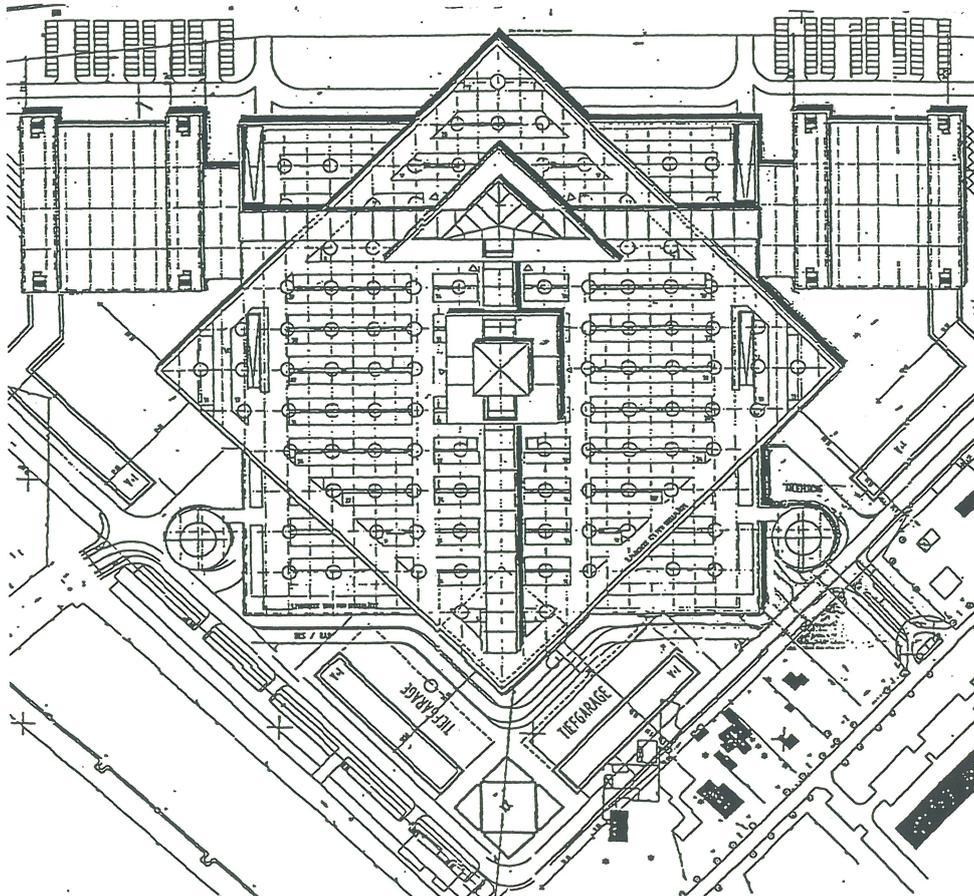


Landeshauptstadt Potsdam

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 22 "Sterncenter"

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für das Gelände zwischen der "Nuthestraße",
"Sternstraße", der Straße "Zum Kirchsteigfeld" und der "Gerlachstraße" in
der Stadt Potsdam, Ortsteil Drewitz



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	1
2. Anlaß der Planung	1
3. Ausgangslage	2
4. Historische Entwicklung	3
5. Geltungsbereich	4
5.1 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
5.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
6. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	5
6.1 Bauliche Nutzung, Ortsbild.....	5
6.2 Bestand Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	6
6.3 Bestand Stadttechnik.....	7
7. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
8. Planungsziele	8
9. Leitbild der städtebaulichen Ordnung	10
9.1 Vorbereitende Planungen.....	11
9.1.1 Städtebauliche Rahmenplanung.....	11
9.1.2 Architekten-Gutachterverfahren.....	15
10. Grünordnungsplan, Ausgleichsmaßnahmen	17
11. Festsetzungen	18
11.1 Sondergebiet Einkaufszentrum.....	18
11.2 Mischgebiet.....	22
11.3 Gewerbegebiet.....	23
11.4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten.....	25
11.5 Verkehrsflächen.....	25
11.5.1 Das Erschließungssystem.....	25
11.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	26
11.5.3 Ruhender Verkehr.....	27
11.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	28
11.5.5 Stadttechnik.....	29
11.6 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des BImSchG.....	29
11.7 Freizuhaltende Flächen.....	31
11.8 Geh- Fahr - Leitungsrechte.....	31
12. Ökologische Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	32
13. Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Potsdam und dem Investor des Sterncenters	39

14. Textliche Festsetzungen.....	40
15. Umweltschutz und Altlasten	44
16. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	44
16.1 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	44
16.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen	44
16.3 Verkehrliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
16.4 Auswirkungen auf die Versorgungssituation	45
16.5 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt	45
16.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	46
16.7 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	46
17. Dringlichkeit des Bebauungsplanes	47
18. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB.....	47
19. Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 22 "Sterncenter"	48
20. Flächenbilanz	49
21. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens	49
Anlage 1	54
Anlage 2	55

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 466).

Der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3 BauGB ist ein vorzeitiger Bebauungsplan, der aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB, der zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das geplante Sterncenter und die angrenzenden Bereiche erforderlich ist.

In Erweiterung der städtebaurechtlichen Festsetzungen erhält der Bebauungsplan im Sinne des § 7 (2) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BRB NatSchG) in der Fassung vom 29. Juni 1992 und der Bauordnung des Landes Brandenburg bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die Vorverlagerung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bedingt die abschließende Abwägung der Belange von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen der Abwägung und der planerischen Festsetzungen sowie durch städtebaulichen Vertrag für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem Rechnung getragen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß 02. September 1992 (Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 3 vom 21. September 1992) eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung hat am 30. September 1993 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit anschließender, 14-tägiger öffentlicher Auslegung stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 9 vom 16. September 1993 sowie in der Tagespresse (MAZ und PNN vom 16. September 1993). Im Parallelverfahren wurde gemäß § 4 (2) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (siehe auch unter Punkt 18.).

Parallel zum fortschreitenden Bebauungsplanverfahren wird, zur Regelung weiterer städtebaulicher Einzelheiten zwischen der Stadt Potsdam und dem Investor des Vorhabens "Sterncenter", ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag erarbeitet (zu den Inhalten siehe unter Punkt 13.).

2. Anlaß der Planung

Im Rahmen der Entwicklung Potsdams zu einem funktionsfähigen Oberzentrum im Sinne der zentralörtlichen Gliederung des Raumordnungsgesetzes (R.O.G.) und den Zielen der Landes- und Regionalplanung sind innerstädtische Funktions- und Strukturdefizite zu beseitigen. Hiervon im besonderen Maße betroffen ist das östliche Stadtgebiet als Verflechtungsraum zu Berlin.

Der Ostraum der Stadt Potsdam mit ca. 52.000 Einwohner (inclusive Planung für das Kirchsteigfeld) ist mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit Freizeit- und Kulturangeboten erheblich unterversorgt. Darüber hinaus besteht in der Gesamtstadt Potsdam sowie im gesamten südlichen Umland von Berlin (Stahndorf,

Teltow etc.) erhebliche Unterversorgung insbesondere mit Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels.

Vor Ort besteht zwischen den Siedlungsbereichen Dorf Alt-Drewitz, Wohnsiedlung "Am Stern" und Wohnsiedlung "Drewitz" eine ungeordnete und nicht integrierte städtebauliche Situation, die einer Verbesserung bedarf. Durch den vorhandenen Bestand an großen zusammenhängenden unbebauten oder nur gering bebauten Flächen besteht hier ein städtebauliches Potential, welches zur Entwicklung von Versorgungsangeboten und zur Schaffung einer städtebaulichen und strukturellen Verknüpfung der oben genannten Siedlungsbereiche in Form eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums hervorragend geeignet ist.

Zur Verbesserung der Versorgungslage, sowohl in den anliegenden Wohnsiedlungen, als auch für das Umland, wurde, zur Schließung der baulichen Strukturen, als eine Art Bindeglied, in enger Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Vorhabenträgern und der Stadt Potsdam, ein Konzept zur Aktivierung und Entwicklung des Baugebiets zwischen den Siedlungsbereichen "Alt-Drewitz", "Am Stern" und "Wohnsiedlung Drewitz" erarbeitet, das sowohl den Versorgungsfunktionen als auch den Anforderungen der Stadtgestaltung Rechnung trägt.

In umfangreichen Untersuchungen:

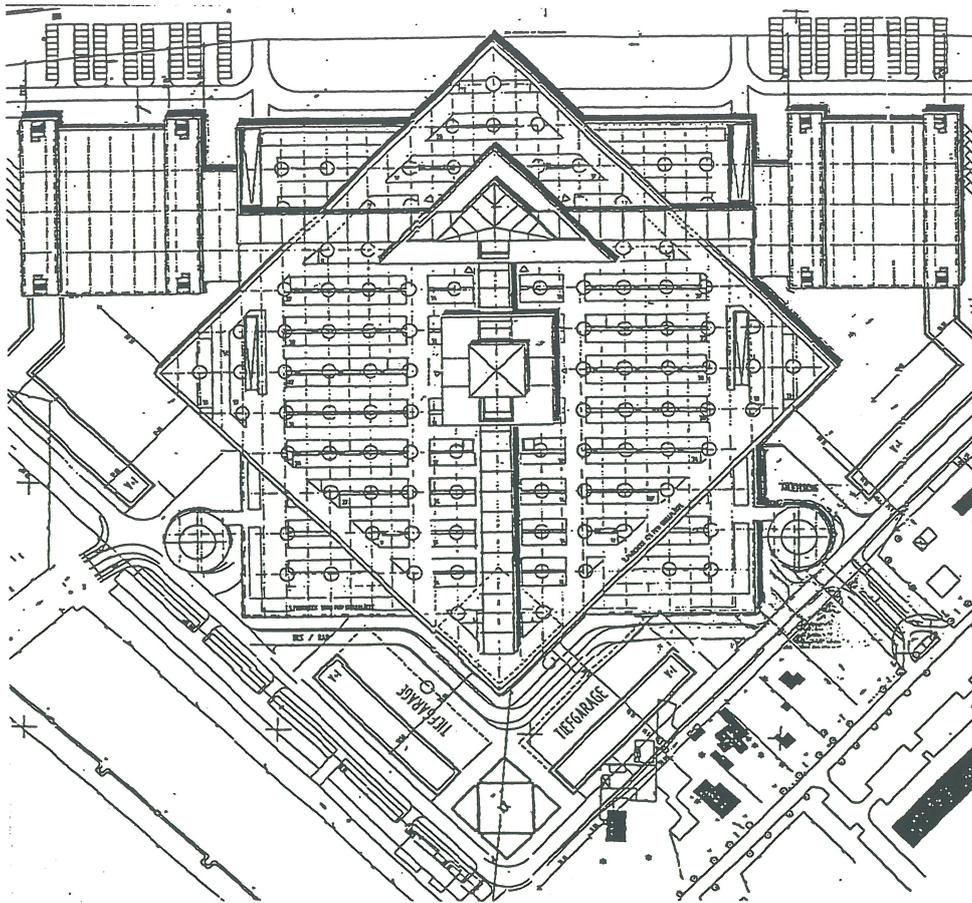
- Zentrenkonzept der Stadt Potsdam,
 - zur Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam,
 - zur Entwicklung des Handelsnetzes in der Stadt Potsdam (Forschungsstelle für den Handel, Berlin, Dr. Bunge),
 - zur komplexen Siedlungsentwicklung (Stadtbauatelier Stuttgart, Prof. Dr. Trieb),
 - zur Entwicklung der Gewerbestruktur der Stadt Potsdam (Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung, Dr. Heuer)
- sowie
- zur Situation der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden

wurde das Bebauungsplangebiet als geeigneter Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ermittelt. Grundlage der Bedarfsermittlung bildete ein Gutachten der Forschungsstelle für Handel im Rahmen des "Zentrumskonzept für die Stadt Potsdam".

3. Ausgangslage

Im planerischen Vorfeld des vorzeitig aufzustellenden Bebauungsplans gemäß § 8 (3) Satz 1 i. V. m. § 246a (3) BauGB wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, dessen Ergebnisse, in Umsetzung des Magistratsbeschlusses vom 12. Februar 1992, die Grundlage bildeten für ein konkurrierendes Architekten-Gutachterverfahren, dessen Ziel es war, eine architektonische Ausformulierung der vorgegebenen Baumassenverteilung für das Einkaufszentrum erarbeiten zu lassen (siehe auch unter Punkt 9.1).

Die Arbeit des 1. Preisträgers ist nach Überarbeitung in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden (siehe auch unter Punkt 9.1.2).



Das Raumordnungsverfahren (ROV) ist vom Magistrat der Stadt Potsdam, Dezernat IX, beantragt worden (siehe auch unter 21.) und mit Schreiben vom 02. Februar 1994 positiv (mit Abweichungen) beschieden worden.

4. Historische Entwicklung

Zusammenfassung der historischen Daten zur Entwicklung der Gemarkung Drewitz:

- erste Besiedlungsfunde aus der Steinzeit
- im frühen Mittelalter Einwanderung slawischer Siedler
- aus "Uff'm Drewitz" entsteht der Dorfname "Drewitz"
- 1180 hat das Zisterzienserkloster "Lehnin" Besitzrechte am Dorf Drewitz
- 1662 untersteht das Dorf dem Amt Potsdam
- 1718 bis 1848 Flaschen- und Fensterglasproduktion in Drewitz
- 1732 Bau einer Dorfkirche auf Kosten des Königs
- 1819 Bau der ersten Schule
- Bevölkerungszahl 1864: 561 Einwohner
- 1914 Entstehen der Villenkolonie "Am Stern"

- 1939 Eingemeindung von Drewitz nach Potsdam
- Anfang der 70er Jahre Errichtung der Neubausiedlung "Am Stern" mit ca. 6.000 Wohnungen
- Ende der 80er Jahre Errichtung der Neubausiedlung "Drewitz" mit ca. 5.400 Einwohnern.

5. Geltungsbereich

5.1 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet findet seine Begrenzung im

- Norden durch die nördliche Grenze der "Nuthe-" und "Gerlachstraße"
- Südosten durch die südöstliche Grenze der "Sternstraße"
- Westen durch die westliche Grenze der Straße Zum Kirchsteigfeld und Gerlachstraße

Das Bebauungsplangebiet wird z. Zt. wie folgt genutzt:

- vorhandenes Gewerbe ca. 4,1 ha
- vorhandene Wohnbebauung und Kleingärten ca. 4,0 ha
- Ödland, für Baustelleneinrichtungen des Neubau-Wohnkomplexes "Drewitz" ca. 14,0 ha

5.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs resultiert maßgeblich aus den bestehenden städtebaulichen Strukturen und den planerischen Anforderungen zur Realisierung des Sterncenters.

Der Geltungsbereich umfaßt den durch die Schließung der baulichen Strukturen städtebaulich aufzuwertenden Bereich zwischen den Wohnsiedlungen "Am Stern", "Drewitz" und dem Dorf "Alt-Drewitz".

Der vorwiegend gewerblich zu nutzende Bereich wird

- süd-östlich durch die zur Zeit privaten Wohngrundstücke entlang der "Sternstraße"
- süd-westlich durch die Straße "Zum Kirchsteigfeld"
- nördlich durch die "Nuthe-Schnellstraße" und die "Gerlachstraße"

begrenzt.

Die "Nuthestraße" mit ihrer städtebaulichen Riegelwirkung bildet die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs. Als städtebauliche Zäsur grenzt sie das Plangebiet vom angrenzenden Wohngebiet ab.

Die Erschließung des Einkaufszentrums für Kunden und Besucher kann nur über einen neuen Anbindungsknoten an der Nuthestraße erfolgen, weshalb die Straße in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Auf Grund technischer Notwendigkeiten ist es erforderlich, im Rahmen der Knotenpunktausbildung den Geltungsbereich nach Norden, geringfügig, um die Fläche der parallel geführten Stadtstraße sowie um die der Zufahrtsrampen zum "Sterncenter" zu erweitern. Desweiteren erfordern die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierfür geeignete Flächen, die innerhalb der zwei Auffahrtsbereiche zur "Nuthestraße" gefunden wurden. Hierdurch bedingt kommt es zur Einbeziehung weiterer Flächen des Geltungsbereichs nach Osten um diese Bereiche.

Die Straße "Zum Kirchsteigfeld" bildet eine Zäsur zwischen dem gewerblich zu nutzenden Bereich innerhalb des Geltungsbereichs und dem Dorf "Alt-Drewitz" und ist damit als bauliche und nutzungsstrukturelle Grenze anzusehen.

Die "Gerlachstraße" teilt den Gewerbebestand entlang der Straße "Zum Kirchsteigfeld" in einen nördlichen und in einen südlichen Bereich.

Entgegen den Aussagen des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend reduziert, daß dieser nördliche Gewerbebestand aus dem Plangebiet herausgenommen wurde. Dieses wurde notwendig, da eine abschließende Nutzungskonzeption noch nicht vorliegt und in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren geregelt wird. Da die Bedingungen des Verkaufs des damals unter der Verwaltung der Treuhand stehenden Grundstücks nicht eingehalten werden konnten, wurde das Grundstück der Treuhand zur weiteren Verwaltung übergeben. Neue Vergabebedingungen sind jedoch bislang noch nicht konkretisiert worden.

Die "Sternstraße" stellt den südöstlichen Übergang zum Wohngebiet "Drewitz" dar. Somit bildet der Geltungsbereich nahezu die Form eines Dreiecks, deren Schenkel die genannten Straßenzüge sind.

Diese die Bauflächen umgrenzenden Straßenverkehrsflächen sichern die äußere Erschließung des Bebauungsplangebiets und werden, zur Sicherung des jeweils geplanten Ausbaustandards, in ihrer gesamten Breite mit den erforderlichen ergänzenden Erschließungsanlagen in den Geltungsbereich aufgenommen.

6. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

6.1 Bauliche Nutzung, Ortsbild

Gegenwärtig wird der Bereich dominiert von den Produktionsgebäuden eines Speiseeisherstellers, die samt ihrer vorgesehenen Erweiterungsfläche westlich bzw. südwestlich der zur Zeit unbebauten, vorwiegend als Lagerplatz für Baumaterialien (Betonplatten, Kanalrohre) genutzten Fläche des Geltungsbereiches liegen. Als weitere gewerbliche, zur Straße "Zum Kirchsteigfeld" hin orientierte Nutzung, ist ein Bau- und Heimwerkermarkt anzuführen.

Bei einer typisierenden Betrachtung der Realnutzung in den Kategorien der BauNVO ist die bestehende Speiseeisfabrik aufgrund ihrer Größe einem Gewerbegebiet und der Bau- und Heimwerkermarkt ebenfalls einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Auf-

grund ihrer Grenzlage zum alten Ortskern - MI - herrscht partiell eine Nahtstellenmangelage vor.

Im Süd-Osten schließt sich ein Kleingartengelände und aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entlang der "Sternstraße" an.

