bedeutung in der Region Brandenburg aber auch bundesweit und international zu festigen. Konzeptionelle Idee ist die Gestaltung eines durchgrünten Wissenschaftsstandortes und eine lockere Anordnung der Gebäude innerhalb eines waldartigen Freiraums. Im Rahmen der Planung wurden daher die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen in Bau- und Freiräume gegliedert, welche einander so abwechseln, dass der durchgrünte Charakter des Gebietes genutzt und in die Planung einbezogen wurde. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie von umfangreichen und zusammenhängenden Gehölz- und Grünflächen umschlossen werden, wobei zudem der kartierte erhaltenswerte Baumbestand berücksichtigt wurde.

Maßgebliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind:

- Festsetzung als Sondergebiet „Hochschule und Forschung“,
- Gliederung in Bauräume und Freiräume durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Kennzeichnung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,

- Beschränkung der Versiegelung auf Wegen, Privatstraßen und Stellplatzflächen,
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Festlegung der Gebäudeoberkante, ganz überwiegend unterhalb der bestehenden Baumkronen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Bauflächen und damit verbunden die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen, aber auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser sowie Kultur und Sachgüter bzw. Mensch (Erholung). Die aus der Planung resultierenden Auswirkungen zu den Themenbereichen Niederschlagsentwässerung, Immissionsschutz, Klima und Verkehr sind auf der Grundlage von Gutachten ermittelt worden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden neben dem Umweltbericht und der Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen ein Artenschutzgutachten, Bodengutachten, ein Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagsbewirtschaftung und ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt. Des Weiteren sind ein Gutachten zu den mikroklimatischen Auswirkungen der Planung und ein Machbarkeitsbeitrag zur energetischen Versorgung sowie ein Mobilitätskonzept zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs angefertigt worden. Die relevanten Umweltbelange sind berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der **schalltechnischen Untersuchungen** wurden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Verschiedene **Baugrund- und Bodenuntersuchungen** geben Aufschluss über die Zusammensetzung der Bodenschichten und die Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich weisen die oberflächennahen Bodenschichten günstige Versickerungseigenschaften auf, in tieferen Schichten sind jedoch wasserstauende Bodenarten anzutreffen. Hierdurch kann es zu Schichtenwasserbildung kommen.

Der **Machbarkeitsbeitrag zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers** im Bebauungsplangebiet Nr. 160 zeigt, dass eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge innerhalb der Baugebiete grundsätzlich möglich ist. Neben der Sicherung der o.g. Dachbegrünung sind hierfür folgende Maßnahmen im Plangebiet sicherzustellen: Empfohlen wird eine dezentrale Versickerung in Mulden für alle zu entwässernden Flächen. Der Flächenbedarf der Versickerungsmulden liegt bei knapp über 20 % der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB. Bezogen auf die jeweiligen Grundstücksflächen liegt der Flächenbedarf der Versickerungsmulden jeweils bei bis zu 10%.

Vorteile der Muldenversickerung sind insbesondere die gute Reinigungswirkung, die geringen Herstellungs- und Wartungskosten und die Schonung von Ressourcen und des Bodens insbesondere beim Bau. Wegen der besonderen Situation, insbesondere dem Ziel des Erhalts der Waldflächen, wird vorgeschlagen, die Versickerungsmulden als Flächenversickerungsanlagen auf dem gewachsenen Boden auszubilden. Hierzu müssen die Erdgeschoss-

höhen und die Höhen der geplanten Wege und Anlagen den Erfordernissen angepasst werden.

Auf Grundlage der Auswertung von direkten Baugrundaufschlüssen und den daraus gewonnen geologischen Kenntnissen wird das Risiko eines großflächigen Aufstaus von Sickerwasser auf den geringdurchlässigen Geschiebeböden bei fachgerechter Planung und Umsetzung der Versickerungsanlagen als nicht gegeben erachtet. Konkrete Entwässerungskonzepte werden im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erstellt.