Unmittelbar nördlich der "Nuthestraße" liegt das Neubaugebiet "Am Stern" mit insgesamt rund 16.600 Einwohnern. Die an die "Nuthestraße" unmittelbar angrenzenden zugehörigen Garageneinheiten sind, sofern sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, als Bestand zu führen, der planungsrechtlich nicht mehr gesichert wird. Die Traufkanten der Wohnblockzeilen der Großsiedlungen "Am Stern" und "Drewitz" bilden zur Zeit die wichtigste städtebaulich-räumliche Abgrenzung des Bereiches und prägen gestalterisch das Erscheinungsbild. Alle an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Wohngebiete sind Großsiedlungen in Plattenbauweise, die einem allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO entsprechen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist als weiterer, zu berücksichtigender Bestand, eine oberirdische Fernwärmetrasse, sowie ein unterirdisch geführter Bestand an Elektro- und Gasleitungen (außer Betrieb) anzuführen.

6.2 Bestand Landschaft, Grün- und Freiflächen¹

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind derzeit weitestgehend unversiegelt.

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Baustoff- und Oberbodenlagerfläche konnten sich keine bedeutenden Vegetationsstrukturen erhalten. Es haben sich einjährige ruderale Krautschichten entwickelt, die die gestörten Flächen immer wieder schnell besiedeln können. Lediglich in den Randbereichen sind derzeit mehrjährige Krautgesellschaften vorhanden. Einen wertvollen Gehölzbestand stellt die Lindenallee in der "Sternstraße", eine noch junge Kastanienallee südwestlich der Kleingärten, eine Baumgruppe am Weg südöstlich der Firma Schlüter-Brot bestehend aus Eichen, Erlen und Weiden sowie die mehrschichtige Schutzpflanzung zwischen den Einfamilienhäusern in der "Sternstraße" und den inneren Brachflächen dar.

Bei den Bodenarten handelt es sich um Flug- und Talsande, die eine große Grundwasserspende zulassen, gleichzeitig aber auch nur einen geringen Schutz vor Schadstoffeintrag in die wasserführenden Schichten bieten. Der Grundwasserstand liegt bei 2 m unter Geländeoberkante.

Erholungs- und Freizeitnutzungen finden nicht statt, lediglich die Kleingärten haben für ihre Pächter eine Bedeutung als Erholungsflächen.

Die vorhandenen privaten Grün- und Freiflächen der Wohngrundstücke an der Sternstraße bilden aufgrund der Größe und Nutzung ein hochwertiges Landschaftselement, das zu erhalten ist.

Die Gehölze und Alleen genießen den Schutzstatus nach der Baumschutzverordnung der DDR vom 28. 05. 1981, die nach § 77 BbgNatSchG in Kraft bleibt.

¹ Auf Basis der Untersuchungen zum Rahmenplan des Landschaftsplanungsbüros Jung & Partner, 1992

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist das Grundwasser nicht gegen Schadstoffeintrag geschützt. Es ist daher zwingend erforderlich, bei der Regenwasserversickerung entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Vorklärung des Niederschlagswassers der Straßen und Stellplatzflächen).

Südlich der Nuthestraße muß ein 30 m breiter Streifen als Vorhaltefläche für schienegebundenen ÖPNV freigehalten werden. Hier dürfen Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden allerdings nicht als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt.

Die Kleingärten werden überwiegend planungsrechtlich gesichert. Für Parzellen, die nicht bestehen bleiben können, wurden Vereinbarungen über Entschädigung oder Ersatzstandorte im städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe auch unter Punkt 13.).

(Weitere Erläuterungen siehe Textteil zum Grünordnungsplan.)

6.3 Bestand Stadttechnik

Das Bebauungsplangebiet ist durch Leitungen

- in der Sternstraße
- in der Straße "Zum Kirchsteigfeld"
- in der "Gerlachstraße" sowie
- entlang der Kleingartenparzellen, zwischen der "Gerlachstraße" und der "Sternstraße"

mit Trinkwasser versorgt.

Als oberirdischer Leitungsbestand ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fernwärmeleitung anzuführen, die im Norden ihre Fortführung, innerhalb des 30-Meter-Streifens entlang der "Nuthestraße", in westlicher Richtung findet.

Innerhalb dieses 30-Meter-Streifens verläuft, angelehnt an den Verlauf der "Nuthestraße", die Regenwasserkanalisation.

Für die Ver- und Entsorgung des Bebauungsbestand nördlich der "Sternstraße" sind innerhalb dieser die Ver- und Entsorgungsleitungen geführt worden.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Schaffung von Planungssicherheit im Kontext der Entwicklung des bisher untergenutzten Bereichs wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich vor dem Aufstellungsbeschluß vom 21. September 1992 nach dem § 34 bzw. § 35 BauGB, der jedoch zur planungsrechtlichen Absicherung einer adäquaten Entwicklung dieses durch starke Planungsbindungen geprägten Bereichs nicht geeignet ist.

Südlich der "Nuthestraße" ist entlang dieser, zur Offenhaltung der Option eines Ausbaus des ÖPNV-Netzes, eine 30 m breite Trasse von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist für das Bebauungsplangebiet als Nutzungsart ein Sondergebiet (So), ein Gewerbegebiet (Ge) und Grünflächen aus. Die Flächen der zur Realisierung anstehenden Einzelvorhaben befinden sich im Eigentum der jeweiligen Vorhabenträger, bzw. werden von diesen erworben.

Sonstige eigentumsähnliche Rechte sind nicht bekannt.

8. Planungsziele

Im Sinne der Beseitigung der funktionalen und strukturellen Mängel ist für den Geltungsbereich eine Nutzungsmischung zu entwickeln, die:

- sowohl eine Versorgungsfunktion für das östliche Stadtgebiet Potsdams (Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, Kultur- und Freizeiteinrichtungen), als auch eine regionale Wirkung entwickelt,
- eine stadtwirtschaftlich und städtebaulich bessere Ausnutzung des in zentralörtlicher Lage befindlichen, vollerschlossenen Areals anstrebt,
- im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme verträglich zum Nutzungsbestand (insbesondere der Wohnnutzung) ist,
- eine Verbindungsfunktion zwischen den Wohnsiedlungen "Am Stern", "Drewitz" und dem alten Dorfgebiet "Drewitz" übernimmt,
- zur harmonischen Integration der anzugliedernden Nutzungen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Neubauquartiere "Am Stern", "Drewitz" und Alt-Drewitz miteinbezieht,
- eine Minimierung, bzw. einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ermöglicht,
- das mangelhafte städtebauliche und landschaftliche Erscheinungsbild des gesamten, als Entrée zu Potsdam zu sehenden Bereichs aufwertet.

Durch die Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird die Stadt Potsdam in die Lage versetzt, ihre Umlandfunktionen, insbesondere die Versorgungsfunktionen besser wahrzunehmen und die örtlichen Funktionen zu verbessern.

Der Ostraum der Stadt Potsdam mit ca. 52.000 Einwohnern (inklusive Planungen für das "Kirchsteigfeld") ist mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit Freizeit- und Kulturangeboten erheblich unterversorgt. Darüber hinaus besteht in der Gesamtstadt Potsdam sowie im gesamten südlichen Umland von Berlin (Stahnsdorf, Teltow usw.) eine erhebliche Unterversorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels. Das Vorhaben "Sterncenter" schließt somit die Lücke der geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentren, ohne die gravierenden städtebaulichen, verkehrlichen und nutzungsstrukturellen Folgewirkungen von zahlreichen im Umland entstandenen Märkten aufzuweisen. Das Verfahren dient primär der Versorgung der angrenzenden Großsiedlungen, deren Bewohner den Markt fußläufig erreichen können. Sekundär soll der Markt die aus der Stadtregion Potsdam ins Umland und nach Berlin abwandernde Kaufkraft zur eigenen Entwicklung abschöpfen und Verkehr redu-

zieren. Dabei ist die Lage des Vorhabens am Nutheschnellweg verkehrstechnisch ideal.

Zu beachten ist desweiteren insbesondere die Planung und Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsbereichs "Kirchsteigfeld" im Süden des Standorts des Einkaufszentrums.

Vor Ort besteht zwischen den Siedlungsbereichen Dorf "Alt-Drewitz", Neubausiedlung "Am Stern" und Neubausiedlung "Drewitz", beide durch den industriellen, mehrgeschossigen Wohnungsbau dominiert, eine ungeordnete und nicht integrierte städtebauliche Situation, die geprägt ist durch das beziehungslose und funktional lückenhafte Nebeneinander von Siedlungs- und Infrastrukturelementen.

Auf Grund der zur Verfügung stehenden untergenutzten Flächen (Freiflächen, gering bebauten Flächen) bietet sich somit ein ausreichendes Flächenpotential in einem geeigneten Umfeld.

Das Vorhaben "Sterncenter" umfaßt, bei einer maximalen Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbereich von ca. 35.000 m².

Als einzelhandelsnahe Dienstleistungsfläche sind ca. 5.000 m² innerhalb des Vorhabens "Sterncenter" vorgesehen.

Das zu entwickelnde gewerbliche Umfeld wird, unter planungsrechtlicher Absicherung des Gewerbebestandes und Sicherung angemessener Weiterentwicklung, zur Minimierung der auftretenden Störungen der empfindlichen Nachbarnutzung "Wohnen" in diesem Sinne gegliedert. Zur Realisierung anstehenden gewerblichen Vorhaben werden entsprechende Entwicklungsflächen zugeordnet (siehe auch unter Punkt 11.1).

Die kleinparzellierte Struktur entlang der Sternstraße ist, entsprechend ihrer vorherrschenden Wohnnutzung, zu erhalten und entsprechend heutiger Anforderungen zu entwickeln, eine gewerbliche Entwicklungsrichtung, im Rahmen der Festsetzung einer gemischten Nutzungsstruktur (MI), ist jedoch zu ermöglichen (siehe auch unter Punkt 11.2).

Für Kleingartenparzellen, die nicht erhalten werden können, ist ein Ersatzstandort zu finden.

Die zu bildenden städtebaulichen Strukturen haben ihre Verbindungsfunktion zwischen den Wohnbereichen "Stern" und "Drewitz" sowohl in architektonisch-städtebaulicher Hinsicht, als auch in sozio-kultureller Hinsicht zu erfüllen.

9. Leitbild der städtebaulichen Ordnung

Die Intention, durch die Schließung der vorhandenen baulichen Strukturen einen Versorgungs- und Kommunikationsbereich zu schaffen, soll unter Aufnahme der sich aus dem bebauten Umfeld entwickelten städtebaulichen Bindungen, durch das Vorhaben eines Fachmarktzentrums verwirklicht werden. So soll ein Anziehungspunkt für die Wohnbevölkerung der umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden.

Neben der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere sowie des östlichen Einzugsbereiches der Stadt Potsdam dient das Vorhaben der baulich-räumlichen Verbesserung insgesamt sowie der besseren Vernetzung der bisher relativ getrennten Wohnquartiere. Gerade in der Schaffung eines Versorgungs- und Dienstleistungszentrums erhalten die Wohnquartiere einen bisher fehlenden Bezugsort.

Die Ausrichtung der in einem 45° Winkel zueinander stehenden Wohnsiedlungen "Stern" und "Drewitz" wird durch die architektonische Gestaltung des Hautgebäudes in Form eines Sterns, basierend auf der Grundform zweier in einem Winkel von ebenfalls 45° zueinander verdrehter Quadrate, aufgegriffen (siehe auch unter Punkt 9.1.2, Wettbewerbsentwurf).

Als wesentlichste weitere städtebauliche Bindungen gelten:

- Der Zu- und Abfahrtsverkehr aus der Region (Stadt Potsdam, Raum Berlin, Teltow, Stahnsdorf) soll über einen neuen Verkehrsknoten auf der Nuthestraße abgewickelt werden.
- Der Fahrverkehr aus der örtlichen Umgebung (Wohnquartiere Drewitz, Am Stern, Alt-Drewitz und Kirchsteigfeld) soll über die Straße "Zum Kirchsteigfeld", "Gerlach-" und Gewerbestraße ins Zentrum geleitet werden.
- Der Anlieferverkehr soll überwiegend über die Gerlachstraße erfolgen.
- Eine Ausfahrt für Not- und Ausnahmefälle soll an die Sternstraße angebunden werden.
- Die Hauptfußgängeranbindung aus dem Wohngebiet "Am Stern" soll in Fortsetzung der Achse der "Newtonstraße" als Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die "Nuthestraße" erfolgen.
- Die Hauptfußgängeranbindung aus dem Wohngebiet Drewitz erfolgt über die vorhandene Blockdurchwegung sowie über die vorhandenen Wohnstraßen.
- Die Hauptfußgängeranbindung aus dem Dorfgebiet Drewitz erfolgt über die Gerlachstraße.
- An dem neuen Verkehrsknoten an der Nuthestraße (Brückenbauwerk für Auf- und Abfahrten) ist ein Lärmschutz vorzusehen.
- Kunden- und Besucherstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von oberirdischen Garagengeschossen vorzusehen.
- Die vorhandene Einzelhausbebauung auf Einzelgrundstücken an der Sternstraße soll erhalten und planerisch gesichert werden.

- Entlang der Nuthestraße ist, südlich zu dieser verlaufend, im Sinne einer Trassenfreihaltung für den ÖPNV, ein 30 m breiter Streifen, gerechnet von dem Böschungsfuß des Straßenlandes, von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Innerhalb des Streifens muß ein Bereich von 16 m Breite auch von Oberflächen-Erschließungsanlagen freigehalten werden.
- Notwendige Abstandsflächen von Gebäuden dürfen in den 30 m Streifen fallen.
- Die ortstypischen Gebäudehöhen (max. ca. 15 m), sollen durch die architektonische Gestaltung des Einkaufszentrums aufgenommen werden.

9.1 Vorbereitende Planungen

9.1.1 Städtebauliche Rahmenplanung

Aufgabenstellung, Ziele

Der Ostraum der Stadt Potsdam mit ca. 52.000 Einwohnern (inclusive Planung für das Kirchsteigfeld) ist mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit Freizeit- und Kulturangeboten erheblich unterversorgt. Darüber hinaus besteht in der Gesamtstadt Potsdam sowie im gesamten südlichen Umland von Berlin (Stahndorf, Teltow etc.) erhebliche Unterversorgung insbesondere mit Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels.

Vor Ort besteht zwischen den Siedlungsbereichen Dorf Alt-Drewitz, Wohnsiedlung "Am Stern" und Wohnsiedlung "Drewitz" eine ungeordnete und nicht integrierte städtebauliche Situation, die einer Verbesserung bedarf. Durch den vorhandenen Bestand an großen zusammenhängenden unbebauten oder nur gering bebauten Flächen besteht hier ein städtebauliches Potential, welches zur Entwicklung von Versorgungsangeboten und zur Schaffung einer städtebaulichen und strukturellen Verknüpfung der oben genannten Siedlungsbereiche in Form eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums hervorragend geeignet ist.

Im unmittelbaren planerischen Vorfeld zu einem vorzeitig aufzustellenden Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt werden, der in umfassender Weise aus der gegebenen Situation heraus die strukturellen, funktionalen, ökologischen und stadtgestalterischen Belange der umgebenden Siedlungsbereiche sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums in Einklang bringt.

Städtebauliches Rahmenkonzept

- Organisation und Form des Einkaufszentrums

Grundsätzliche Forderung des Investors war es, die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums möglichst zu 100 % ebenerdig zu realisieren. Daraus ergab sich zunächst eine eingeschossig überbaute Fläche von ca. 54.000 m² in Form eines Rechteckes von ca. 300 m x 180 m Seitenlängen. Im Inneren ist dieser Baukörper achsial-symmetrisch gegliedert. Die innere zentrale Raumeinheit bildet eine Glasüberdachte "Mal" (Markthalle), von der aus alle Verkaufsflächen (-einheiten) erreichbar sind.

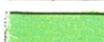
Stadt Potsdam

Sterncenter-Drewitz

Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebauliches Rahmenkonzept
Vorschlag Stand 20. 01. 93

§.1 Zonierung der Nutzungen

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet - wohngeprägt
-  Mischgebiet - dienstleistungsgeprägt
-  Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel
-  Gewerbegebiet
-  Gemeinbedarfsflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grün- und Freiflächen

§.2 Verkehrserschließung KFZ

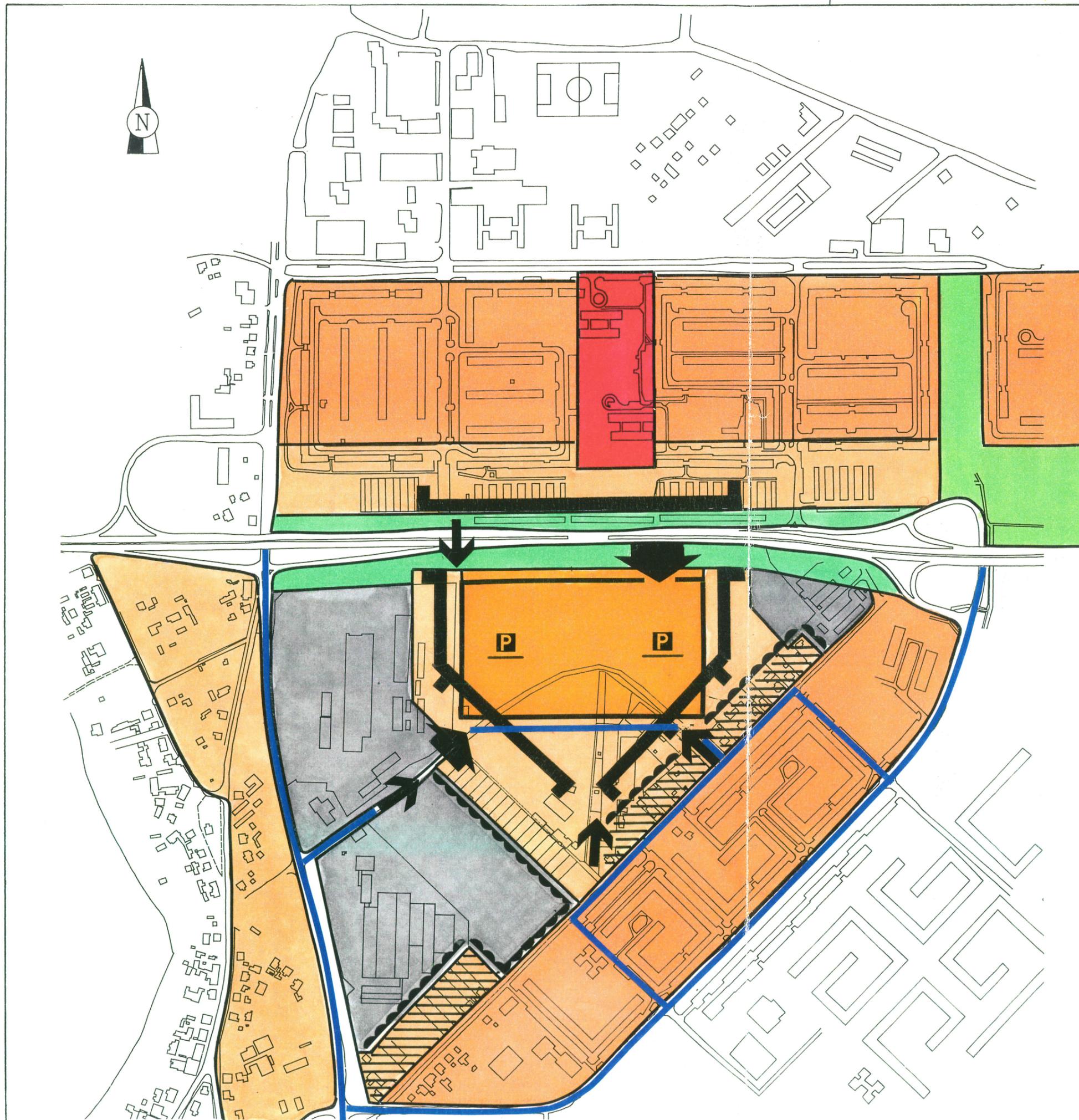
-  Hauptanschlußpunkte für den KFZ-Verkehr
-  Hauptanschlußpunkte Fußgänger/Radfahrer
-  Parkdecks über den Verkaufsflächen
-  Buslinien (ÖPNV)

§.5 Stadtgestalt (Raumkanten, Baumassen)

-  niedrige Raumkanten (Einkaufszentrum)
-  höhere Raumkanten mit Eckbetonungen (Bürobebauung)

§.7 Immissionsschutzmaßnahmen

-  Immissionsschutzmaßnahmen



- Verkehrserschließung KFZ

Die Stellplätze für das Einkaufszentrum (ca. 2.600) werden über den Verkaufsflächen angeordnet (Parken auf dem Dach; Ebene + 6,50 m über OKG). Der Kunden- und Besucherverkehr (PKW's) erreicht diese Ebene von der Nuthestraße aus über Anfahrtsrampen und -brücken.

Grundlegende Bedingung für das Funktionieren eines großen Einkaufszentrums mit regionalem Einzugsbereich ist die problemfreie Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme. Das Verkehrskonzept für das Sterncenter sieht deshalb eine direkte leistungsfähige Anbindung an die Nuthestraße vor und ist nach folgenden Maximen entwickelt worden:

1. Der Verkehr, insbesondere in den Anfahrts- und Abfahrtszonen, muß fließen können. Es darf auch in Spitzenzeiten nicht zu Staus kommen.
2. Der Verkehr auf der Anlage des Sterncenters muß als Einbahnverkehr in einer Hauptzirkulationsrichtung abgewickelt werden (im Uhrzeigersinn).
3. Es darf keine Verkehre auf der Anlage geben, die sich ebenerdig kreuzen.
4. Es muß auch für Spitzenzeiten ein ausreichendes Stellplatzangebot vorgehalten werden, um Staus und Parksuchverkehr auf und in der Umgebung der Anlage zu vermeiden.
5. Der Anlieferverkehr soll vom Kunden- und Besucherverkehr völlig getrennt werden.
6. Der ÖPNV (Buslinie) wird direkt in die Anlage hinein und hindurch geführt.

Durch die direkte Anbindung des Sterncenters an die Nuthestraße, über die der gesamte Kunden- und Besucherverkehr abgewickelt wird, soll vermieden werden, daß zumindest die Verkehrsströme, die aus östlicher Richtung (Berlin/Teltow etc.) und die aus westlicher Richtung (Potsdam) kommen, das sonstige örtliche Haupt-sammelstraßennetz zum Nachteil der anliegenden Wohn- und Gewerbegebiete belasten.

Der Anlieferverkehr des Sterncenters über Neuendorfer- und Gerlachstraße wird nur einen Teil der in diesem Bereich zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastungen ausmachen, da die gesamten Verkehrsaufkommen von Schlüter Brot, Schoeller Eis, Mercedes Benz und zum großen Teil auch die Verkehrs des neuen Wohn- und Gewerbegebietes Kirchsteigfeld über die Neuendorfer Straße abgewickelt werden.

- Fußgänger- und Radfahrerverbindungen

Grundsatz der Planung war, das Sterncenter von allen Seiten auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar zu machen. Die Hauptachsen sind:

- Von Norden aus der Wohnsiedlung "Am Stern" über die Newtonstraße mit Hilfe einer Fußgängerbrücke. Diese Achse verknüpft das vorhandene Siedlungszentrum an der Galileistraße mit dem Sterncenter.
- Von Südosten über eine zentrale Durchwegung der Wohnsiedlung "Drewitz", die Sternstraße überquerend, in das Sterncenter.
- Von Süden über die Sternstraße aus Richtung Kirchsteigfeld in das Sterncenter.
- Von Westen aus dem Gebiet "Alt-Drewitz" über die Gerlachstraße in das Sterncenter.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Es zeichnen sich Möglichkeiten ab, das Sterncenter direkt über 2 Buslinien zu bedienen.

Die Linienführung würde, von Westen kommend, über Neuendorfer Straße und Gerlachstraße direkt in den zentralen Fußgängerbereich des Sterncenters mit Haltepunkt vor dem Haupteingang des Einkaufszentrums erfolgen. Die Weiterführung der Linien erfolgt dann über Sternstraße - Hans-Albers-Straße und Konrad-Wolf-Allee. Die Linien würden im Gegentakt befahren werden.

Die Lösung befindet sich zur Zeit in Abstimmung zwischen Stadt Potsdam und den Verkehrsbetreibern.

- Stadtgestalt (Raumkanten, Baumassen)

Der gesamte Raum zwischen Nuthestraße, Neuendorfer Straße und Sternstraße ist stadtgestalterisch neu zu fassen. Die Nordseite der Nuthestraße (heutige Garagenflächen) soll mit in die gestalterischen Überlegungen mit einbezogen werden.

Das Einkaufszentrum soll mit seiner gesamten Hauptfassade Front machen zur Nuthestraße. Diese Anordnung kommt auch der Verkehrserschließung von der Nuthestraße aus sehr entgegen. Dabei soll die zentrale Markthalle (Mal) sich durch entsprechende architektonische Gestaltung zur Nuthestraße hin darstellen.

Seine städtebauliche Kontur erhält der Gesamtraum durch eine maximale 5-geschossige, punktuell auch höhere Randbebauung mit Dienstleistungsnutzungen, die dort unterbrochen wird, wo die Erschließungsachsen zu den umliegenden Gebieten verdeutlicht werden sollen.

Südfassade des Einkaufszentrum und südliche Randbebauung bilden einen dreieckigen zentralen Stadtplatz, der als Fußgängerzone gestaltet werden soll. Hier liegt auch der südliche Haupteingang des Einkaufszentrums (Markthalle) sowie der Haltepunkt des ÖPNV.

- Zonierung der Nutzungen

Die überbaubare Fläche des Einkaufszentrums wird als "Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel" ausgewiesen. Die Randbereiche des Sterncentergrundstückes werden als "Gemischte Bauflächen - Dienstleistungsgeprägt" ausgewiesen. Damit soll die Option für eine flexible Nutzungsmischung geschaffen werden, die zur Zeit noch nicht abschließend definiert werden kann. Die gleiche Ausweisung ist für den nördlichen Randbereich der Nuthestraße vorgesehen.

Die Flächen von Schlüter-Brot, Schoeller-Eis, Mercedes Benz und Brandenburgische Automobil GmbH werden als "Gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen.

Die Wohngrundstücke am Nordwestrand der Sternstraße werden als "Gemischte Bauflächen - Wohngeprägt" ausgewiesen. Damit soll zum Ausdruck kommen, daß die Wohnnutzung vorrangig entwicklungsfähig sein soll, aber wegen der unmittelbaren Nähe zu Gewerbe- und Dienstleistungsflächen nicht den gleichen Schutz- und Entwicklungsanspruch stellen können, wie ein "Allgemeines Wohngebiet. außerdem bietet die Einordnung zu "Gemischte Bauflächen - Wohngeprägt" die Möglichkeit, nicht störende Nutzungen im Dienstleistungsbereich als Ergänzung zum Sterncenter zu entwickeln.

- Ausgleichsmaßnahmen

Grundwasseranreicherung:

Wege und Plätze, die nicht befahren werden, können mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden. Das Niederschlagswasser der befahrbaren Straßen und der Stellplätze kann an anderer Stelle (Grünanlage, 30-Meter-Streifen oder in Sickerschächten) dem Grundwasser zugeführt werden. Es muß aber durch Vorklärung sichergestellt werden, daß kein Schadstoffeintrag in den Boden erfolgt.

Klimaschutz und Lufthygiene:

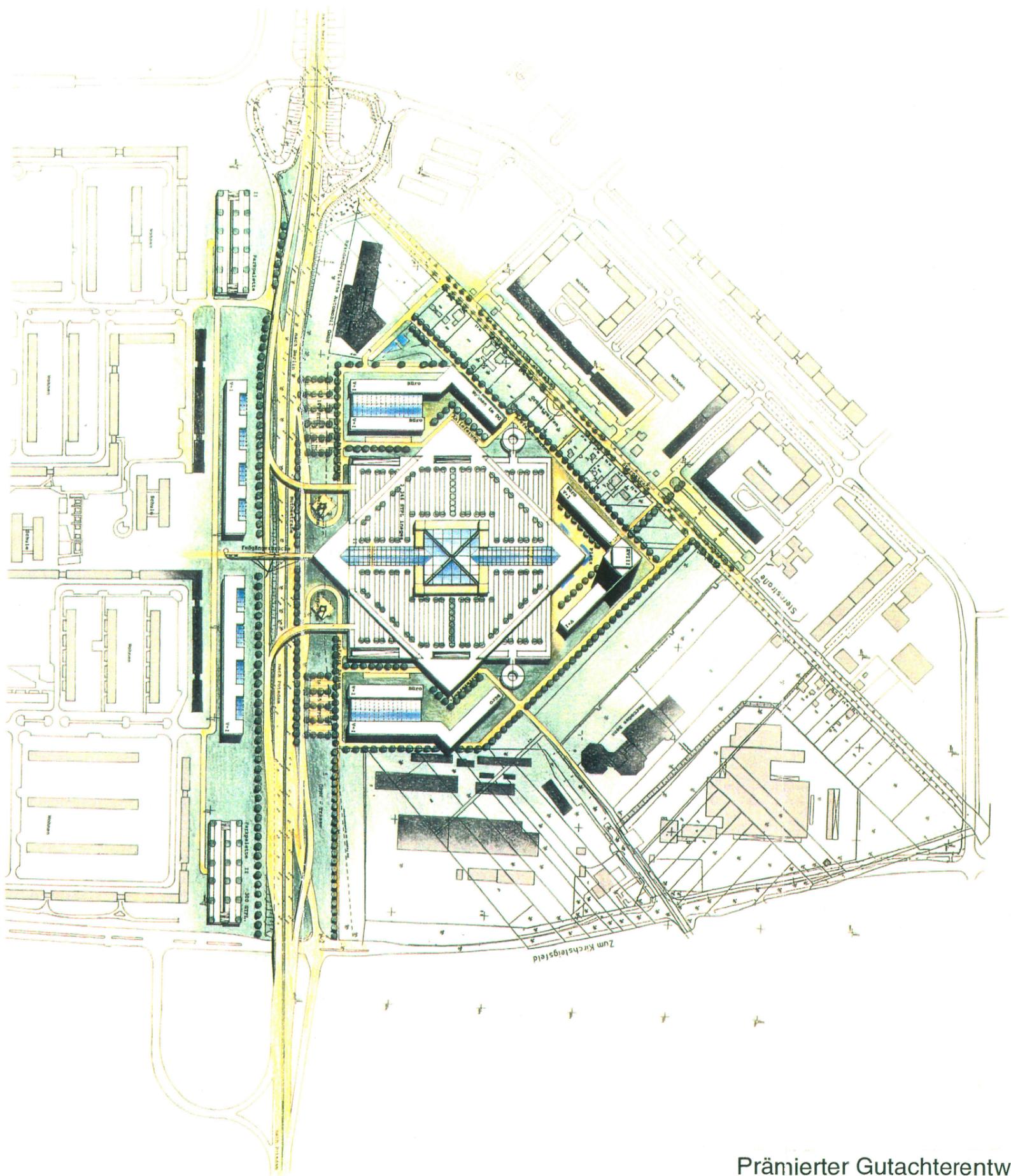
Der Verlust an Verdunstungsleistung des offenen Bodens kann durch eine Erhöhung des Biovolumens nahezu ausgeglichen werden. Dies wird durch die Pflanzung von Großbäumen entlang der Straßen und Plätze, durch eine mehrschichtige, strukturreiche Bepflanzung der Grünanlage sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden. Aber auch die zu schaffenden offenen Wasserflächen tragen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit insgesamt zu einer Verbesserung des Klimas bei.

Durch die künftige Bepflanzung kann darüber hinaus auch der Verlust an Staubbindekazapazität, die ebenfalls eng mit dem vorhandenen Biovolumen zusammenhängt, ausgeglichen werden.

Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere:

Der Verlust an Lebensräumen läßt sich nach strengen wissenschaftlichen Kriterien kaum beurteilen, da einzelne Flächen nie allein betrachtet werden können. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben sie immer im Zusammenhang mit anderen Flächen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß innerhalb

STERNCENTER DREWITZ



LAGEPLAN 1:1000



Prämierter Gutachterentwurf

036930

nps NIETZ · PRASCH · SIGL ARCHITEKTEN BDA
ULMENSTR. 40 · 2 HAMBURG 60 · TEL. 48 06 18-0 · FAX 47 00 27

der neu zu schaffenden Anlage qualitativ höherwertige Lebensräume geschaffen werden können.

- Immissionsschutzmaßnahmen

Kritische Punkte hinsichtlich neu entstehender Verkehrslärmquellen sind die Zufahrts- und Abfahrtsrampen des Sterncenters an der Nuthestraße. Dadurch daß hier PKW-Ströme vom heutigen Niveau der Nuthestraße auf die Ebene ca. + 6,50 m (Zufahrts- und Parkdeck Sterncenter) gehoben bzw. abgeleitet werden müssen, entsteht für die nördlich der Nuthestraße im Abstand von 70 - 80 m gelegene 5-geschossige Wohnbebauung teilweise eine neue Lärmquelle.

Nachteilige Auswirkungen des Verkehrsknotens Sterncenter auf die Wohnbebauung nördlich der Nuthestraße werden aber durch das städtebauliche Gesamtkonzept (geschlossene Bürobebauung nördlich entlang der Nuthestraße auf heutigem Garagengelände) nicht nur in diesem einem Punkt vermieden, sondern durch eine derartige Maßnahme wird zusätzlich noch die gesamte heutige und zukünftige von der Nuthestraße ausgehende Verkehrslärmbelastung der Wohnsiedlung "Am Stern" fast vollständig abgebaut: es gibt keinen besseren Lärmschutz als durch eine geschlossene vorgelagerte Bebauung ausreichender Höhe!

Die Emissionen der Gewerbebetriebe müssen am Betrieb selbst bzw. durch entsprechende Immissionsschutzanlagen an den Grundstücksgrenzen (Lärmschutzwälle, Bepflanzung) so minimiert werden, daß eine Beeinträchtigung der Wohnungen in der Nachbarschaft auf das zulässige Maß reduziert wird.

9.1.2 Architekten-Gutachterverfahren

In der Zeit April - Mai - Juni 1993 wurde ein Architekten-Gutachterverfahren mit dem Ziel durchgeführt, auf der Grundlage der Vorgaben aus der städtebaulichen Rahmenplanung realisierbare Bauentwürfe zu erhalten.

Beteiligt wurden fünf namenhafte Architekturbüros aus dem In- und Ausland.

Die Jury unter Beteiligung von Vertretern der Stadt Potsdam, des Investors, sowie namenhaften Stadt- und Landschaftsplanern fand am 22. Juni 1993 in Potsdam statt.

Aus den fünf eingereichten Arbeiten wurde der Entwurf der Architekten NPS Nietz-Prasch-Sigl Architekten BDA prämiert und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Aus der Beurteilung des Preisgerichtes:

Arbeit 103 - "Stern"

Diese Arbeit entspricht in besonderer Weise für die Mehrzahl der Obergutachter dem Aspekt der Integration in die Stadtbereiche Stern und Drewitz.

Dies drückt sich in der Baumassenverteilung und -gestaltung, der Räume - der Außen- und Innenräume -, wie der Verbindungen, der Kommunikationslinien aus.

Gleichzeitig wird erreicht, die bisherige Stadttrache zwischen den Siedlungsbereichen Stern und Drewitz markant als räumliches System auszubilden und zu akzentuieren.

Die Anschlußstellen erscheinen sinnvoll gewählt, so daß die Kommunikation über das Stern-Center auszubilden sind und zwar

- einmal im Gebäude und zum anderen
- in den ergänzenden Bauten und Räumen.

Das System ist durch identifizierbare, belebte Räumlichkeit und Sequenzbildung bestimmt.

Durch die Ausbildung der den Fachmarktbereich rahmenden Gebäude, hier für Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen, erfolgt eine sinnvolle Zuordnung und wird die Monofunktionalität des Fachmarktbereiches nachhaltig aufgehoben. Hierdurch wird auch insbesondere eine Einbindung des Nahbereiches erreicht, und zwar nicht durch additive, sondern durch integrative Elemente.

Die bauliche Dominanz des Fachmarktbereiches wird hierdurch gleichzeitig differenziert und relativiert.

Durch die Akzentuierung durch ein geschickt plaziertes Wohnhaus entsteht eine spannungsreiche Baumassenverteilung, die mit dazu beiträgt, die von der Sache her gegebene Massendominanz des Fachmarktbereiches zu verringern.

Die rahmenden Bauten des Fachmarktbereiches tragen durch ihre Stellung in bezug zu den angrenzenden Wohnbereichen sehr zur Ausbildung eines komplexeren städtischen Systems und zur Vermittlung bei.

Die Entwicklung des Hochhauses wird hier positiv bewertet; es kann dazu beitragen, diesen besonderen Bereich als Vermittlungselement zwischen Stern und Drewitz und seiner besonderen funktionalen Bedeutung zu akzentuieren.

Die Architektur wird in ihrer gewissen Normalität positiv bewertet. In ihrer steinerne Hülle als kontinuierliches Element können sich wechselnde Funktionsansprüche aus dem Fachmarktbereich flexibel entfalten, ohne das äußere Erscheinungsbild ständig wechselnden Marketingorientierungen zu unterwerfen.

Gleichfalls stellt die gewählte Architekturhaltung und -form eine erhebliche Bereicherung der Plattensiedlungen dar.

Die heraldische Wirkung der Lageplandisposition wird durch eine differenzierte Innenräumlichkeit relativiert. Sie dient viel eher der in diesem gestaltlosen Bereich nötigen Prägnanzforderung und Identifizierbarkeit der großen gegebenen Baumassen.

Die Funktionalität wird unterschiedlich bewertet. Es wird eine Verstärkung der Flexibilität gefordert. Diese wird als umsetzbar eingestuft, ohne den Gesamtansatz in Frage zu stellen.

Dieser Gesamtansatz wird neben der städtebaulichen Qualität, insbesondere in der Prägnanz der Baulichkeiten und der Innenräume für ein angestrebtes Käuferlebnis sowie für eine gewisse Urbanität günstig eingestuft.

10. Grünordnungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan und ein Eingriffsgutachten vor (aufgestellt von Jung und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin - London - Mailand; Beermannstraße 6, 12435 Berlin, Tel.: 030/2318708).

Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichenden Eingriffsfolgen werden wie folgt geregelt:

Als Ersatz für die nicht auszugleichenden Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt sind an anderem Ort gestörte Vegetationsflächen zu rekultivieren. Die Durchführung dieser Maßnahme ist entsprechend den Aussagen des Gutachtens zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Stand November 1993, zwischen der Stadt Potsdam und den Bauantragstellern vertraglich zu vereinbaren.