Das **Klimagutachten** ist insbesondere aufgrund der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebiets aufgestellt worden. Die Flächen innerhalb des Plangebiets stellen sich aktuell als Wald im Sinne des Waldgesetzes dar (mit den Waldfunktionen Klimaschutzwald, Lärmschutzwald sowie Erholungswald) und befinden sich innerhalb eines Frischluftentstehungsgebietes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es aufgrund der verringerten Vegetation und der erhöhten Versiegelung in beiden Bereich zu leicht erhöhten Temperaturen kommen wird, dies aber nur mit einer geringen Fernwirkung verbunden ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Verringerung der Versiegelung auf Wegen, Straßen und Stellplatzflächen, Anordnung der Gebäude in einer lockeren Anordnung mittels Festsetzung von Baugrenzen, Erhalt von zusammenhängenden Baumbestandsgruppen und Neupflanzungen bis zu Begrünungsmaßnahmen für Dächer und Fassaden.

Durch die Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß LWaldG sind Waldkompensationsmaßnahmen erforderlich, die von der zuständigen Landesforstbehörde auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene konkret bestimmt werden, voraussichtlich in mehreren Schritten, je nach Umsetzungsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Kompensationsbedarf von 1 : 3.75 ermittelt. Die darin enthaltenen Erstaufforstungsmaßnahmen im Umfang von 3,1 ha sind auf bereits vertraglich gebunden, forst- und naturschutzfachlich genehmigt und realisiert worden. Auf rund 15 ha werden weitere ökologische Waldumbaumaßnahmen (waldverbessernde Maßnahmen) vorzunehmen sein, die ganz überwiegend im Stadtgebiet Potsdam erbracht werden sollen. Durch die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme wird zugleich der aufgrund der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan ermittelte erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich (Naturhaushalt und Landschaftsbild) vollumfänglich sichergestellt.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf streng geschützte Tierarten wurden im Rahmen einer speziellen Artenschutzprüfung untersucht. Für den Artenschutz sind die Bauzeitenregelungen insbesondere bei Baumfällungen einzuhalten. Für Brutvögel und Fledermäuse sind Ersatzniststätten und -quartiere zu herzustellen. Für die Zauneidechsen sind Schutzzäune aufzustellen, um ein Einwandern in die Fläche während der Bautätigkeiten zu verhindern. Ameisennester sind durch einen Schutzzaun zu schützen oder umzusiedeln.

Die Textlichen Festsetzungen zu den Grünbelangen sowie die im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und erforderlichen Waldkompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.11.2018 bis zum 29.11.2018 statt. Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war ein Masterplan in zwei Varianten. Mit diesem städtebaulichen Konzept wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zur Planung haben sich 8 Bürger geäußert. Die Äußerungen bezogen sich auf den Ausbau des ÖPNV sowie der Bahnhofsinfrastruktur, eine Erweiterung der Planung um öffentliche Sportflächen, den Erhalt der ökologischen Strukturen, Parkplatzprobleme, den Bedarf einer zusätzlichen Mensa und ergänzender Räumlichkeiten für die Universität Potsdam, mögliche Lärmbelastungen in der Bauphase und der späteren Nutzung sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Steuerung benachbarter Entwicklungen.

Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden insoweit im weiteren Planverfahren berücksichtigt, als dass mit in einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert und die erforderliche Stellplatzzahl ermittelt wurden. Neben der Unterbringung von zusätzlich erforderlichen Stellplätzen wurde die geplante Verlegung vorhandener Stellplätze an der August-Bebel-Straße (Mittelachse) auf einen Ersatzstandort in die Untersuchung einbezogen. Mit einem Mobilitätskonzept wurden des Weiteren Maßnahmen zur geeigneten Verkehrsabwicklung und zur Minimierung der mit dem Kfz zurückgelegten Wege aufgezeigt. Sportflächen für die Universität wurden nicht berücksichtigt, da sich die Flächen im Geltungsbereich in Privateigentum befinden, die in erster Linie der Weiterentwicklung von Institutsfläche des Hasso-Plattner-Instituts (HPI) am Standort Griebnitzsee dienen. Die ökologischen Auswirkungen der Planung (Flora und Fauna, Klima, Niederschlagsentsorgung etc.) wurden durch ergänzende Gutachten ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation bestimmt. Textliche Festsetzungen sichern den waldartigen Charakter der Fläche auch nach Umsetzung der Planung (Erhalt und/oder Neupflanzung).