Begründung

Durch die geplante großflächige Versiegelung gehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funktionen, die die Flächen bislang im Naturhaushalt übernehmen, langfristig verloren. Das sind vor allem Funktionen, die der Boden für die Bodenlebewesen übernimmt. Auch bei Einhaltung aller bislang genannten Maßnahmen können diese Funktionen im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden.

Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden müssen, können nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Die Art der Ersatzmaßnahmen sowie die hierdurch verursachten Kosten wurden im Eingriffsgutachten vom November 1993 dargelegt. Eine rechtliche Verbindlichkeit erlangen diese Maßnahmen, indem die Art und der Zeitraum ihrer Durchführung in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Potsdam und den Grundstücksbesitzern geregelt wird (siehe unter 13. Städtebaulicher Vertrag).

Als Ersatz sollen an anderem Ort folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Bislang stark geschädigte, erodierte oder verdichtete Flächen, deren Bodenschichten nur geringe Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, sollen durch Aufbringen und Einarbeiten von humosen Oberboden und anschließender Einsaat rekultiviert und so wieder voll ins Wirkungsgefüge des Naturhaushalts eingegliedert werden.
- Zur Sicherung der rekultivierten Flächen ist je 500 m² rekultivierter Grundfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Berechnung der Flächengröße für die Ersatzmaßnahmen wurde von einer Überbauung von 80 % der Grundstücksflächen ausgegangen. Sollte die tatsächliche Versiegelung geringer ausfallen, verringert sich die Verpflichtung zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen entsprechend.

Pro m² durchgeführter Dachbegrünung verringert sich die Verpflichtung für Ersatzmaßnahmen noch einmal um 0,5 m², pro m² der nach Maßgabe von Kapitel 2,6 begrünten Tiefgaragen kann auf die Rekultivierung von einem m² Ersatzfläche abgesehen werden.

11. Festsetzungen

11.1 Sondergebiet Einkaufszentrum

Basierend auf den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes und in Umsetzung des zu bauenden Wettbewerbsergebnisses wurde der Kernbereich des Bebauungsplangebiets, der das Vorhaben des Fachmarktzentrum aufzunehmen hat, im Hinblick auf die Größenordnung des Projektes, als Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzt.

In ihm sind lediglich die definierten, in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden Nutzung zulässig.

1. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet, So Einkaufszentrum, der Nutzung als Fachmarktzentrum.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 35.000 m², davon:
 - ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m²
 - Fachmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m²
 - im übrigen Shops
 - Außerhalb des SB-Warenhauses darf der Verkaufsbereich für Lebensmittel 3.000 m² nicht überschreiten.

- einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen wie:

Gastronomie, Friseur, Reisebüros, Schlüsseldienst, Finanzdienstleistungen, Reinigungsannahme, Schuhreparatur u.ä.

bis zu einer Nettogeschosfläche von maximal 5.000 m²

Sowie ausnahmsweise:

- Wohnungen innerhalb der überbaubaren Flächen H
2. Im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, sind auf den überbaubaren Flächen GF, im Kellergeschoß, die für das Sondergebiet allgemein zugelassenen Nutzungen möglich, soweit damit die unter Ziffer 1. genannten Begrenzungen für die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.

Basierend auf den Aussagen:

- zur Flächennutzungsplanung der Stadt Potsdam,
- zur Entwicklung des Handelsnetzes in der Stadt Potsdam (Forschungsstelle für den Handel, Berlin, Dr. Bunge),
- zur komplexen Siedlungsentwicklung (Städtebauatelier Stuttgart, Prof. Dr. Trieb),
- zur Entwicklung der Gewerbestruktur der Stadt Potsdam (Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung, Dr. Heuer)

sowie

- zur Situation der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden

wurde das Bebauungsplangebiet als geeigneter Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ermittelt. Grundlage der Bedarfsermittlung bildete ein Gutachten der Forschungsstelle für Handel im Rahmen des "Zentrumskonzept für die Stadt Potsdam". Hierauf aufbauend wurde ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis, in enger Kooperation zwischen Investor, Stadt und involvierten Planern, Eingang in die obigen textlichen Festsetzungen gefunden hat.

Entsprechend den Aussagen des prämierten städtebaulichen Entwurfs des Gutachterverfahrens wird die Überbaubarkeit innerhalb des Sondergebietes mittels einer durch Baugrenzen markierten Baukörperfestsetzung geregelt. Hierdurch wird eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 12 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BRB NatSchG) gewährleistet.

Um mögliche in der Bauausführungsplanung oder in der Realisierungsphase auftretende, kleinteilige Änderungen im architektonischen Entwurf auffangen zu können, wird ein Überschreiten der Baugrenzen durch Bauteile bis 2,0 m ermöglicht.

- 8. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1, ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile um maximal 2,50 m ausnahmsweise zulässig.**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des architektonischen Entwurfs wird das Sondergebiet sowohl gemäß der in den jeweiligen Baukörpern zuzuordnenden Nutzungen, als auch hinsichtlich der zuzuordnenden Geschoßfläche gegliedert. So wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilbereichen über die überbaubare Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der jeweils zulässigen maximal zulässigen Gebäudehöhe über NormalNull (NN) auf eine maximal zulässige Geschoßfläche von 106.000 m² begrenzt.

Diese gliedern sich in:

a) Einzelhandelsflächen	49.000 m ² BGF
b) einzelhandelsnahe Dienstleistungen	5.000 m ² BGF
c) Mall, Flure und Fluchtwege	13.600 m ² BGF
d) Nebenflächen für Anlieferung, Müll, Technik, Personalräume, Lager, WC-Anlagen	21.000 m ² BGF
e) in übrigen Büros und ausnahmsweise Wohnungen für Personal	<u>17.400 m² BGF</u>
	Σ = 106.000 m² BGF

Die in Sondergebieten gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige GRZ von 0,8 wird bei Berechnungsansatz, Variante C (siehe Anlage 2) überschritten.

Gemäß § 17 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 können "die Obergrenzen (des Maßes der baulichen Nutzung) überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Im Falle der GRZ-Überschreitung auf dem Grundstück des Sterncenters lassen sich die drei oben genannten Positionen wie folgt begründen:

Zu 1.: Besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der zulässigen GRZ erfordern, ergeben sich aus den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Potsdam für die Errichtung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums mit ca. 106.000 m² Bruttogeschoßfläche, der Bedeutung dieses Vorhabens für den gesamten östlichen Bereich der Stadt Potsdam sowie für das Stadtquartier Drewitz selbst, aus den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung und insbesondere aus dem prämierten Entwurf der Architekten NPS, der nach dem Willen der Stadt Potsdam so und nicht anders realisiert werden soll.

Zu 2.: Gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung werden nicht berührt, da entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden (Schallschutz, da wo erforderlich). Auf dem Grundstück des Sterncenters selbst ist nur ein geringer Anteil von Wohnungen auf Mischgebiets- (MI) und Sondergebietsflächen (SO) vorgesehen, denen in geringem Umfang auch Freiflächen zugeordnet sind. Die Wohnungen befinden sich in günstiger Lage zu öffentlichen Freiflächen und Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung in guter Erreichbarkeit.

Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch eine GRZ-Überschreitung nicht berührt. Das Einkaufszentrum selbst unterliegt den dafür vorgesehenen Arbeitsschutzbestimmungen. Die Besonnung, Belichtung und Belüftung der umgebenden Büro- und Dienstleistungsgebäude ist gewährleistet.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vermieden (siehe Grünordnungsplan und städtebaulicher Vertrag).

Die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs werden so gelöst, daß durch Bündelung (Zufahrt über Nuthestraße, konzentrierte Parkdecks über den Verkaufsflächen) sowie durch Entzerrung (Anlieferung, Beschäftigte, ÖPNV über die Gerlachstraße) eine den Gegebenheiten der örtlichen Situation optimal angepaßte Verkehrsabwicklung zu erwarten ist.

Zu 3.: Durch das Vorhaben werden folgende öffentliche Belange positiv berührt:

- funktionale und gestalterische Aufwertung und Verbesserung der derzeitigen desolaten städtebaulichen Situation
- Verknüpfung der zur Zeit isolierten Siedlungsquartiere Am Stern, Drewitz und Alt-Drewitz
- erhebliche Verbesserung des örtlichen Waren- und Dienstleistungsangebotes
- Schaffung von Arbeitsplätzen, Stärkung der Wirtschaftskraft

Damit ist die GRZ-Überschreitung in allen drei Positionen zu rechtfertigen.

Um sicherzustellen, daß der prämierte und überarbeitete architektonische Entwurf für das Sterncenter auch umgesetzt wird, sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen worden:

- 9. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1 ,MI 1, ist auf den überbaubaren Flächen F, H, und J ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 4,0 m zulässig, wenn es sich hierbei um ein Staffelgeschoß mit gebogenem Dach handelt und die maximal zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.**

Ein Überschreiten der für das "Sterncenter" festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen in Teilbereichen um 4,00 m wird unter der Voraussetzung der Aufwertung des architektonischen Grundkonzeptes durch die Schaffung von Staffelgeschossen mit gekrümmten Dächern, sowie unter der Maßgabe der maximal zulässigen Geschoßfläche, ermöglicht.

- 10. Im Bereich der Dachflächen des Einkaufszentrums, markiert durch die Punkte a-x sind Oberlichter für die Belichtung der darunterliegenden Ladenstraßen zulässig. In den Fällen, markiert durch die Punkte c-d-h-w und n-o-p-q, sind pyramidenförmige Aufsätze auf die Oberlichtbänder mit einer maximalen Höhe bis zu 57,5 m über N.N. zulässig.**
- 11. Innerhalb der mit K bezeichneten Fläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen freistehende Stützen zulässig.**

12. **Im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, ist auf der Fläche, markiert durch die Punkte j-k-t-u, ein Baukörper, u.a. als Eingangsgebäude auszubilden. Innerhalb dieser Fläche ist das Dach in Form einer Pyramide mit einer Kantenlänge von mindestens 20 x 20 m, wobei die Spitze der Pyramide auf mindestens 53 m ü. N.N. (entspricht ca. 6 m Pyramidenhöhe) und maximal 57,5 m ü. N.N. liegt.**

11.2 Mischgebiet

Die südliche Randbebauung des "Sterncenters" im Übergangsbereich zur Einzelhausbebauung an der Sternstraße sowie zu dem Kleingartenbestand, wird gemäß ihrer Funktionszuweisung, Aufnahme von Dienstleistungseinrichtungen in baulicher Einheit mit einer Wohnnutzung, als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung des architektonischen Entwurfs wird Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenze um 2,5 m durch Bauteile ist im Sinne einer notwendigen Flexibilität der Festsetzungen zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 8 und Nr. 9).

Das Maß der baulichen Nutzung wird, entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes, bestimmt durch die als Höchstmaß festgesetzte Geschoßfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Entsprechend dem Nutzungsbestand entlang der Sternstraße und in Berücksichtigung der auftretenden Schutzansprüche durch die nachbarschaftliche Gewerbe- und Sondergebietsnutzung werden diese Grundstücke als Mischgebiet gesichert. Das Mischgebiet wird gegliedert in MI 1, MI 2 und MI 3.

In allen drei Mischgebieten werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3, MI 1 - MI 3, die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.**
7. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 2, MI 2, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.**

Auf Grund des angestrebten dominierenden Wohncharakters des Mischgebiets 2, MI 2, werden Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Zur Schaffung von straßenbegleitenden Bauformen im MI 2 und MI 3 sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der "Sternstraße", bei Freihaltung einer 4 m breiten Vorgartenzone, bis zu einer Tiefe von 24 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, durch Gebäude mit einer maximalen Zweigeschossigkeit überbaubar.

Zur Aufwertung des MI 2 entlang der Sternstraße wird, unter Berücksichtigung des umliegenden Maßes der baulichen Nutzung, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, um angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Für den Bereich südlich der Kleingärten ist entlang der Sternstraße, bei einer höheren Grundflächenzahl, unter Beibehaltung der oben genannten Vorgartenzone, als Maß der baulichen Nutzung

- eine GRZ von 0,6
und
- eine GFZ von 1,2 für die Straßenfront (bis zu einer Grundstückstiefe von 24 m gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie)
- eine GFZ von 0,6 für den Rückraum des Mischgebietes
vorgesehen.

Hierdurch können die sehr tiefen Baugrundstücke besser ausgenutzt werden. Letztlich wird hierdurch eine unter Schutzgesichtspunkten optimierte Nutzung des Mischgebietes eröffnet.

Für MI 2 und MI 3 wird offene Bebauung festgesetzt.

Abstandsflächenunterschreitungen

An der geplanten neuen öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet werden die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Brandenburg im Sondergebiet unterschritten.

Diese Unterschreitung resultiert aus dem städtebaulichen Entwurf. Hierdurch werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke im MI sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere an Besonnung, Belichtung und Belüftung gewahrt. Insofern ist die Unterschreitung der Abstandsflächen städtebaulich und nutzungsstrukturell vertretbar.

11.3 Gewerbegebiet

Auf Grund der vorhandenen Gewerbebetriebe wird zur Sicherung der Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend dem umliegenden Maß der baulichen Nutzung, wird der bauliche Nutzungsgrad der Grundstücke durch die Angabe der zulässigen GRZ hinreichend bestimmt.

GRZ 0,6 bzw. 0,8
festgesetzt.

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an dem derzeitigen Bestand, bzw. an den Gebäudehöhen der geplanten, konkreten Vorhaben.

Gewerbliche Nutzungen

Bestandsrechtlich feste Positionen im Kernbereich des GE (südwestlicher Teil des Geltungsbereiches) sind zu sichern und gewisse Entwicklungsmöglichkeiten die mit den Anforderungen der schutzwürdigen Nachbarbebauung in der Gemengesituation vereinbar sind.

Unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Danach sind von den Gewerbebetrieben aller Art, von den erfahrungsgemäß großen Belastungen ausgehen, nur solche Betriebe zulässig, die von ihrem Immissionsschutzverhalten nicht wesentlich stören und Mischgebietsverträglich werden.

3. **Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet, Ge(e), von den Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen zulässig, die die im Plangebiet zulässigen anderen Nutzungen nicht wesentlich stören.**

Diese Gliederung erfolgt für die Bereiche des Gewerbegebietes, die an bestehende gemischt genutzte Gebiete angrenzen.

Weiterhin sind im eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch wird eine Belastung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere durch Verkehrslärmimmissionen ausgeschlossen.

5. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), und im Gewerbegebiet, Ge, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.**

Zusätzlich werden die nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nur ausnahmsweise im GEE zugelassen, um ihre Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

4. **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen die Lagerhäuser, Lagerstätten und öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.**

Die ansonsten im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wie Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen voll vereinbar.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt insgesamt gewahrt, da der innere Bereich des Gewerbegebietes aufgrund seiner räumlichen Entfernung zu den schutzwürdigen Nutzungen in seiner Zweckbestimmung uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet gilt auch gegenüber der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Hierbei ist zusätzlich beachtlich, daß zu den Hauptnutzungszeiten der Dauerkleingärten am Wochenende und in den Abendstunden aufgrund der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe und des Einkaufszentrums mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Für in der nordöstlichen Ecke festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet gelten neben den bisher genannten Einschränkungen zusätzliche Anforderungen, insbesondere durch die festgesetzte geschlossene Bauweise sowie die Haupteinschließung des Grundstückes über die neugeplante öffentliche Verkehrsfläche. Hierdurch wird gewährleistet, daß die schutzwürdige angrenzende Wohnbebauung mit der Nutzung als Seniorenwohnheim von Störungen weitgehend freigehalten wird. Die Hauptbelastung, der die schutzwürdige Nutzung ausgesetzt ist, resultiert aus dem Verkehrslärm der Nuthestraße, die gegebenenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen ist.

11.4 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Die Kleingartenanlage "Sonnenland" umfaßt derzeit 43 Kleingärten. Hiervon werden 20 Einheiten, die sich auf dem Flurstück 433 befinden, im Sinne einer planungsrechtlichen Absicherung als solche festgesetzt.

Desweiteren werden, in Anschluß an diesen Bestand, im Sinne einer Neustrukturierung der Kleingartenanlage, 11 Ersatzparzellen neu eingerichtet. Die restlichen, von der Planung betroffenen Parzellen werden einvernehmlich mit den Kleingärtnern der Kleingartenanlage "Sonnenland" finanziell entschädigt (siehe auch unter Punkt 13.).

11.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gefaßt von den öffentlichen Straßen

- "Nuthestraße",
- "Sternstraße",
- Straße "Zum Kirchsteigfeld" und die
- "Gerlachstraße",

die als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB gesichert wurden.

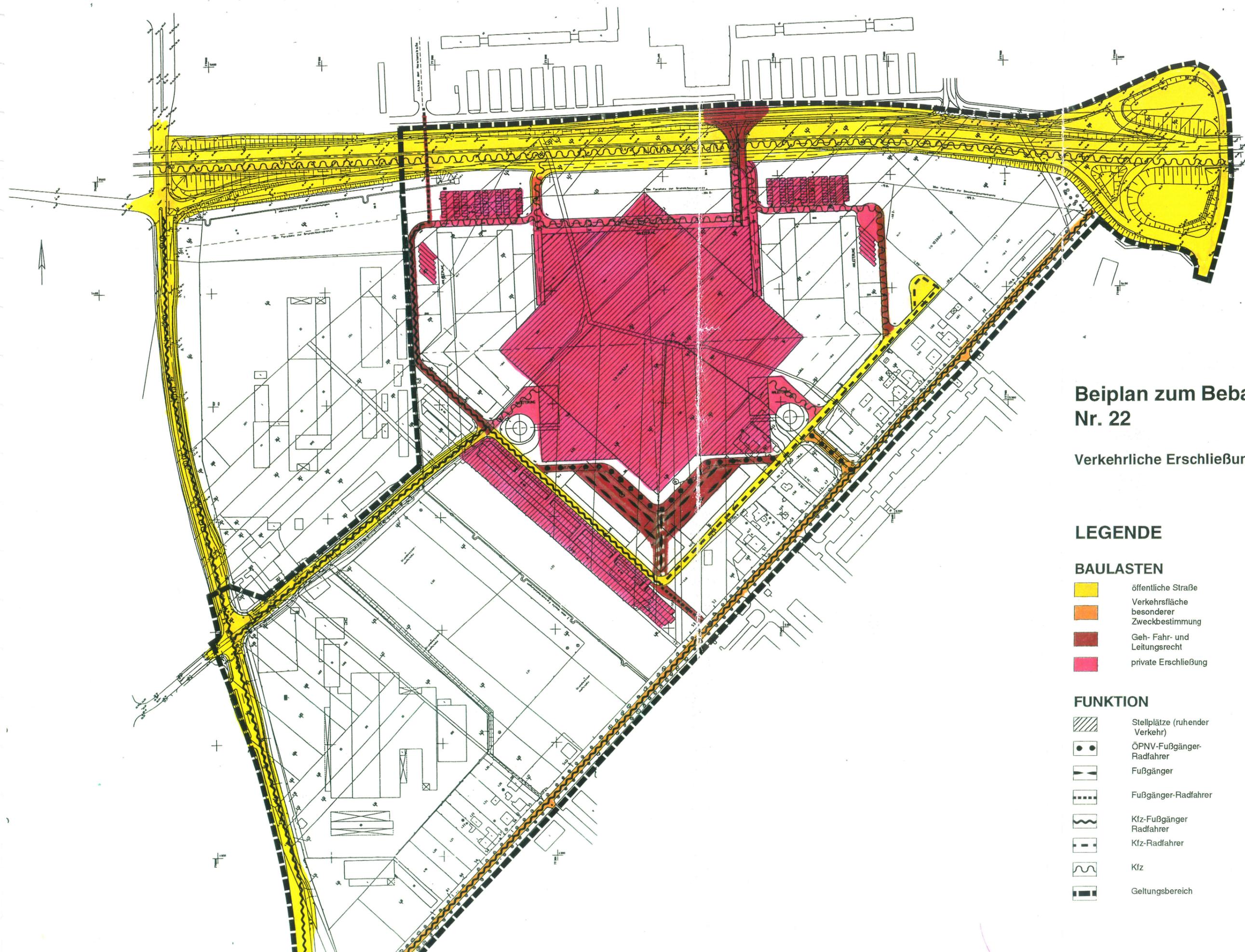
34. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen.