Der Bebauungsplan regelt grundsätzlich die Zulässigkeit einer gastronomischen Nutzung. Für die Erweiterung der Universität Potsdam ist eine überbaubare Grundstücksfläche auf einem landeseigenen Grundstück festgesetzt. Im Rahmen von bilateralen Vereinbarungen zwischen der Uni und dem HPI können Regelungen zur Mitnutzung sowohl weiterer Räumlichkeiten des HPI aber auch der Mensa durch Mitarbeitende und Studierenden der Universität Potsdam getroffen werden.

Bezüglich möglicher Lärmbelastungen können im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden; im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird jedoch sichergestellt, dass der Geräuschpegel der für die Bauarbeiten einzusetzenden Geräte, Maschinen, Transportfahrzeuge usw. so gering wie möglich ist. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Arbeitszeiten mit dem zuständigen Ordnungsamt abgestimmt sind und geltende rechtliche Bestimmungen eingehalten werden. Die spätere Nutzung der Platz- und Baugebietsflächen unterliegt der Maßgabe, die Orientierungswerte des Sondergebiets einzuhalten.

Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche erfolgte mit Schreiben vom 07.11.2018. Die Äußerungen bezogen sich auf die Auswahl der zur Planung vorgelegten Varianten, Flächen für studentisches Wohnen, den Umgang mit bestehenden Stellplätzen der Uni, die Niederschlagsentwässerung sowohl bestehender als auch geplanter versiegelter Flächen und Gebäude, den Baumbestand und Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen und auf immissionsbedingte Auswirkungen der Planung. Die Belange des Waldgesetzes bzgl. der festgestellten Waldflächen waren ebenso Bestandteil der Äußerungen wie auch Belange der Denkmalpflege.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden wurde die Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans herangezogen. Da das städtebauliche Konzept umfänglich die Flächenanforderungen des HPI berücksichtigt, wurde der Vorschlag zur Unterbringung von Studentischem Wohnen nicht aufgegriffen, um eine weitere Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden. Im weiteren Planverfahren wurden aufgrund von Bodenuntersuchungen konzeptionelle Betrachtungen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlags im Plangebiet durchgeführt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wurde kartiert. Zur Umsetzung des Planungsziels, einen waldartigen Campus zu schaffen, wurden neben Flächenfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen auch die Mindestanzahl von Bäumen für die jeweiligen Baugebiete aufgenommen. Sind aufgrund von Baumaßnahmen Fällungen unausweichlich, sind die zu fällenden Bäume an anderer Stelle im Plangebiet zu ersetzen und neu anzupflanzen. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet und sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt und bewertet und auf deren Grundlage wurden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen und der daraus resultierende Kompensationsbedarf im Zuge der forstrechtlichen Verfahren zu Waldumwandlung wird im Umweltbericht ausführlich ermittelt und bewertet. Eine Genehmigung der Waldumwandlung erfolgt erst im Zusammenhang mit den anschließenden Bauanträgen durch die zuständige Landesforstbehörde.

3.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.01.2021. Gegenstand der Behördenbeteiligung war der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand September 2020) sowie die zum Zeitpunkt der Beteiligung vorliegenden Fachgutachten zum Umwelt- und Artenschutz, zur Niederschlagsbewirtschaftung, zur Verkehrsentwicklung und Mobilität, zur energetischen Versorgung, zur Geologie sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lärm und auf das Mikroklima.

Ganz überwiegend wurde der Planung zugestimmt und es wurden allgemeine Hinweise gegeben. Beispielsweise zur erforderlichen Abschätzung des durch die Tiefgarage verursachten Lärms im nachgelagerten konkreten Baugenehmigungsverfahren, zum Vorhandensein von Leitungsbeständen und bestehenden energetischen Erschließungsmöglichkeit (derzeit

ausschließlich mit Elektroenergie und Gas), aber auch dem Hinweis zur möglichen Erweiterung des Fernwärmeleitungsbestandes.

Kritische Äußerungen zur Planung wurden von der **Forstbehörde** auch gegen den Bebauungsplan Nr. 160 vorgetragen, u.a. mit der Aussage, dass die aktuell vorliegenden Waldfunktionen nicht kompensierbar seien und eine Waldumwandlung nur im Einzelfall genehmigt werden könnte, sofern im speziellen Abwägungsprozess das überwiegende öffentliche Interesse überwiegt (so auch für die FNP-Änderung, s.o.). Eine abschließende Abwägungsentcheidung seitens der Forstbehörde sei wegen einer fehlenden Prüfung von Alternativstandorten nicht abschließend vollziehbar. Die Forstbehörde verwies in ihrer Stellungnahme vom 12.03.2021 darauf, dass die vorliegende Waldumwandlung (kumulativ betrachtet) dem UVPG unterliegen würde und empfahl, die Umsetzung forstrechtlicher Belange im Bebauungsplanverfahren abschließend im Sinne des § 8 Abs. Satz 3 LWaldG zu regeln und festzuschreiben, sodass keine einzelnen Waldumwandlungsanträge mit einhergehenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen folgender Bauanträge bearbeitet werden müssen.

Neben den Bedenken der Forstbehörde gab es u.a. fachbehördliche Anmerkungen und Hinweise zum angefertigten Niederschlagsentwässerungskonzept (Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagsbewirtschaftung) sowie zum vergleichsweise geringen Dachbegrünungsanteil von 40%.

Die Stellungnahmen wurden geprüft (siehe Anlagen 5 und 9) und wie folgt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Ausweitung des Bildungs- und Forschungsstandortes Griebnitzsee ist in der Begründung des Bebauungsplans bereits ausführlich dargelegt (Erweiterung eines vorhandenen Standorts, maßgeblicher Lagevorteil aufgrund der unmittelbaren Nähe zum S- und Regionalbahnhof etc.). Eine alternative Standortprüfung ergab, dass keine räumlichen Alternativen zu der vorliegenden Erweiterungsplanung des Standortes Griebnitzsee bestehen und somit die in Frage stehenden Waldflächen im Sinne der Fortentwicklung des Wissenschaftsstandortes mit überregionaler Bedeutung in Anspruch genommen werden müssen. Für die vorliegenden Verfahren wird eine Prüfung und Abwägung öffentlicher Belange im Kontext der vorgesehenen Waldumwandlung in der Umweltprüfung vorgenommen und im Umweltbericht erläutert. Der Empfehlung nach einer abschließenden Regelung und Festschreibung aller Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gefolgt, da aufgrund der Größe des Plangebietes und des zeitlichen Horizonts der geplanten Umsetzung der Planung eine gebündelte Umwandlung des gesamten Waldbestandes nicht vorgesehen ist. Einzelne Baumaßnahmen sollen zwar zeitnah erfolgen, die Umsetzung der gesamten Planung ist jedoch phasenweise über einen sehr langen Zeitraum angedacht. Eine vollständige und unmittelbare Umwandlung aller Waldflächen einschließlich aller Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wäre mit zu hohen finanziellen und logistischen Aufwendungen für den Vorhabenträger verbunden. Zudem bietet die phasenweise Umwandlung des Waldbestandes sowohl ökologische und klimatische Vorteile, da der Wald in der bestehenden Ausprägung zwischenzeitlich weiter naturräumlich wirken kann. Die Bedenken der **Forstbehörde** konnten mit einer nachgereichten Prüfung von alternativen Standorten sowie Erläuterungen zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG ausgeräumt werden. Mit Schreiben vom 21. September 2021 wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg der Inanspruchnahme der Waldflächen abschließend zugestimmt.

Die fachbehördlichen Hinweise zum Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsbewirtschaftung wurden aufgegriffen und das Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Fachbehörde überarbeitet. Der festgesetzte, vergleichsweise geringe Dachbegrünungsanteil von 40 % resultiert aus dem hohen Technisierungsgrad der Instituts- und Forschungsgebäude (Computer- und Servertechnik mit hohem Kühl- und Lüftungsbedarf) und dem benötigten Anteil zusätzlicher Haustechnik auf dem Dach.