11.5.1 Das Erschließungssystem²

Die äußere Erschließung des Sterncenters und seiner Randbebauung für Besucher, Beschäftigte und für den Lieferverkehr erfolgt über verschiedene Knotenpunkte an den tangierenden Straßen. Vorwiegend werden diese Verkehre jedoch über die Nuthestraße abgewickelt, lediglich der Lieferverkehr für das Sterncenter und der Zielverkehr zu den anliegenden gewerblich genutzten Grundstücke wird insgesamt von Westen her über die "Gerlachstraße" geführt.

Die Untersuchung der Verkehrsverhältnisse hat ergeben, daß ein Einkaufszentrum der vorgesehenen Größenordnung in der vorgegebenen Situation nur über einen Direktanschluß an die "Nuthestraße" erschlossen werden kann. Da dieser Anschluß

² Auf Basis des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Sterncenter in Potsdam, Waning Consult GmbH, Architekten + Ingenieure, 44787 Bochum



Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 22

Verkehrliche Erschließung

LEGENDE

BAULASTEN

- öffentliche Straße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- private Erschließung

FUNKTION

- Stellplätze (ruhender Verkehr)
- ÖPNV-Fußgänger-Radfahrer
- Fußgänger
- Fußgänger-Radfahrer
- Kfz-Fußgänger Radfahrer
- Kfz-Radfahrer
- Kfz
- Geltungsbereich

kreuzungsfrei erfolgen muß, ist die dargestellte Anbindung in ihrer Lage und in der vorgesehenen Brückenausbildung zwingend.

Zur Sicherung der Erschließung des Sterncenters ist, mit Anschluß an die parallel zur Nuthestraße geführten Stadtstraßen, ein Brückenbauwerk zur Kreuzung der Schnellstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Zur Sicherung der Erschließung werden parallel zur Nuth-Schnellstraße im Bereich des Sterncenters beidseitig Stadtstraßen angelegt, die im Rahmen der entwickelten Erschließungskonzeption einen problemlosen Anschluß der privaten Erschließungsflächen an die voraussichtlich in die Baulast des Landes übergehende Nuth-Schnellstraße erlaubt. Durch diese Maßnahmen werden nördlich der Schnellstraße Grundstücksteile in Anspruch genommen, die z. Zt. durch Garageneinheiten belegt sind. Es handelt sich hierbei um ca. 120 Garagen, die parallel zur Nuthestraße in der 1. Reihe aufgestellt sind. Für den Ersatz werden derzeit Untersuchungen angestellt, wie z.B. die Unterbringung in dem neuen Rampenbauwerk oder die Errichtung eines Parkhauses im Wohngebiet Stern.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebiets für die Allgemeinheit wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert, die an die "Gerlachstraße" anschließt, das "Sterncenter", inklusive des Mischgebiets 1, MI1, südlich umgeht und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der nördlichen Bebauung der "Sternstraße" geführt wird, um in einem Wendehammer mit einem Radius von $r = 11,0$ m zu münden (siehe auch unter Punkt 11.6).

Die an den westlichen und südöstlichen Grenzen des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke werden über die den Geltungsbereich fassenden Straßenzüge, nämlich die "Sternstraße" und die Straße "Zum Kirchsteigfeld", verkehrstechnisch erschlossen.

Eine Besonderheit stellt in diesem Zusammenhang das nördliche Gewerbegrundstück, Ge(e), dar, da es sowohl über die "Sternstraße", als auch über die neue innere Erschließungsstraße erschlossen wird. Um den ökologisch wertvollen Baumbestand in der "Sternstraße" zu schützen, als auch um eine stärkere Frequentierung der "Sternstraße", und somit eine Beeinträchtigung der Wohnbedingungen der angrenzenden Bebauung weitestgehend zu vermeiden, ist die Anbindung an die "Sternstraße" als Interimslösung als auch zur Gewährleistung der Maßgaben des Brandschutzes vorzuhalten (Kosten der Erschließung siehe unter Punkt 16.7).

11.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur Aufwertung des Straßenzuges "Sternstraße" wird, entsprechend der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, eine Verkehrsberuhigte Zone festgesetzt, und somit die durch die "Sternstraße" zu übernehmende Funktion dahingehend definiert, als daß, trotz der umfangreichen Veränderungen im Umfeld, insbesondere auch auf dem verkehrlichen Sektor, der bestehende Charakter einer Wohnstraße erhalten bleibt und ausgebaut wird.

11.5.3 Ruhender Verkehr³

Generell ist der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Für das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum als Hauptverursacher des örtlichen Verkehrsaufkommens, ist, gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Brandenburg (BauO BRB) der Stellplatznachweis für konkrete Bauvorhaben zu führen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf der Basis der Richtwerte für den Stellplatzbedarf Nr. 49.1 VVBauO ermittelt. Demnach sind für Verkaufsstätten je 1. Stellplatz pro 15 - 35 m² Verkaufsnutzfläche, für eine Büronutzung, nach Absprache mit der Bauprüfungsabteilung der Stadt Potsdam, 1 Stellplatz pro 35 m² Büronutzfläche, d. h. pro 50 m² Bruttogeschosßfläche anzulegen.

Hieraus folgt, auf Basis der zu veranschlagenden Verkaufs- bzw. Dienstleistungsflächen (vorläufige Flächen- und Stellplatzberechnung der Architekten):

1. Einzelhandelsverkaufsflächen

$$35.910 \text{ m}^2 : 15 \text{ m}^2 = 2.394 \text{ Stellplätze}$$

$$35.910 \text{ m}^2 : 35 \text{ m}^2 = 1.026 \text{ Stellplätze}$$

2. Dienstleistungsflächen

$$4.212 \text{ m}^2 : 35 = 120 \text{ Stellplätze}$$

3. Bürobebauung

$$57.792 \text{ m}^2 \text{ BGF} : 50 \text{ m}^2 = 1.100 \text{ Stellplätze}$$

Insgesamt sind somit 2.246 - 3.614 Stellplätze nachzuweisen. Innerhalb des Gebäudes des Hauptkörpers, Teilbereich (T1), werden, als "Garagengeschosse" im I. und II. OG, etwa 2.300 Stellplätze realisiert.

- 14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, auf den überbaubaren Flächen A und B Stellplätze oder Garagen in Form von Parkdecks sowie notwendige Nebenanlagen ab einer Höhe von 37 m ü. N.N. zulässig.**

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Garagengeschossen innerhalb des Baukörpers des "Sterncenters" ab einer bestimmten Höhe über NormalNull, dient Sicherung der Erschließung des Standorts von der "Nuthestraße".

- 13. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die Zahl der maximal zulässigen Geschosßflächen nicht anzurechnen.**

Zusätzlich sollen zwischen der Randbebauung und dem Hauptgebäude zwei offene Stellplatzanlagen mit jeweils 40 Einheiten in freier Aufstellung eingerichtet werden.

³ Auf Basis der Broschüre "Sterncenter - Drewitz" der Architektengemeinschaft NPS, Ulmenstraße 40 22299 Hamburg, Hrsg. : Potsdamer Sterncenter Bau- und Entwicklungsgesellschaft, August 1993

Darüber hinaus werden für die Randbebauung des Sondergebiets, als auch für die die architektonische Form vollendende südliche Randbebauung (Mi), inklusive des architektonischen Hochpunktes (Hochhaus), Tiefgaragen mit insgesamt 480 Stellplatzeinheiten (4 x 120 Einheiten), ergänzt um offene und halboffene Stellplatzanlagen mit einer Gesamtkapazität von ca. 350 Einheiten (a. entlang der Kleingartenanlage "Sonnenland", b. innerhalb des dem Sondergebiets zugeordneten "30-Meter-Streifens" entlang der "Nuthestraße") vorgesehen.

- 15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1; Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1, sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur auf den gekennzeichneten Flächen im Geschöß unterhalb der Geländeoberfläche als eingeschossige Tiefgaragen zulässig.**

Die Regelung der Zulässigkeit von oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen dient der Sicherung der Minimierung und Steuerung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Gesamtzahl der möglichen Stellplätze beläuft sich somit auf etwa 3.200.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 12 BauNVO die Flächen für Stellplätze, Garagen-geschosse und Tiefgaragen fest. Hinsichtlich des Umfanges der Stellplätze und ihrer räumlichen Lage orientiert sich der Bebauungsplan am städtebaulichen Entwurf und der angestrebten Funktion und Nutzung. Der tatsächliche Stellplatzbedarf wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird dem erwarteten Stellplatzbedarf Rechnung getragen und durch ihre räumliche Lage oder architektonische Ausbildung wie Garagen, Parkdecks, Tiefgaragen eine die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen möglichst wenig beeinträchtigende Erschließung und räumliche Verortung gesichert.

11.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das "Sterncenter" wird an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs dahingehend angeschlossen, daß in Ergänzung der bestehenden Buslinie 693, die weiterhin über die Konrad-Wolf-Allee, Max-Born- und Galileistraße geführt wird, eine weitere Buslinie über die Konrad-Wolf-Allee, die Wohngebietsstraßen der Wohnsiedlung Drewitz, in Querung der Sternstraße zum Sterncenter geführt wird, um diesen Bereich über die Gerlachstraße und der Straße "Zum Kirchsteigfeld" zu verlassen. Die Haltestelle ist auf dem Platzbereich vor dem Haupteingang des Sterncenters behindertengerecht einzurichten.

Hierdurch ist eine Anbindung aller vorhandenen und geplanten Stadtquartiere an das Einkaufszentrum durch die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

11.5.5 Stadttechnik

Der nördliche und innere Bereich des Bebauungsplanes wird über die inneren, öffentlichen Erschließungsstraßen stadttechnisch ver- und entsorgt. Der für diese Bereiche gemeinsame Entwässerungspunkt liegt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze, westlich des Sondergebiets.

Für den Bereich entlang der Straße "Zum Kirchsteigfeld" ist ein von einer Investorengemeinschaft getragener Kanalisationsausbau mit dem Verlauf "Kirchsteigfeld"/"Gerlachstraße" geplant (siehe auch "Erschließungsvertrag zwischen Investor und Stadt Potsdam).

Eine Kostenbeteiligung möglicher weiterer Anlieger am Kanalausbau, ist in der Klärungsphase. Die Betreibergesellschaft für die Kanalisation ist höchstwahrscheinlich die PWA. Zur Zeit ist die Treuhand Eigentümer des Kanalnetzes.

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets wird durch innerhalb der inneren Erschließungsflächen (Leitungsrechte, öffentliche Verkehrsflächen) geführte Leitungen gesichert.

Die Anlieger der "Sternstraße" werden über die im öffentlichen Straßenland liegenden Medien ver- und entsorgt.

Die im Bestand aufgeführten, Strom- und Fernwärmeleitungen (oberirdisch) sowie die Leitungen der Elektroenergieversorgung sind durch Leitungsrechte in Ihrem Bestand gesichert. Der unterirdisch geführte Gasleitungsbestand ist entweder dahingehend zu verlegen, daß sie unterirdisch innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. öffentlichen Straßenverkehrsflächen geführt werden oder aber, bei einem gänzlichen Funktionsverlust ersatzlos zu beseitigen.

11.6 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des BImSchG⁴

Die räumliche Nähe von emissionsträchtigen und störungsempfindlichen Nutzungen (Andienung und Gewerbe- bzw. Sondergebietsnutzung) erfordert konfliktmindernde Maßnahmen. Kritische Punkte hinsichtlich neu entstehender Verkehrslärmquellen sind die Zufahrts- und Abfahrtsrampen des Sterncenters an der Nuthestraße. Dadurch daß hier PKW-Ströme vom heutigen Niveau der Nuthestraße auf die Ebene ca. + 6,50 m (Zufahrts- und Parkdeck Sterncenter) gehoben bzw. abgeleitet werden müssen, entsteht für die nördlich der Nuthestraße im Abstand von 70 - 80 m gelegene 5-geschossige Wohnbebauung teilweise eine neue Lärmquelle.

"Grundlage für die Berechnung des Straßenverkehrslärms sind die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen-RLS-90" in der Ausgabe von 1990.

Grundlage für die Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutzmaßnahmen sind die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bun-

⁴ Auf Basis der "Lärmtechnische Untersuchung zum Sterncenter Potsdam", Waning Consult GmbH, Architekten und Ingenieure, 44787 Bochum,

des-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16 BImSchV), die beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gelten.

In § 2 Absatz 1 werden folgende Immissionsgrenzwerte genannt :

Allgemeine Wohngebiete	59/49 dB(A) Tag/Nacht
Dorf- und Mischgebiete	64/54 dB(A) Tag/Nacht

Die Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage ist gegeben, wenn der Immissionsgrenzwert für Dorfgebiete am Tag von 64 dB(A) überschritten wird."⁵

Als Lärmquellen bei der Ermittlung der zu erwartenden Immissionen sind berücksichtigt :

- "Nuthestraße"
- nördliche und südliche Parallelfahrbahn
- Parallelstraße zur "Sternstraße"
- "Gerlachstraße"
- Erschließungsstraße zwischen Kleingärten und "Sterncenter"
- 1. Parkdeck
- 2. Parkdeck
- offene Stellplätze östlich der Kleingartenanlage

In Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie gegebenenfalls der anzusetzenden, durchschnittlichen Frequentierungsdauer der Stellplätze wurde die Immissionsbelastung für die vier Immissionsorte (1. Wohnsiedlung "Stern", 2. nördliche Sternstraßenbebauung, 3. Wohnsiedlung "Drewitz", 4. Kleingartenanlage "Sonnenland") errechnet.

Während, infolge der als Rampe ausgebildeten nördlichen Parallelfahrbahn, in diesem Bereich für die Wohnsiedlung "Stern" trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens eine Verringerung der Lärmbelastung resultiert, ist dort wo die Rampenausbildung nicht auftritt eine Lärmschutzwand zu errichten. Um der Zunahme des Verkehrsaufkommens bis zum Jahr 2000 Rechnung zu tragen, ist jedoch für die komplette Länge der Rampe eine Lärmschutzwand vorzusehen. Die Lärmschutzwand wird so hoch ausgeführt, daß ein ausreichender Lärmschutz für die Wohnbebauung nördlich der Nuthestraße gewährleistet ist.

Sowohl für die nördliche "Sternstraßen"-Bebauung, als auch für die Wohnsiedlung "Drewitz" ergeben sich, entsprechend der Festsetzung der jeweiligen Nutzungsart, keine Lärmschutzerfordernisse.

Da für die Kleingartenanlage in Teilbereichen auf Grund der Nähe zur "Gerlachstraße" eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auftritt, sind

⁵ s. o., Berechnungsgrundlagen und Grenzwerte, S. 3

ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu rechtfertigen, die in Form einer 2,0 m hohen und 0,24 m breiten Mauer vorzusehen ist.

Hierzu ist im Bebauungsplan, im Verlauf der Rampensituation im Zuge der Hauptschließung des Sterncenters, von der Nuthe-Schnellstraße aus gegenüber dem Wohnsiedlungsbestand "Stern", ein Schutzstreifen für Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des BImSchG festgesetzt worden.

Die Art, als auch die Notwendigkeit der Einrichtung solcher Immissionsschutzrichtungen ist mittels einzelfallbezogener Gutachten zu verifizieren. Die Oberflächen der Anlagen sind zu begrünen.

Die Emissionen der Gewerbebetriebe müssen am Betrieb selbst bzw. durch entsprechende Immissionsschutzanlagen an den Grundstücksgrenzen (Lärmschutzwälle, Bepflanzung) so minimiert werden, daß eine Beeinträchtigung der Wohnungen in der Nachbarschaft auf das zulässige Maß reduziert wird (siehe "Lärmtechnische Untersuchungen zum Sterncenter Potsdam", Waning Consult GmbH).

Durch eine Gliederung des Gewerbegebietes - GE und GE(e) wird den Immissionsschutzanforderungen gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen (siehe auch unter Punkt 11.3).

11.7 Freizuhaltende Flächen

Im Rahmen einer Vorbehaltsflächensicherung für künftige Erweiterungsmaßnahmen des ÖPNV wird am südlichen Rand der Nuthe-Schnellstraße ein 30 Meter breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Erschließungsanlagen für den Fahrverkehr (Straßen und nicht notwendige Stellplätze) dürfen jedoch in diesem Bereich errichtet werden.

11.8 Geh- Fahr - Leitungsrechte

Die inneren Erschließungstrassen des großflächigen Sondergebiets werden, um die öffentlichen Interessen (Durchwegungsmöglichkeit im Rahmen der Verbindungsfunktion zwischen den Siedlungsbereichen "Stern" und "Drewitz", Anbindung des Einkaufszentrums an das ÖPNV-Netz) planungsrechtlich abzusichern, sowie um die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des nordöstlichen eingeschränkten Gewerbegebietes zu gewährleisten, teils als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, teils als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche L mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche M mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Fahrradverkehrs sowie mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.

18. **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche N mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des ÖPNV und des Fahrradverkehrs und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.**

20. **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche T mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.**

Zur fußläufigen Anbindung der Wohnsiedlung "Stern" wird als Querungshilfe, in der Achse der "Newtonstraße", eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke durch ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Auf einen behindertengerechten Ausbau der Querungshilfe ist zur Gewährleistung der Verbindungsfunktion für alle Bevölkerungsschichten zu achten.

Die oberirdische, parallel zur Nuthestraße verlaufende Fernwärmetrasse wird als Leitungsbestand mittels eines Leitungsrechts planungsrechtlich abgesichert.