Aus den Stellungnahmen sowie weitergehenden Planungsüberlegungen resultierten Anpassungen und Ergänzungen der Planung, insbesondere der Verzicht auf die Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb der Stellplatzfläche der Universität Potsdam (SO 4) und die Anpassung von textlichen Festsetzungen. Die Begründung wurde fortgeschrieben (im Wesentlichen zur Darstellung der Standort-Alternativenprüfung aufgrund der Inanspruchnahme von Waldflächen; Anforderungen an die Dachnutzung durch technische Anlagen und der beschränkten Nutzbarkeit für Dachbegrünung, Erläuterung der bisherigen Verfahrensschritte und Fortschreibung der Abwägung sowie Anpassungen an die aktuelle Sach- und Rechtslage).

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.07.2022 bis zum 12.08.2022 durchgeführt. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand Februar 2022) sowie die zum vorliegenden Fachgutachten zum Umwelt- und Artenschutz, zur Niederschlagsbewirtschaftung, zur Verkehrsentwicklung und Mobilität, zur energetischen Versorgung, zur Geologie sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lärm und auf das Mikroklima, aber auch die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem bisherigen Planverfahren. Während dieser Zeit sind Stellungnahmen von 8 Bürgern eingegangen. Die Äußerungen bezogen sich auf die Aufstellung des Bebauungsplans ohne waldrechtliche Qualifikation sowie die Anrechnung des Waldausgleichs auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich. In den Stellungnahmen wurde auf die Alternativenprüfung und den Abwägungsprozess Bezug genommen und es wurden Äußerungen zu den klimatischen Auswirkungen und dem Ausgleichsbedarf der Waldfunktionen vorgetragen. Hinweise zu verschiedenen Themen u.a. zum Standort eines Zwangsarbeiterlagers, zu Biotopen, zu den Schutzgütern Boden und Pflanzen, zu möglichen Auswirkungen einer Energiezentrale und eines Rechenzentrums sowie zu den Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur waren ebenso Bestandteil der Stellungnahmen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planung, aber zur folgenden redaktionellen Ergänzung geführt: Das zuständige Landesamt hat den vorgetragenen Hinweis auf den Standort eines Zwangsarbeiterlagers als Anlass genommen, diesen künftig als Bodendenkmal anzuerkennen, so dass im Bebauungsplan eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals (in Bearbeitung) erfolgt.

In den Unterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren bereits umfangreiche und detaillierte Aussagen zur den vorgetragenen Themen enthalten, mit denen die Planungsinhalte und Entscheidungen insbesondere zur Standortentscheidung, zur Verlagerung des Waldumwandlungsverfahren auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, zur Anrechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs auf die Waldkompensation, den klimatischen Auswirkungen und deren Minimierung erläutert wurden.

Waldrechtliche Qualifikation sowie Anrechnung des Waldausgleichs auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich: Ein Bebauungsplan kann grundsätzlich auch ohne wald-

rechtliche Qualifikation und ohne entsprechende Darstellungen und Festsetzungen aufgestellt werden. Die Möglichkeit hierfür ergibt sich u.a. aus § 8 LWaldG. *„Werden im Bebauungsplan nur teilweise, unvollständige bzw. nicht hinreichende Regelungen zur Waldkompensation getroffen, darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist über die Waldumwandlung im anschließenden konkreten Genehmigungsverfahren zu entscheiden (z.B. Baugenehmigungsverfahren) und die untere Forstbehörde muss beteiligt werden“* (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 (ABL/08, [Nr. 38], S. 2189). Aufgrund der beabsichtigten abschnittsweisen und über einen längeren Zeitraum andauernden Realisierung hat sich die Stadt entschieden, im vorliegenden Verfahren auf eine walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans zu verzichten. Der bestehende Wald wird im Bebauungsplan als solcher nachrichtlich gekennzeichnet und auf die erforderliche Genehmigung der unteren Forstbehörde für eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart hingewiesen. Die zuständige Forstbehörde hat der Vorgehensweise und dem Planverfahren zugestimmt. Der Waldausgleich wird den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bzw. erfolgt durch die vertraglich festgelegten (und bereits realisierten) Erstaufforstungsmaßnahmen sowie weitergehende Kompensationsmaßnahmen (waldverbessernde Maßnahmen). Diese Vorgehensweise erweist sich im Hinblick auf die zeitlich gestreckte Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben als sachgerecht, da sich die jeweils maßgebliche Bewertung des Waldes erst im Zeitpunkt der künftigen Inanspruchnahme angemessen ermitteln lässt. Die zur forstrechtlichen Kompensation vorgesehenen Aufforstungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden – zur Vermeidung einer Doppelkompensation – gemäß § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet. Auch mit dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist gewährleistet, dass es zu einem Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne durch Waldumwandlung nur dann kommen kann, wenn eine Waldumwandlungsgenehmigung gem. § 8 LWaldG erteilt wurde. Die Gefahr, dass der mit der Beseitigung von Wald einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft nicht angemessen ausgeglichen würde, besteht daher nicht. Die vorgesehenen forstrechtlichen Kompensationen in Form waldverbessernder und Erstaufforstungsmaßnahmen werden Inhalt der Waldumwandlungsgenehmigung, sodass auch der naturschutzrechtliche Ausgleich insoweit zu mindestens 100 % gewährleistet ist. Der naturschutzrechtliche Umfang des Eingriffs in den Wald wird durch diese Vorgehensweise in adäquater Weise berücksichtigt, während der naturschutzrechtliche Ausgleich im Übrigen durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrags und die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.

Sowohl eine **Alternativenprüfung** für die Planung als auch die **klimatischen Auswirkungen** der Planung sind im Verfahren umfangreich durchgeführt bzw. geprüft und in der Begründung bzw. dem Umweltbericht erläutert worden. Die Ergebnisse sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Die Einschätzung der Waldflächen als **Klima- und Immissionsschutzwald** wurde bei der Beurteilung der Wirkfaktoren und des Ausgleichsbedarfs als „sehr hoch“ angesetzt, aufgrund dessen für die Inanspruchnahme der Waldflächen ein erhöhtes **Ausgleichserfordernis** besteht.

Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.06.2022 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung infor-

miert und ihnen die Möglichkeit gegeben, sich zu der – ggü. der förmlichen Behördenbeteiligung vom Januar 2021 – geänderten Planung zu äußern. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themenfelder Verkehrsflächen, Immissionsschutz, Waldumwandlungsverfahren, Bodendenkmal, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Grünverbindungen, Baumpflanzungen, Versickerung.

Die Stellungnahmen wurden geprüft, maßgebliche inhaltliche Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht. Der Standort des **ehemaligen Zwangsarbeiterlagers** wurde auf Anstoß aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und anschließender enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im Bebauungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal (in Bearbeitung) gekennzeichnet und Hinweise zum Umgang bei möglichen Funden von Überresten baulicher Anlagen im Rahmen der Planumsetzung gegeben. Ergänzend erfolgten in der Begründung zum Bebauungsplan nähere Ausführungen zu den bislang vorliegenden Informationen des Bodendenkmals in Bearbeitung.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend den Stellungnahmen redaktionell fortgeschrieben.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Übertragung von Flächen für öffentliche Nutzungen (Verkehrsflächen) an die Landeshauptstadt Potsdam, die Herstellung der privaten Verkehrsflächen, der öffentlichen Trinkwasserversorgung und der darüber hinaus erforderlichen Medienschließung. Er beinhaltet Regelungen zur künftigen Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt nach Abschluss der Freiraumplanung für das Campusgelände über die Mitbenutzung der internen Erschließungswege für die Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der Campusnutzung. Ebenso Regelungen zur Herstellung und Gestaltung von Fahrradstellplätzen und Kfz-Stellplätzen, zeitlich gestaffelt in Anpassung an die Realisierung des Gesamtvorhabens und unter einem Monitoring zu Auslastung und Bedarf der Stellplätze, mit dem Ziel der Förderung des Umweltverbundes und der Minderung des motorisierten Individualverkehrs. Maßnahmen für den Naturschutz (interne Ausgleichsmaßnahmen, Regelungen zu den forstrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie deren Anrechnung auch als naturschutzbezogener Ausgleich, Schutzmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Insekten) sind gleichermaßen Bestandteil der vertraglichen Regelungen. Maßgeblich sind auch Regelungen zum Erhalt von mindestens 70 % der als erhaltenswert eingestuften Bäume sowie die Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Stadt Potsdam mittels Vereinbarungen zum nachhaltigen Bauen, energieeffizienten Lösungen für den Gesamtcampus und die Verwendung erneuerbarer Energien.

5. Alternativenprüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der städtebaulichen Vorzugsvariante für die Bebauung des Geländes zwischen der Uni Potsdam und der August-Bebel-Straße einschließlich der zweiten Teilfläche nördlich der Bahn. Die Entscheidung zur Wahl der Vorzugsvariante ist nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gefallen und stellte somit die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes dar. Hierfür traf die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam mit Sitzung am 06.03.2019 eine entsprechende Leitentscheidung.

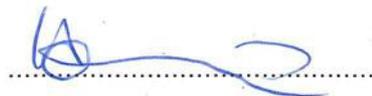
Dem voraus gegangen ist ein umfangreiches Werkstattverfahren, in dem gemeinsam mit Vertretern der Vorhabenträgerin und der Universität Potsdam, des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) sowie der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam und der zuständigen Fachbereiche (Stadtplanung, untere Naturschutzbehörde, Wirtschaftsförderung) die Anforderungen und Inhalte des Masterplans diskutiert und entwickelt wurden.

Im Rahmen der Bearbeitung standen verschiedene Bebauungskonzepte in der Diskussion, die neben dem gemeinsamen Ziel der Ausbildung einer aufgelockerten und solitärhaften Campusbebauung sich im Wesentlichen durch Einbeziehung der bisherigen Erschließungsachse, die auf das Hauptportal des ehemaligen DRK-Gebäudes – heute Hauptgebäude der Uni Potsdam – zuläuft, unterschieden. Diese soll in der Vorzugsvariante in Teilen auch für eine Bebauung des Geländes zur Verfügung stehen und für eine Erschließung des Plangebietes in der Breite und Wahrnehmung deutlich zurückgebaut werden.

Alternativ wäre diese Erschließungsachse mit der zentralen Ausrichtung auf das Haupttor des Uni-Gebäudes in der bestehenden Breite erhalten geblieben, was dem Ziel der Ausbildung eines stark durchgrüntem und waldartigen Campus jedoch entgegengestanden hätte. Da zusätzlich die monumentale Wirkung einer zentral auf das Hauptgebäude zulaufenden Achse mit Blick auf den historischen Kontext auch in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden als nicht erhaltens- und schützenswert angesehen wurde, steht einer landschaftsgeprägten Umgestaltung des Geländes unter Einbeziehung wesentlicher Flächen der ehemaligen Zufahrtsstraße nichts entgegen.

Neben der Prüfung von Planungsalternativen auf den Flächen des Geltungsbereichs haben im Rahmen des Aufstellungs- und Abwägungsverfahrens des Bebauungsplanes auch alternative Standortprüfungen im gesamten Stadtgebiet seitens des Vorhabenträgers, des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur sowie der Landeshauptstadt Potsdam stattgefunden. Nach der Prüfung aller möglichen Standortalternativen mit einer Forschungs- und Hochschulnutzung sowie auf Grundlage der in der Landeshauptstadt vorliegenden verbindlichen Bauleitpläne konnte festgestellt werden, dass keine räumlichen Alternativen zu der vorliegenden Erweiterungsplanung am Standort Griebnitzsee bestehen und somit die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs im Sinne der Fortentwicklung des Wissenschaftsstandortes mit überregionaler Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen. Die alternative Standort-Prüfung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.

Potsdam, den 09.10.2023



Bereichsleitung
Stadtraum Süd-Ost