19. **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche P mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.**

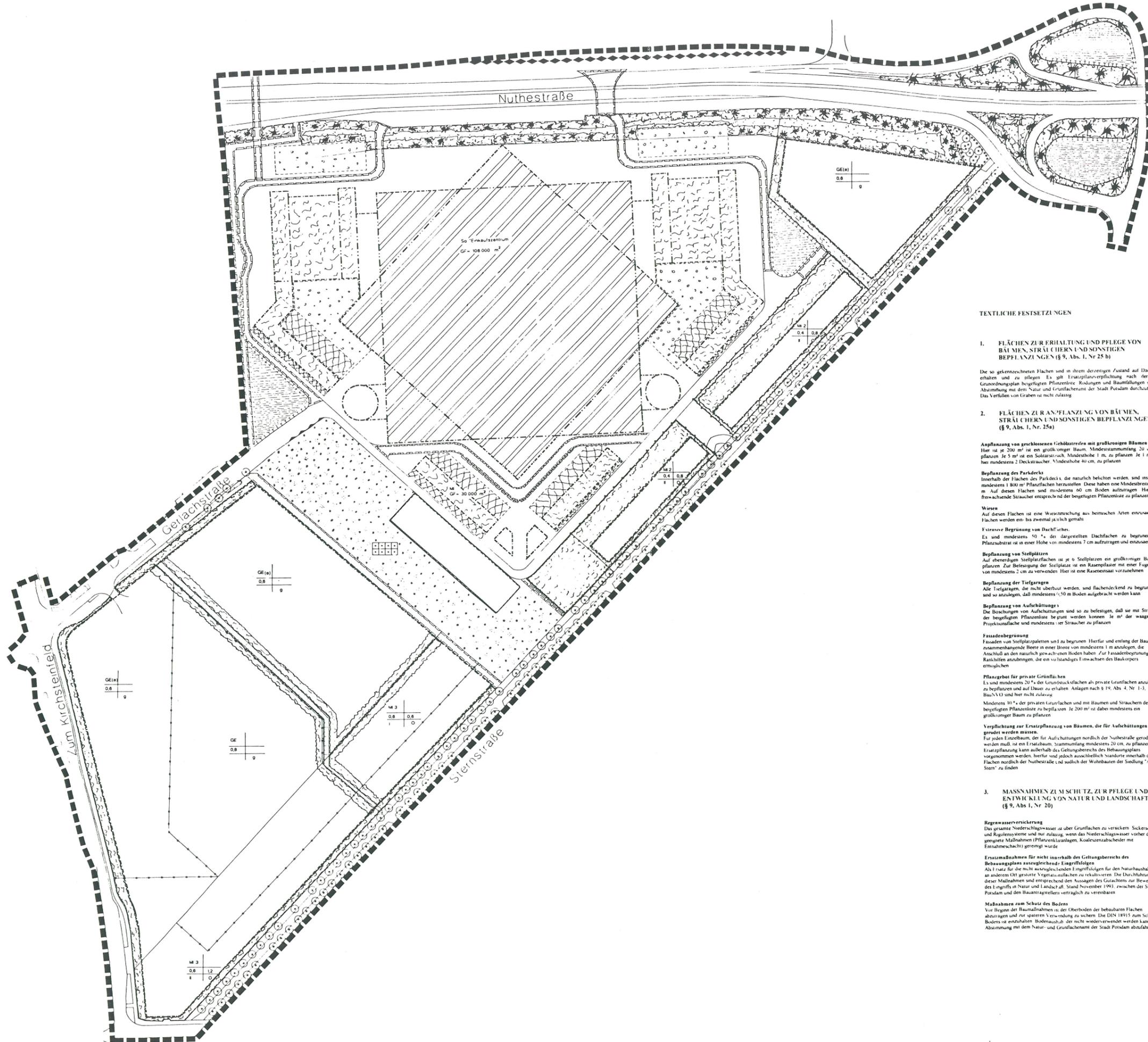
Zur Sicherung der Erschließung des inneren Bereichs des "Sterncenters" für die Allgemeinheit, bzw. für spezielle Nutzergruppen, sowie zur Sicherung der Verbindungsfunktion des Projekts zwischen den Neubausiedlungen "Stern" und "Drewitz" sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

21. **Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Verpflichtung des Grundstückseigentümers einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Auf den Flächen wird ein Fahrrecht für Versorgungs-, Rettungs- und Löschfahrzeuge festgesetzt.**

12. **Ökologische Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Mai 1993 eine erste Eingriffsbewertung vorgelegt. Im November 1993 erfolgte eine Komplettierung dieser Bewertung. Mit ihr wurde auch ein Vorentwurf für den Grünordnungsplan fertiggestellt. Diese Unterlagen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den verschiedenen Naturschutzbehörden und -verbänden zur Stellungnahme eingereicht worden.

Der jetzt vorliegende Grünordnungsplan beruht auf den Ergebnissen der Abwägung innerhalb des Bauleitplanverfahrens. Durch die Übernahme der hierin gemachten Festsetzungen in den Bebauungsplan erhalten alle Darstellungen die erforderliche Verbindlichkeit. Damit kann gewährleistet werden, daß durch das geplante Bauvorhaben keine nachhaltigen Schäden für Natur und Landschaft bestehen bleiben.



LEGENDE

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25b)

- ERHALTUNG VORHANDENER BÄUME
- ERHALTUNG VORHANDENER GRÄBEN
- ERHALTUNG VORHANDENER HECKEN
- ERHALTUNG DER VORHANDENEN VEGETATION

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a)

- ANPFLANZUNG EINES GESCHLOSSENEN GEHÖLZSTREIFENS MIT GROSSBÄUMEN
- BEPFLANZUNG DES PARKDECKS
- WIESE / SUKZSSIONSFLÄCHE
- EXTENSIVE BEGRÜNUNG VON DACHFLÄCHEN
- BEPFLANZUNG VON STELLPLÄTZEN
- BEPFLANZUNG DER TIEFGARAGEN
- PFLANZGEBOT FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FASSADENBEGRÜNUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9, ABS. 1, NR. 15)

- DAUERKLEINGÄRTEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20)

FLÄCHEN ZUR REINIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

STADT POTSDAM STERNCENTER DREWITZ

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

JUNG & PARTNER
 BERLIN - LONDON - MILANO
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA U. DIPLOMINGENIEURE
 BEERMANNSTRASSE 8
 12435 BERLIN
 TELEFON 03022318708
 TELEFAX 03022318708

VORENTWURF

MASZSTAB	1:1000	BEARBEITET	RO
STAND	MARZ 1994	GEZEICHNET	JA/SC
BLATTNUMMER	J317	BLATTGRÖSSE	145 X 88,5

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG UND PFLEGE VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b)

Die so gekennzeichneten Flächen sind in ihrem derzeitigen Zustand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Es gilt Ersatzpflanzverpflichtung nach dem Grundsatzplan begehrteten Pflanzliste, Rodungen und Baumfällungen und in Abstimmung mit dem Natur und Grünflächenamt der Stadt Potsdam durchzuführen. Das Verfüllen von Gräben ist nicht zulässig.

2. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a)

Anpflanzung von geschlossenen Gehölzstreifen mit großkronigen Bäumen
 Hier ist je 200 m² ist ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 20 cm, zu pflanzen. Je 5 m² ist ein Solitärstrauch, Mindesthöhe 1 m, zu pflanzen. Je 1 m² sind hier mindestens 2 Deckstraucher, Mindesthöhe 30 cm, zu pflanzen.

Bepflanzung des Parkdecks
 Innerhalb der Flächen des Parkdecks, die natürlich belichtet werden, sind insgesamt mindestens 1.800 m² Pflanzflächen herzustellen. Diese haben eine Mindestbreite von 1 m. Auf diesen Flächen sind mindestens 60 cm Boden aufzutragen. Hier sind freiwachsende Sträucher entsprechend der begehrteten Pflanzliste zu pflanzen.

Wiese
 Auf diesen Flächen ist eine Wiesensmischung aus heimischen Arten einzusäen. Die Flächen werden ein- bis zweimal jährlich gemäht.

Extensive Begrünung von Dachflächen
 Es sind mindestens 50 % der dargestellten Dachflächen zu begrünen. Das Pflanzsubstrat ist in einer Höhe von mindestens 7 cm aufzutragen und einzusäen.

Bepflanzung von Stellplätzen
 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Zur Befestigung der Stellplätze ist ein Rasenplatt mit einer Fugebreite von mindestens 2 cm zu verwenden. Hier ist eine Rasensaat vorzunehmen.

Bepflanzung der Tiefgaragen
 Alle Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind flächendeckend zu begrünen. Sie sind so anzulegen, daß mindestens 1/50 m Boden aufgebracht werden kann.

Bepflanzung von Aufschüttungen
 Die Böschungen von Aufschüttungen sind so zu befestigen, daß sie mit Sträuchern der angelegten Pflanzliste bepflanzt werden können. Je m² der waagerechten Projektionsfläche sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen.

Fassadenbegrünung
 Fassaden von Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Hierfür sind entlang der Baukörper zusammenhängende Bette in einer Breite von mindestens 1 m anzulegen, die Anschluß an den natürlich gewachsenen Boden haben. Zur Fassadenbegrünung sind Rankhilfen anzubringen, die ein- bis zweijährige Einsprosser ermöglichen.

Pflanzgebot für private Grünflächen
 Es sind mindestens 20 % der Grünstückflächen als private Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Anlagen nach § 19, Abs. 4, Nr. 1-3, BauNVO sind hier nicht zulässig.

Mindestens 10 % der privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der begehrteten Pflanzliste zu bepflanzen. Je 200 m² ist dabei mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Verpflichtung zur Ersatzpflanzung von Bäumen, die für Aufschüttungen gerodet werden müssen.
 Für jeden Einzelbaum, der für Aufschüttungen nördlich der Nuthestraße gerodet werden muß, ist ein Ersatzbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen werden, hierfür sind jedoch ausschließlich Standorte innerhalb des Flächen nördlich der Nuthestraße und südlich der Wohnbauten der Siedlung "Am Stern" zu finden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20)

Regenwasserversickerung
 Das gesamte Niederschlagswasser ist über Grünflächen zu versickern. Sickerschächte und Rigolensysteme sind nur zulässig, wenn das Niederschlagswasser vorher durch geeignete Maßnahmen (Pflanzensubstratlagen, Koaleszenzabscheider mit Entschneidung) gereinigt wurde.

Ersatzmaßnahmen für nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichende Eingriffslagen
 Als Ersatz für die nicht auszugleichenden Eingriffslagen für den Naturhaushalt sind an anderem Ort geeignete Vegetationsflächen zu reaktivieren. Die Durchführung dieser Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des Gutachtens zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Stand November 1993, zwischen der Stadt Potsdam und den Bauantragstellern vertraglich zu vereinbaren.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens
 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden der bebauten Flächen abzutragen und zur späteren Verwendung zu sichern. Die DIN 19115 zum Schutz des Bodens ist einzuhalten. Bodenaushub, der nicht wiederverwendet werden kann, ist in Abstimmung mit dem Natur- und Grünflächenamt der Stadt Potsdam abzuführen.

Flächen zur Erhaltung und Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 b)

Die so gekennzeichneten Flächen sind in ihrem derzeitigen Zustand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Es gilt Ersatzpflanzverpflichtung nach der dem Grünordnungsplan beigefügten Pflanzliste. Rodungen und Baumfällungen sind in Abstimmung mit dem Natur- und Grünflächenamt der Stadt Potsdam durchzuführen. Das Verfüllen von Gräben ist nicht zulässig.

Die dargestellten Flächen stellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wertvolle Landschaftselemente dar. Entsprechend dem Vermeidungsgebot von Eingriffen nach § 12 Absatz 1 BbgNatSchG, sind diese Elemente zu erhalten.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 a)

Alle festgesetzten Pflanzgebote haben als Ziel, die durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen bezüglich der Schutzgüter

- Boden
- Klima
- Landschaftsbild
- Pflanzen- und Tierwelt

zu minimieren bzw. auszugleichen. Dabei ist eine Differenzierung einzelner Bepflanzungen auf ihre Ausgleichswirkung bezüglich einzelner Schutzgüter kaum möglich, da die Vegetationsschicht eine positive Wirkung auf alle genannten Güter hat. Im Folgenden werden daher nur die **wesentlichen** Wirkungen, die mit den Anpflanzungen verbunden sind, beschrieben.

Um einen Ausgleich für mögliche nachteilige Folgen für das Klima im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung herbeizuführen, wurde auf der Grundlage der Eingriffsbewertungen ein gesamtes anzupflanzendes Vegetationsvolumen festgesetzt. Der Nachweis zur Erfüllung dieser Vorschrift ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage von entsprechenden Pflanzplänen zu erbringen.

27. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens 30 % der so zu begrünenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Je 200 m² ist dabei mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Anpflanzung von geschlossenen Gehölzstreifen mit großkronigen Bäumen

Es ist je 200 m² ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 20 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Je 5 m² ist ein Solitärstrauch, Mindesthöhe 1 m, zu pflanzen und zu erhalten. Je 1 m² sind hier mindestens 2 Decksträucher, Mindesthöhe 40 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

29. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft S ist zu 60 % bodendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m² ein großkroniger Baum, Mindestumfang 20 cm, zu pflanzen. Je 5 m² ist ein Solitärstrauch, Mindesthöhe 1 m, zu pflanzen. Je 1 m² sind hier mindestens 2 Decksträucher, Mindesthöhe 40 cm, zu pflanzen.

Diese Bepflanzung verfolgt zwei Ziele:

- Zum einen entstehen dichte natürliche Vegetationsflächen, die den großräumlichen Biotopverbund unterstützen. Hier können eine Vielzahl von heimischen Tieren und Pflanzen ihren Lebensraum bzw. ihr Durchzugsgebiet finden. Unterstützt wird das noch dadurch, daß entlang der Nuthestraße zwei parallel verlaufende Gehölzstreifen vorgesehen sind, in deren Zwischenraum eine Wiesenfläche festgesetzt wurde. Damit entstehen zusätzliche Standorte für wildwachsende Pflanzen.
- Zum zweiten entsteht durch das Anpflanzen von großkronigen Bäumen eine wirksame optische Trennung zwischen dem großflächigen Einzelhandel und dem Wohngebiet "Am Stern". Hierdurch wird einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorgebeugt.

Bepflanzung des Parkdecks

30. Innerhalb der Flächen des Parkdecks, die natürlich belichtet werden, sind insgesamt mindestens 1.800 m² Pflanzflächen herzustellen. Auf diesen Flächen sind mindestens 60 cm Boden auf einer Mindestbreite von 1 m aufzutragen.

Hier sind freiwachsende Sträucher und Kletterpflanzen entsprechend der beigelegten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Die Aufstockung von Parkdecks über den Verkaufsflächen ist einerseits zu befürworten, da dadurch das Ausmaß der Flächenversiegelung insgesamt erheblich verringert wird. Andererseits ist damit aber auch eine zusätzliche Eingriffsfolge verbunden, weil die Schaffung ebenerdiger Stellplätze üblicherweise auch mit dem Anpflanzen von Bäumen verbunden ist. Dadurch lassen sich große Stellplatzflächen besser in die Landschaft oder das Ortsbild einbinden.

Baumpflanzungen werden sich aber auf dem Parkdeck nicht sinnvoll durchführen lassen, da hierfür tiefgründige Pflanzflächen benötigt werden würden.

Zum Anpflanzen von Sträuchern und Kletterpflanzen reichen dagegen die genannten Bedingungen zur Herstellung der Pflanzflächen aus. Damit die Gehölze hier langfristig erhalten werden können, hat der Verursacher geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Pflanzen gute Standortbedingungen zu bieten (Be- und Entwässerungssysteme).

Wiesen

Auf diesen Flächen ist eine Wiesenmischung aus heimischen Arten einzusäen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Die Flächen zwischen der Nuthestraße und den einzelnen Bauflächen stellen reine Abstandsflächen dar, die keiner intensiven Nutzung unterliegen werden. Dementsprechend können hier Standorte für wildwachsende Pflanzen geschaffen werden. Diese extensiv genutzten Flächen verlaufen zwischen zwei geschlossenen Gehölzstreifen. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes können hier wertvolle Vegetationsstrukturen entstehen, die für den großräumlichen Biotopverbund wertvolle Funktionen übernehmen können.

Extensive Begrünung von Dachflächen

Es sind mindestens 50 % der dargestellten Dachflächen zu begrünen. Das Pflanzsubstrat ist in einer Höhe von mindestens 7 cm aufzutragen und einzusäen.

- 22. Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 7°, mit der Ausnahme von Parkdecks und Glasdächern, sind zu mindestens 40 %, dauerhaft, extensiv zu begrünen. Es sind mindestens 7 cm Pflanzsubstrat aufzubringen und zu bepflanzen oder einzusäen.**

Mit der Begrünung von Dachflächen sind positive Einflüsse auf Natur und Landschaft verbunden. So werden zum einen Pflanzstandorte geschaffen, die den ökologischen Funktionen der derzeit vorhandenen Vegetation innerhalb der zu bebauenden Flächen entspricht. In beiden Fällen handelt es sich um einen Vegetationsstrukturtyp, der an das Wasser- und Nährstoffangebot nur geringe Ansprüche stellt.

- 23. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.**

Bepflanzung von Stellplätzen

Auf ebenerdigen Stellplätzen sind je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zur Befestigung der Stellplätze ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden. Hier ist eine Raseneinsaat vorzunehmen.

- 24. Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden.**

Auf ebenerdige Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Ebenerdige Stellplatzanlagen bieten für innerstädtische Verhältnisse relativ gute Standortbedingungen für anzupflanzende Bäume. Durch die Verwendung eines Rasenpflasters werden dem Boden zusätzlich Wasser, Luft und Nährstoffe zur Verfügung gestellt, was die Wachstumsbedingungen für die Bäume wesentlich verbessert.

Bepflanzung der Tiefgaragen

Alle Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind flächendeckend zu begrünen. Sie sind so anzulegen, daß mindestens 0,50 m Boden aufgebracht werden kann, der zu bepflanzen ist.

- 28. Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind zu begrünen und so anzulegen daß mindestens 0,5 m Boden aufgebracht werden kann. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen.**

Durch diese Maßnahme werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zusätzliche Standorte für einheimische Pflanzen geschaffen.

Bei Tiefgaragen handelt es sich um Flächen, die nach § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche zu berücksichtigen sind. Durch den Bodenauftrag und die Bepflanzung werden dennoch nahezu alle ökologischen Funktionen, die Grünflächen übernehmen, wiederhergestellt. Somit werden die durch den Bau von Tiefgaragen verursachten Eingriffsfolgen ausgeglichen.

Regenwasserversickerung

Das gesamte Niederschlagswasser ist über Grünflächen zu versickern. Sickerschächte und Rigolensysteme sind nur zulässig, wenn das Niederschlagswasser vorher durch geeignete Maßnahmen (Pflanzenkläranlagen, Koaleszenzabscheider mit Entnahmeschacht) gereinigt wurde.

Für nicht zu versickerndes Regenwasser sind Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.

- 25. Das Niederschlagswasser ist über den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu versickern. Zur Abführung von überschüssigem Wasser bei Starkregenereignissen ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation herzustellen. Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht aus.**
- 26. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regenwasserversickerung.**

Diese Maßnahme bewirkt, daß sich der Grundwasserhaushalt im Untersuchungsgebiet nicht nachhaltig verändert. Das wird erforderlich, da durch die großflächigen Versiegelungen infolge der Bebauung von einer erheblichen Verminderung der Grundwasserspense ausgegangen werden kann. Im Einzugsgebiet der Nuthe und dem hier ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet der Nuthewiesen muß das als besonders schwerwiegende Eingriffsfolge angesehen werden. Durch eine Versickerung des Niederschlagswassers wird dieser Veränderung entgegengewirkt.

Das im Planungsgebiet sehr hoch anstehende Grundwasser gilt aufgrund der Boden-

arten als nicht geschützt gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen. Insofern ist es zwingend erforderlich, daß das Regenwasser, bei dem mit Verunreinigungen zu rechnen ist, vor der Versickerung in geeigneter Weise gereinigt werden muß.

Ersatzmaßnahmen für nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichende Eingriffsfolgen

Als Ersatz für die nicht auszugleichenden Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt sind an anderem Ort gestörte Vegetationsflächen zu rekultivieren. Die Durchführung dieser Maßnahme ist entsprechend den Aussagen des Gutachtens zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Stand November 1993, zwischen der Stadt Potsdam und den Bauantragstellern vertraglich zu vereinbaren.

Durch die geplante großflächige Versiegelung gehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funktionen, die die Flächen bislang im Naturhaushalt übernehmen, langfristig verloren. Da sind vor allem Funktionen, die der Boden für die Bodenlebewesen übernimmt. Auch bei Einhaltung aller bislang genannten Maßnahmen können diese Funktionen im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden.

Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden müssen, können nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Die Art der Ersatzmaßnahmen sowie die hierdurch verursachten Kosten wurden im Eingriffsgutachten vom November 1993 dargelegt. Eine rechtliche Verbindlichkeit erlangen diese Maßnahmen, indem die Art und der Zeitraum ihrer Durchführung in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Potsdam und den Grundstücksbesitzern geregelt wird.

Als Ersatz sollen an anderem Ort folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Bislang stark geschädigte, erodierte oder verdichtete Flächen, deren Bodenschichten nur geringe Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, sollen durch Aufbringen und Einarbeiten von humosen Oberboden und anschließender Einsaat rekultiviert und so wieder soll ins Wirkungsgefüge des Naturhaushalts eingegliedert werden.
- Zur Sicherung der rekultivierten Flächen ist je 500 m² rekultivierter Grundfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Berechnung der Flächengröße für die Ersatzmaßnahmen wurde von einer Überbauung von 80 % der Grundstücksflächen ausgegangen. Sollte die tatsächliche Versiegelung geringer ausfallen, verringert sich die Verpflichtung zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen entsprechend.

Pro m² durchgeführter Dachbegrünung verringert sich die Verpflichtung für Ersatzmaßnahmen noch einmal um 0,5 m², pro m² der nach Maßgabe von Kapitel "Bepflanzung von Tiefgaragen" begrüntem Tiefgaragen kann auf die Rekultivierung von einem m² Ersatzfläche abgesehen werden.

Bepflanzung von Aufschüttungen

Durch diese Maßnahmen entsteht ein weiterer Vegetationsstandort, der durch seine Lage kaum anders genutzt werden kann und somit Pflanzen und Tiere gute Lebensbedingungen bietet. Gleichzeitig werden diese Aufschüttungen, die einen massiven Eingriff in das Ortsbild darstellen, durch Bepflanzung angemessen ausgeglichen.

- 31. Die Böschungen von Aufschüttungen sind so zu befestigen, daß sie mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste begrünt werden können. Je m² der waagerechten Projektionsfläche sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen.**

Fassadenbegrünung an Stellplatzpaletten

Die bezeichnete Stellplatzpalette befindet sich innerhalb einer bestehenden Kleingartenanlage. Mit der Fassadenbegrünung können die negativen Folgen, die der Baukörper für das Landschaftsbild verursacht, angemessen minimiert werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Pflanzenstandort geschaffen.

- 32. Fassaden von Stellplatzpaletten sind zu begrünen. Hierfür sind entlang der Baukörper zusammenhängende Beete in einer Breite von mindestens 1 m anzulegen, die Anschluß an den natürlich gewachsenen Boden haben. Zur Fassadenbegrünung sind Rankhilfen anzubringen.**

Fassadenbegrünung an Gebäuden im Sondergebiet

Mit Fassadenbegrünung soll die gestalterische Qualität des Einkaufszentrums verbessert werden. Zusätzlich werden dadurch weitere Pflanzstandorte geschaffen, die zur optischen Verbesserung des Umfeldes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

- 33. 25 % der Fassaden der in SO zulässigen baulichen Anlagen sind dauerhaft mit den in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzen zu begrünen.**

13. Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Potsdam und dem Investor des Sterncenters

Ergänzend zum Grundstückskaufvertrag und zum Erschließungsvertrag wird zwischen der Stadt Potsdam und dem Investor des Sterncenters ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der im wesentlichen folgende Positionen beinhaltet:

1. Bau einer Fußgänger-, Radfahrer- und behindertenfreundlichen Fußgängerbrücke über die Nuthestraße (in Verlängerung der Newtonstraße)
2. Sicherung der Fußgängerüberwege vom Ortskern Alt-Drewitz zum Sterncenter durch Ampelschaltungen
3. Gestaltung der Durchwegung des Sterncenters
4. Außenraumgestaltung des südlichen Vorplatzes des Einkaufszentrums
5. Beleuchtung der Außenanlagen des Sterncenters
6. Gestaltung der Werbeanlagen
7. Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
8. Öffnungszeiten der Ladenstraße
9. Vereinbarungen über Ausgleich und Ersatz für 23 Kleingärtner
10. Vereinbarungen über Ausgleich und Ersatz für 118 Garagenbesitzer nördlich der Nuthestraße.

14. Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, der Nutzung als Fachmarktzentrum.**

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 35.000 m², davon:

- ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m²
- Fachmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m²
- im übrigen Shops
- Außerhalb des SB-Warenhauses darf der Verkaufsbereich für Lebensmittel 3.000 m² nicht überschreiten.

- einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen wie:

Gastronomie, Friseur, Reisebüros, Schlüsseldienst, Finanzdienstleistungen, Reinigungsannahme, Schuhreparatur u.ä.

bis zu einer Nettogeschoßfläche von maximal 5.000 m²

Sowie ausnahmsweise:

- Wohnungen innerhalb der überbaubaren Flächen H

- 2. Im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, sind auf den überbaubaren Flächen GF, im Kellergeschoß, die für das Sondergebiet allgemein zugelassenen Nutzungen möglich, soweit damit die unter Ziffer 1. genannten Begrenzungen für die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.**
- 3. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet, Ge(e), von den Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen zulässig, die die im Plangebiet zulässigen anderen Nutzungen nicht wesentlich stören.**
- 4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen die Lagerhäuser, Lagerstätten und öffentlichen Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.**
- 5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten, Ge(e), und im Gewerbegebiet, Ge, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.**

6. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 1 bis Mischgebiet 3, MI 1 - MI 3, die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
7. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet 2, MI 2, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
8. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1, ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile um maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig.
9. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1, ist auf den überbaubaren Flächen F, H, und J ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 4,0 m zulässig, wenn es sich hierbei um ein Staffelgeschoß mit gebogenem Dach handelt und die maximal zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.
10. Im Bereich der Dachflächen des Einkaufszentrums, markiert durch die Punkte a-x sind Oberlichter für die Belichtung der darunterliegenden Ladenstraßen zulässig. In den Fällen, markiert durch die Punkte c-d-h-w und n-o-p-q, sind pyramidenförmige Aufsätze auf die Oberlichtbänder mit einer maximalen Höhe bis zu 57,5 m über N.N. zulässig.
11. Innerhalb der mit K bezeichneten Fläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen freistehende Stützen zulässig.
12. Im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, ist auf der Fläche, markiert durch die Punkte j-k-t-u, ein Baukörper, u.a. als Eingangsgebäude auszubilden. Innerhalb dieser Fläche ist das Dach in Form einer Pyramide mit einer Kantenlänge von mindestens 20 x 20 m, wobei die Spitze der Pyramide auf mindestens 53 m ü. N.N. (entspricht ca. 6 m Pyramidenhöhe) und maximal 57,5 m ü. N.N. liegt.
13. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die Zahl der maximal zulässigen Geschoßflächen nicht anzurechnen.
14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, auf den überbaubaren Flächen A und B Stellplätze oder Garagen in Form von Parkdecks sowie notwendige Nebenanlagen ab einer Höhe von 37 m ü. N.N. zulässig.
15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1; Stellplätze nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen im Sondergebiet, SO Einkaufszentrum, und im Mischgebiet 1, MI 1, sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur auf den gekennzeichneten Flächen im Ge-

schoß unterhalb der Geländeoberfläche als eingeschossige Tiefgaragen zulässig.

16. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche L mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
17. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche M mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Fahrradverkehrs sowie mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.
18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche N mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des ÖPNV und des Fahrradverkehrs und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
19. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche P mit einem Leitungsrecht für den Versorgungsträger zu belasten.
20. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die Fläche T mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
21. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Verpflichtung des Grundstückseigentümers einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen und Siede zu verlegen und zu unterhalten. Auf den Flächen wird ein Fahrrecht für Versorgungs-, Rettungs- und Löschfahrzeuge festgesetzt.
22. Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 7°, mit der Ausnahme von Parkdecks und Glasdächern, sind zu mindestens 40 %, dauerhaft, extensiv zu begrünen. Es sind mindestens 7 cm Pflanzsubstrat aufzubringen und zu bepflanzen oder einzusäen.
23. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
24. Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden.

Auf ebenerdige Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
25. Das Niederschlagswasser ist über den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu versickern. Zur Abführung von überschüssigem Wasser bei Starkregenereignissen ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation herzustellen. Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht aus.

26. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft S sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Regenwasserversickerung.
27. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsflächen benötigt werden, sind dauerhaft zu begrünen. Mindestens 30 % der so zu begrünenden Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Je 200 m² ist dabei mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
28. Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind zu begrünen und so anzulegen daß mindestens 0,5 m Boden aufgebracht werden kann. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen.
29. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft S ist zu 60 % bodendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m² ein großkroniger Baum, Mindestumfang 20 cm, zu pflanzen. Je 5 m² ist ein Solitärstrauch, Mindesthöhe 1 m, zu pflanzen. Je 1 m² sind hier mindestens 2 Decksträucher, Mindesthöhe 40 cm, zu pflanzen.
30. Innerhalb der Flächen der Parkdecks, die natürlich belichtet werden, sind insgesamt mindestens 1.800 m² Pflanzflächen herzustellen. Auf diesen Flächen sind mindestens 60 cm Boden auf einer Mindestbreite von 1 m aufzutragen.
31. Die Böschungen von Aufschüttungen sind so zu befestigen, daß sie mit Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste begrünt werden können. Je m² der waagerechten Projektionsfläche sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen.
32. Fassaden von Stellplatzpaletten sind zu begrünen. Hierfür sind entlang der Baukörper zusammenhängende Beete in einer Breite von mindestens 1 m anzulegen, die Anschluß an den natürlich gewachsenen Boden haben. Zur Fassadenbegrünung sind Rankhilfen anzubringen.
33. 25 % der Fassaden der in SO zulässigen baulichen Anlagen sind dauerhaft mit den in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzen zu begrünen.
34. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen.
35. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten außer Kraft.

15. Umweltschutz und Altlasten

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

16. Auswirkungen des Bebauungsplanes

16.1 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sterncenter" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereiches zwischen Nuthestraße, Straße Am Kirchsteigfeld und Sternstraße geschaffen. Durch die funktionale Zuordnung eines Fachmarktzentrums, eines SB-Warenhauses, von Shops, Gastronomie, Büros und Wohnungen wird ein bisher, mit Ausnahme einiger Randflächen, un- und untergenutzter Bereich einer an dieser Stelle erforderlichen und sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die städtebauliche Gestalt des Einkaufszentrums, insbesondere die Ausrichtung auf die Nuthestraße in Verbindung mit der neuen Zu- und Abfahrt, ergibt ein völlig neues und prägendes Stadtbild und "Entrée" zur Stadt Potsdam. Durch die geplanten Verkehrs- und Wegeverbindungen werden die zur Zeit noch relativ isoliert und ohne Bezug zueinander liegenden Stadtquartiere "Alt-Drewitz", "Am Stern" und "Wohnsiedlung Drewitz" über eine vielfältig genutzte Aktivitätszone miteinander verbunden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Randbereiche (Speiseeishersteller, sonstige gewerbliche Nutzer, Automobilhandel, Wohngrundstücke an der Sternstraße) werden planungsrechtlich gesichert und können sich in den Grenzen der Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterentwickeln.

Die u. U. erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch vollzogen,

16.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zur Zeit 43 Kleingärten. 23 davon müssen infolge der Planung weichen. Den Kleingärtnern werden Ersatzflächen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt. Verhandelt wird zur Zeit über Ersatzflächen unmittelbar östlich der Wohnsiedlung Drewitz sowie über Flächen unmittelbar westlich der alten Ortslage Drewitz.

Durch die Anlage der direkten Anbindung des Sterncenters an die Nuthestraße in der 2. Ebene müssen infolge des Baues von Auf- und Abfahrtsrampen am nördlichen Rand der Nuthestraße dort liegende Garagenzeilen weichen. Mit den Eigentümern werden zur Zeit Verhandlungen über Ersatzangebote geführt. Betroffen sind 120 Garageneinheiten.

Kritische Punkte hinsichtlich neu entstehender Verkehrslärmquellen sind die oben genannten Zufahrts- und Abfahrtsrampen des Sterncenters an der Nuthestraße, die Gerlachstraße innerhalb des Geltungsbereiches, die innere öffentliche Erschließungsstraße sowie die offenen ebenerdigen Stellplätze östlich der öffentlichen Grünfläche

"Kleingärten". Lärmschutzerfordernisse ergeben sich lediglich für die Wohnbebauung nördlich der Nuthestraße (siehe unter 10.6, Seite 19 dieser Begründung).

16.3 Verkehrliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Einrichtung eines Einkaufszentrums mit max. 35.000 m² Verkaufsfläche sowie von Büros, Wohnungen und sonstigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entsteht erheblicher Ziel- und Quellverkehr durch Kunden und Besucher, Beschäftigte und Anlieferung. Durch Fachgutachten⁶ ist nachgewiesen, daß die Nuthestraße und die Straße Am Kirchsteigfeld durch den oben genannten Ziel- und Quellverkehr zwar zusätzlich belastet werden, diese Verkehre aufgrund ihres vorhandenen bzw. geplanten (Gerlachstraße) Ausbaustatus aber aufnehmen können. Stauerscheinungen, die in Spitzenzeiten auf allen städtischen Hauptverkehrsstraßen auftreten können, sind eine allgemeine Erscheinung, die, im Falle von Gerlachstraße und Nuthestraße, nicht auf die Anbindung des Sterncenters zurückgeführt werden können.

Durch die Planung des Sterncenters wird die Situation des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im gesamten Bereich erheblich verbessert. Zwei Buslinien des ÖPNV werden direkt über das Grundstück des Sterncenters geführt. Dadurch entsteht ein Personenbeförderungsangebot, welches u. a. auch die Verbindung der umliegenden vorhandenen und geplanten (Kirchsteigfeld) Stadtquartiere mit dem Sterncenter und untereinander erheblich verbessert.

16.4 Auswirkungen auf die Versorgungssituation

Durch den Bau eines Fachmarktzentrums, eines SB-Warenhauses, Shops, Gastronomie etc. wird sowohl die örtliche als auch die regionale Versorgungssituation erheblich verbessert⁷.

Die vom Einkaufszentrum ausgehenden Auswirkungen, insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Potsdam oder in angrenzenden Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geprüft worden. Danach ist das Vorhaben städtebaulich erforderlich und verträglich.

16.5 Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Durch den Bau und Inbetriebnahme des Sterncenters (ohne Randbebauung) werden ca. 1200 Arbeitsplätze geschaffen.

⁶ Verkehrsgutachten zur Erschließung des Sterncenters in Potsdam, Waning Consult GmbH, Architekten und Ingenieure, 44787 Bochum

⁷ Siehe auch Gutachten der Forschungsstelle für den Handel, Berlin, und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsförderung DIW

16.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des begleitenden Grünordnungsplanes dargelegt und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich ausgeglichen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Potsdam und Investor wurden zusätzlich Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches geregelt.

16.7 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen, die an die Stadt Potsdam übertragen werden sollen, sind mit **ca. 35,6 Mio DM** ermittelt worden.

Darin sind enthalten:

- alle öffentlichen Erschließungsflächen
- alle unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Beleuchtung und Oberflächengestaltung
- Grünanlagen und Bepflanzungen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Schallschutzmaßnahmen
- alle Planungs- und sonstigen Nebenkosten.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Potsdam und der Investorengemeinschaft von der Investorengemeinschaft getragen.

Die Investorengemeinschaft verpflichtet sich, innerhalb und ggf. außerhalb ihres Grundstückes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuführen. Soweit notwendig verpflichtet sich die Investorengemeinschaft, auch die nach bundes- und landesgesetzlichen Vorschriften notwendigen zusätzlichen Ersatzmaßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes auszuführen.

Die Stellplatzfläche auf dem Gebäude erhält eine dichte, zusammenhängende, gegliederte Bepflanzung, die aus Bäumen, Sträuchern und Rankgehölzen an Pergolen besteht. Dabei ist möglichst jede Stellplatzreihe mit einer Pflanzreihe zu ergänzen. Der Mittelpunkt über der Mall (Glasdach) wird differenziert an Rankgestellen bepflanzt.

Die Quantifizierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richtet sich nach dem Bewertungsmaßstab der vom Büro Jung und Partner, Berlin, gutachterlich durchgeführten Eingriffsbewertung vom Mai 1993. Danach errechnet sich für das Grundstück des Sterncenters ein auszugleichender Flächenverlust von 102.000 m². Hierfür stehen ca. 25.000 m² Grünflächen auf dem Grundstück des Sterncenters zur Verfügung. Dies wird als Ausgleich für 50.000 m² der Ruderalflächen bewertet, da diese neuen Grünflächen langfristig gesichert sind und keinen temporären Störungen ausgesetzt sind. Somit verbleibt ein auszugleichender Flächenverlust von 52.000 m².

Dieser Wert wird durch Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen am Sterncenter nochmals reduziert, für die je m² das Ausgleichsverhältnis 1 : 1 festgelegt wird. Eine exakte Berechnung und Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Bemessung und Kostenermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Investorengemeinschaft ausgeführt werden können, gelten folgende Berechnungsgrundlagen:

- | | |
|---|-------------|
| - je m ² neu zu schaffender Grünfläche/Rasenfläche | 10,-- DM |
| - je anzupflanzendem Baum | 2.000,-- DM |

Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück des Sterncenters und innerhalb des Bebauungsplanes werden zeitgleich bis zur Eröffnung des Sterncenters durchgeführt. Dies wird voraussichtlich bis Ende 1996 der Falls sein. Die Teile der Ausgleichsmaßnahmen, die sich auf die Randbebauung beziehen, werden im Rahmen der Erstellung der Randbebauung hergestellt (Flächenbezeichnungen H, T, K, J im Bebauungsplan).

Sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes durchzuführen, so bestimmt die Stadt in Abstimmung mit der Investorengemeinschaft Ort, Zeitpunkt und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Bis zur endgültigen Festlegung der Ersatzflächen hinterlegt die Investorengemeinschaft eine Bürgschaft in Höhe von 750.000,- DM.

17. **Dringlichkeit des Bebauungsplanes**

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Sterncenter" erfolgte am 21. September 1992 und wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Dringlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, möglichst schnell ein Fachmarktzentrum zu realisieren, welches eine nachgewiesene Lücke im Versorgungskonzept der Stadt Potsdam und des weiteren Umlandes füllt. Verbunden damit ist eine Verbesserung der Versorgung der in unmittelbarer Nähe liegenden Stadtquartiere Potsdams sowie eine städtebaulich-gestalterische Aufwertung dieses die Stadtquartiere und Groß-Wohnsiedlungen verbindenden Bereiches. Die wichtige Eingangssituation an der Nuthestraße nach Potsdam soll städtebaulich entscheidend verbessert werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist auf Basis des Ergebnisses des architektonischen Gutachterverfahrens dem Vorhabensträger und der Stadt, den Architekten und den beauftragten Planern in enger Zusammenarbeit entwickelt worden.

Ziel des zu wählenden Verfahrens ist es die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung des Vorhabens zügig zu erreichen.

18. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte inform einer Bürgerversammlung am 30. September 1993 in Potsdam und einer anschließenden 14tägigen Ausstellung des Planmaterials im Stadtentwicklungsamt.

Während der Bürgerversammlung und der anschließenden Ausstellung hatten die Bürger Gelegenheit, sich über die Grundzüge der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Die Fragen der Bürger während der Versammlung am 30. September 1993 richteten sich im wesentlichen gegen die Überplanung der Kleingärten sowie eines Teils der Garagen nördlich der Nuthestraße.

Während der Ausstellung im Stadtentwicklungsamt hatten die Bürger ebenfalls Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben. Ansprechpartnerin war Frau Holtkamp.

Die geäußerten Anfragen und Anregungen richteten sich im wesentlichen gegen die Überplanung der Kleingärten sowie gegen die Überbauung der nördlich der Nuthestraße gelegenen Garagenzeilen sowie gegen die Verträglichkeit des Sterncenters für die angrenzenden Wohngebiete Stern und Drewitz. Innerhalb der Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich vier Bürger sowie der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. schriftlich geäußert.

Im vorliegenden Entwurf sind die Anregungen und Bedenken aufgenommen worden. Im weiteren Verfahren werden die bisher mit den Betroffenen abgestimmten Ergebnisse konkretisiert.

19. Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 22 "Sterncenter"

Aufstellungsbeschluß des Magistrates (Veröffentlicht im Amtsblatt am:)	21. 09. 1992
Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung (Übergabe der Beschlußvorlage am:)	20. 01. 1993
1. Ämterrunde des Magistrates zur Planung des Sterncenters:	10. 09. 1992
Durchführung des Architekten-Gutachterverfahrens	April/Mai 1993
Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses zur öffent- lichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Be- teiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (1. Abendveranstaltung) am:	30. 09. 1993
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur öffent- lichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentli- cher Belange	01. 12. 1993
Gesprächsrunde mit Trägern öffentlicher Belange	07. 12. 1993
Bürgerbeteiligung zur öffentlichen Auslegung (2. Abendveranstaltung) am:	06. 01. 1994
Öffentliche Auslegung	03. 01. - 03. 02. 1994
Stadtentwicklungsausschuß Beschlußempfehlung zu den eingangenen Anregungen und Bedenken	12. 04. 1994
Stadtverordnetenversammlung Satzungsbeschluß	04. 05. 1994
Veröffentlichung im Amtsblatt	20. 05. 1994

20. Flächenbilanz

SO Einkaufszentrum	107.677 m²
davon	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10.289 m ²
Gewerbliche Bauflächen	77.712 m²
davon	
ingeschränktes Gewerbe (Ge(e))	60.068 m ²
davon	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.405 m ²
Mischgebiete	51.853 m²
Private Grünflächen	10.526 m²
Zweckbestimmung Kleingärten	
Öffentliche Verkehrsflächen	78.705 m²
davon	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14.875 m ²
Gesamtfläche	326.310 m²

21. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Mit Schreiben vom 04. November 1992 hat die Landeshauptstadt Potsdam dem Ministerium für Umwelt, Natur und Raumordnung (MUNR) die Unterlagen für die Errichtung des Sterncenters überreicht und um Prüfung gebeten, ob ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist oder ob auf dieses verzichtet werden kann.

Mit Schreiben vom 27. August 1992 hat das MUNR der Stadt Potsdam mitgeteilt, daß ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 1992 wurden die restlichen Planungsunterlagen zum Sterncenter dem MUNR übergeben.

Mit Schreiben vom 02. Februar 1994 übersandte das MUNR (ohne vorherige Ankündigung und Rücksprache mit der Gemeinde über den Fortgang der Bauleitplanung) seine landesplanerische Beurteilung des Vorhabens dahingehend, daß die Verkaufsfläche von 35.000 m² auf 30.000 m² reduziert werden müsse und nur eine Änderung des Branchenmix den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspreche.

Dieser Beurteilung folgt die Stadt Potsdam, in Übereinstimmung mit dem Investor, der IHK und dem Einzelhandelsverband, nicht, so daß es bei der bisher geplanten Größe und Aufteilung der Verkaufsflächen bleibt.

Die "landesplanerische Beurteilung" kann nicht auf die bestehende gesetzliche Grundlage zurückgeführt werden, wenn es dort heißt:

"Die Errichtung des "Stern-Centers" entspricht unter Einhaltung nachstehender Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung: 1. Die Verkaufsfläche wird auf 30.000 qm begrenzt, davon SB-Warenhaus ca. 5.000 qm usw. ..."

Die Landesplanungsbehörde hat nach § 6a des Raumordnungsgesetzes i.V.m. § 17 des Vorschaltgesetzes zu prüfen, ob die Planungsabsichten der Gemeinde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt sind. Wenn mit der Stellungnahme des MUNR gemeint ist, daß die Planung des Sterncenters nur dann den "Zielen der Raumordnung und Landesplanung" entspricht, wenn auf die genannte Weise die Größe und die Aufteilung der Verkaufsfläche geändert wird, ist dies rechtlich nicht haltbar.

Nach der genannten gesetzlichen Regelung kann die Landesplanungsbehörde in Ihrer Stellungnahme nicht selber die Ziele formulieren, sondern nur bestehende Ziele einzelfallbezogen interpretieren. Es besteht insoweit mit anderen Worten nach § 1 Absatz 4 BauGB nur insoweit eine Anpassungspflicht der Gemeinde an die Forderungen der Landesplanungsbehörde, wenn diese sich aus den verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung ableiten lassen. Dies ist hier offenkundig nicht der Fall. Da bislang weder ein Landesentwicklungsprogramm noch Landesentwicklungspläne gemäß § 5 des Vorschaltgesetzes verfeinerte Ziele der Raumordnung und Landesplanung definieren, können sich solche verbindlichen Ziele allein aus dem Vorschaltgesetz selbst, das heißt gemäß § 8 Absatz 2 aus den in § 4 formulierten "Zielen der Raumordnung und Landesplanung" ergeben.

Hier ist allein § 4 Nr. 8 einschlägig. Dort heißt es: "Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur zugelassen werden, soweit die in ihnen zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumliche und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig in Ober- und Mittelzentren zugelassen werden".

Die Planung des Sternzentrums im Oberzentrum Potsdam entspricht genau diesen Anforderungen. Negative Auswirkungen auf die Region werden in der landesplanerischen Beurteilung nicht behauptet. Die angeblichen negativen Auswirkungen, die zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche führen müßten, werden allein aus der Bedeutung des Sterncenters für die Handelsstruktur in Potsdam selbst gesehen. Die innerörtliche Entwicklung im Oberzentrum wird insoweit aber nicht durch die in § 4 des Vorschaltgesetzes genannten Ziele geregelt. dies entspricht auch allgemeinen Grundsätzen für das Raumordnungsverfahren. So heißt es in der Begründung des Regierungsentwurfs zur Neuregelung in § 6a Absatz 1 Satz 3 des Raumordnungsgesetzes (vgl. zu Artikel 4 Nr. 3 S. 144 der Bundesratsdrucksache 868/92): "In Satz 3 (neu) soll geregelt werden, daß im Raumordnungsverfahren die raumbedeutsamen Auswirkungen eines Vorhabens auf die in den Grundsätzen der Raumordnung genannten Belange unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen sind. Damit wird zum einen der umfassende Prüfungsauftrag des Raumordnungsverfahrens verdeutlicht und zum anderen klargestellt, daß sich die Prüfung eines Standorts oder eines

Projekts nicht auf jedes denkbare Eignungskriterium zu erstrecken braucht, sondern sich grundsätzlich auf Auswirkungen von besonderem Gewicht beschränken kann."

Die Gestaltung der Handelsstruktur im Oberzentrum Potsdam nach städtebaulichen Gesichtspunkten ist demnach allgemein Angelegenheit der Stadt und ihrer Planungshoheit. Infolgedessen sind die Ausführungen des MUNR nicht als Konkretisierung des Anpassungsgebots nach § 1 Absatz 4 BauGB, sondern lediglich als abwägungsrelevante Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zu behandeln.

Der Stellungnahme des MUNR kann, soweit nach wie vor eine Reduzierung der Verkaufsfläche gefordert wird, nicht gefolgt werden.

Auf die Gegendarstellung der Stadt vom 18. Februar 1994 zur landesplanerischen Beurteilung vom 02. Februar 1994 hat das MUNR in seinem Schreiben vom 24. März 1994 seine Stellungnahme wie folgt modifiziert:

"Wie wir Ihnen bereits mitgeteilt haben, sind wir bereit, die in der landesplanerischen Beurteilung festgesetzten Branchen auf der Basis der Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² zu ändern und einer Festsetzung auf:

Verkaufsfläche gesamt:	ca. 30.000 qm
davon SB-Warenhaus:	ca. 6.000 qm
Fachmärkte:	ca. 17.000 qm
Shops:	ca. 7.000 qm

zuzustimmen.

Diese Unterteilung, die keine Branchenuntersetzung enthält, und der von den Investoren vorgegebene Branchenmix bergen u. E. die Gefahr erheblicher negativer Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels der Stadt insgesamt. Diese Bedenken haben wir aber zurückgestellt, um die Entwicklung des Projektes nicht zu behindern. Wir möchten Ihnen aber kurz darstellen, worin wir nach wie vor die Hauptprobleme sehen:

- Das Stern-Center war mit der Begründung beantragt worden, in erster Linie die Unterversorgung in den Neubaugebieten, vorwiegend für den non-food-Bereich, Stern, Drewitz, Glückstraße und Schlaatz zu beseitigen und nur in zweiter Linie als überörtliches Zentrum zu fungieren.
- Die Empfehlung der Forschungsstelle für den Handel Berlin beinhaltete, im Zentrenkonzept von 1991 für die Stadt Potsdam für das Stern-Center 40 % der Gesamtverkaufsfläche für großflächige, nicht innenstadtrelevante Sortimente und 10 % der Fläche für Lebensmittel vorzusehen.
- Die jetzt vorgesehene Orientierung der ECE enthält keine Flächen für aperiodischen Bedarf (Möbel, Baumarkt usw.), sondern nur innenstadtrelevante Sortimente.
- Die Lebensmittelversorgung in den angrenzenden Neubaugebieten ist durch die vorhandenen Kaufhallen gedeckt und sollte zur günstigen Erreichbarkeit auch er-

ANLAGE 1**PFLANZLISTE****Liste der zu verwendenden Gehölze**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hülunder
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Anlage 2**GRZ-Berechnung für das Grundstück Sterncenter**

Die GRZ-Berechnung für das Vorhaben "Sterncenter" in 3 Varianten:

- A: Bezogen auf die gesamte Eigentumsfläche des Vorhabens "Sterncenter" ohne den städtischen Sondergebietsstreifen am Südrand der Nuthestraße
- B: Bezogen auf die gesamte Eigentumsfläche des Vorhabens "Sterncenter" inklusive des städtischen Sondergebietsstreifen am Südrand der Nuthestraße
- C: Getrennt nach Nutzungen (SO, MI, St) innerhalb der Eigentumsfläche des Vorhabens "Sterncenter".

Berechnung gemäß § 19 BauNVO 1990

- | | |
|--|---------------------------|
| - Eigentumsfläche Sterncenter (Baugrundstück): | 107.677,00 m ² |
| - Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 19 (2) BauNVO: | 64.082,40 m ² |
| - Grundflächen gemäß § 19 (4) 1., 2., 3. BauNVO: | 16.316,00 m ² |

Zu Variante A

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §§ 19 (2) und 19 (4) BauNVO: | 64.082,40 m ² |
| | + 16.316,00 m ² |
| | <u>80.398,40 m²</u> |
| - geteilt durch Fläche des Baugrundstücks: | 107.677,00 m ² |
| | GRZ: 0,75 |

Zu Variante B

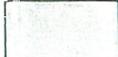
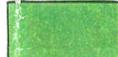
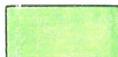
- | | |
|--|--------------------------------|
| - Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §§ 19 (2) und 19 (4) BauNVO: | 64.082,40 m ² |
| | + 16.316,00 m ² |
| | <u>80.398,40 m²</u> |
| - geteilt durch Fläche des Baugrundstücks zuzüglich Fläche des städtischen Sondergebietsstreifens (107.677,00 m ² + ... m ²): | 117.035,00 m ² |
| | GRZ: 0,69 |

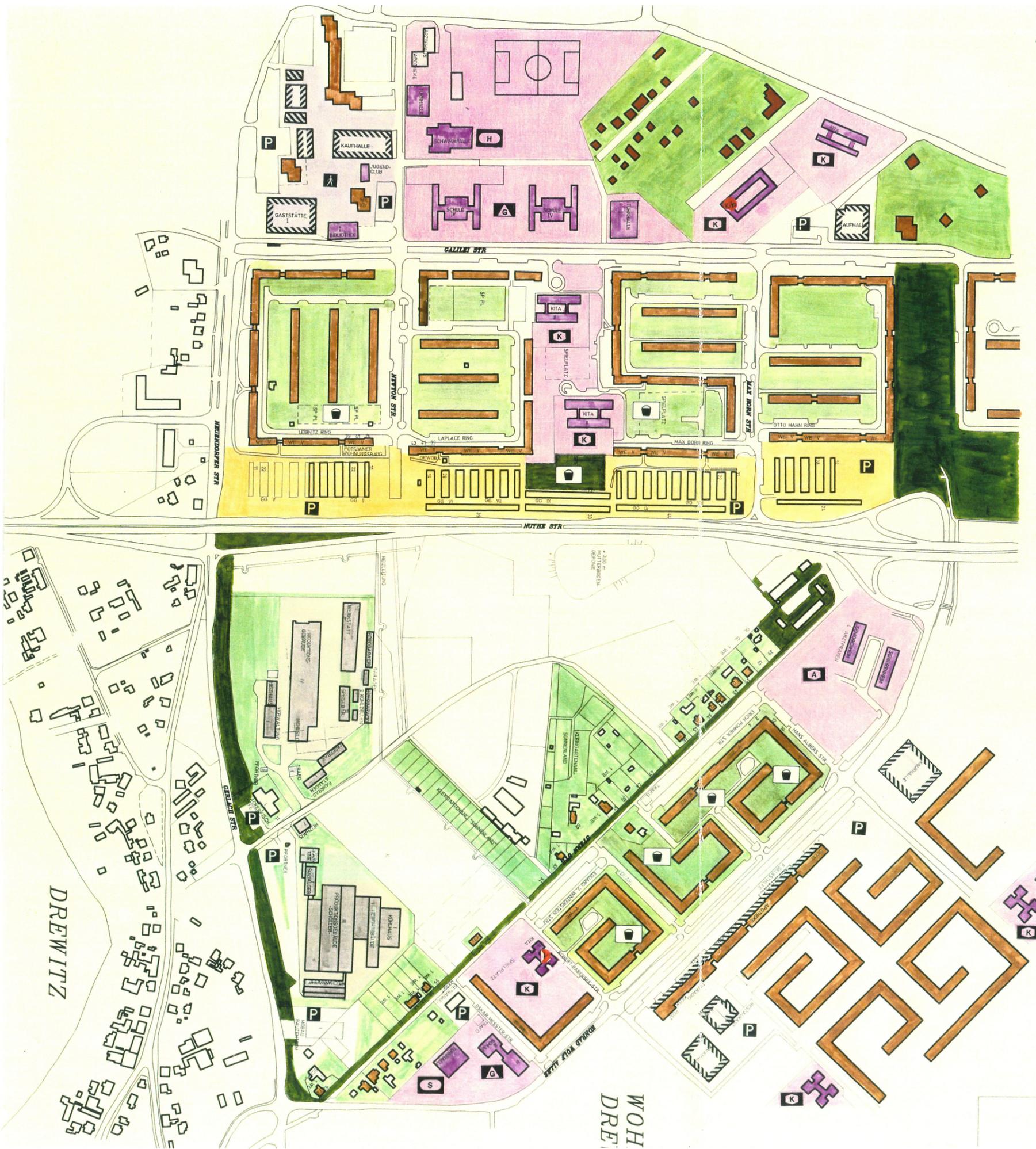
Zu Variante C

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §§ 19 (2) und 19 (4) BauNVO auf SO-Gebiet: | 65.838,40 m ² |
| - geteilt durch Grundstücksfläche SO: | 96.168,00 m ² |
| | GRZ in SO: 0,68 |
| - Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §§ 19 (2) und 19 (4) BauNVO auf MI (I) Gebiet: | 7.280,00 m ² |
| - geteilt durch Grundstücksfläche MI (I): | 7.410,00 m ² |
| | GRZ in MI (I): 0,98 |
| - Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §§ 19 (2) und 19 (4) BauNVO auf MI (II) Gebiet: | 2.430,00 m ² |
| - geteilt durch Grundstücksfläche MI (I): | 3.969,00 m ² |
| | GRZ in MI (II): 0,61 |

Stadt Potsdam
Sterncenter-Drewitz
 Beiplan zum B-Plan Nr. 22

Bestand, Nutzungen und Funktionen

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
-  öffentliches Grün
-  privates Grün
-  Flächen des ruhenden Verkehrs
-  Fußgängerzone
-  Gemeinbedarf
-  Kinderkombination
-  Gesamtschule
-  Grundschule
-  Seniorenheim
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Spielplatz



Karte

ASK

Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 1000 Berlin 19 Reichsstraße 108 Telefon 030/3024055



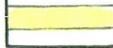
Stadt Potsdam

Sterncenter-Drewitz

Beiplan zum B-Plan Nr. 22

Bestand Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

-  regionale Hauptverkehrsstraßen
-  örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  örtliche Erschließungsstraßen

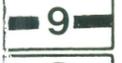
Verkehrsregelungen

-  Vorfahrtsstraße
-  Kreuzung mit Ampelanlage
-  Einbahnstraße
-  mögliche Fahrtrichtungen
-  Sackgasse

Fahrbahnzustand

-  gut
-  mittel
-  schlecht

Ruhender Verkehr

-  Parkplätze im öffentlichen Straßenraum,
-  Private Stellplätze

Weitere Informationen

-  ÖPNV-Bus
-  ÖPNV-Strassenbahn
-  Haltepunkte ÖPNV
-  Radweg

Funktionen

-  Einzelhandelskonzentrationen (Besatz im EG)
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Ärzte
-  Gastronomie

