

B E G R Ü N D U N G

VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN NR. 7 GROSSBEERENSTRASSE / EHEMALIGES LAZARETT, POTSDAM-BABELSBERG

Inhalt

1. Planungsgegenstand

- 1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2. Plangebiet
- 1.3. Planerische Ausgangssituation
- 1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

- 2.1. Planungsvorbereitung
- 2.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben
- 2.3. Erschließung

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1. Auswirkungen auf Verkehrssituation und Immissionsschutz
- 3.2. Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt
- 3.3. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- 3.4. Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege und städtebauliche Auswirkungen
- 3.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3.6. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

4. Verfahren und Abwägung

- 4.1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- 4.2. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger, die GbR Potsdam-Drewitz / Großbeerenstraße, Dietrich Radke und Partner, beabsichtigt auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Erstellung von 6 Wohnhäusern und 2 Wohn- / oder Bürohäusern. Die Gebäude gruppieren sich hofartig um ein Holzhaus mit Gartenanlage aus den 20er Jahren. Die Gesamtwohn-/Nutzfläche beträgt ca. 6.700 qm. Die Stadt Potsdam gilt aufgrund ihrer Funktion als Landeshauptstadt des Bundeslandes Brandenburg und der Nähe zur Hauptstadt und zum künftigen Regierungssitz Berlin sowie ihrer bedeutenden historischen Vergangenheit als begehrter Standort für zukünftige Investitionen im Bereich Wirtschaft und Verwaltung. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation im Großraum Berlin und der zu erwartenden expansiven Entwicklung der Region Potsdam besteht ein großes Interesse an der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und der Bereitstellung neuen Wohnraumes.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Potsdam unterstützt, da sich das Vorhaben positiv auf die angespannte Wohnraumsituation auswirken wird.

Durch die geplante Baumaßnahme werden mindestens 73 und maximal 101 Wohneinheiten neu entstehen.

Durch die besondere städtebauliche Situation des Plangebietes (Bestand eines Wohnhauses in Holzbauweise und dessen Nebengebäude sowie die dazugehörige Gartenanlage aus den 20er Jahren mit altem Baumbestand) ist nach geltendem Planungsrecht eine Bebauung in der vorgesehenen Form gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht zulässig. Aus diesem Grunde ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

1.2. Plangebiet

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat eine Fläche von 10.567 qm. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Drewitz, Flur 5, Flurstück 92. Im Norden wird es begrenzt von der Großbeerenstraße, hier prägen auf der gegenüberliegenden Straßenseite 5-geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise und ein 15-geschossiger Wohnturm das Stadtbild. Im Westen wird der VEP-Bereich durch die Flur 5, Flurstück 94/6 mit der Bebauung eines ebenfalls 5-geschossigen Wohngebäudes in Plattenbauweise begrenzt. Im Süden wird der VEP-Bereich durch das Flurstück 93/2 und im Osten durch das Flurstück 91, jeweils in Flur 5 sowie an der südöstlichen Kante durch das Flurstück 555/2 aus Flur 7 mit dem ehemaligen Lazarett begrenzt. Diese Grundstücke weisen einen hohen Baumbestand auf, mit teilweise parkartigem Charakter. Ein ehemaliges Sanatorium und dessen Nebengebäude, erbaut um die Jahrhundertwende, mit Parkanlage von Peter Behrens prägen diesen Teil des Verflechtungsgebietes.

Das Plangebiet liegt in einem städtebaulich wenig strukturierten Gebiet, welches sich wie folgt zusammensetzt:

etwa 80 % Wohnen (kleinteiliger Bestand aus freistehenden 2-geschossigen Zeilen in Plattenbauweise, 15-geschossigen Hochhäusern und flachen Baracken),

etwa 20 % Dienstleistungen, Gewerbe- und öffentliche Einrichtungen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes: GbR Potsdam-Drewitz/Großbeerenstraße, Dietrich Radke und Partner.

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Wohnhaus in Holzbauweise und dessen Nebengebäude sowie die dazugehörige Gartenanlage aus den 20er Jahren. Insgesamt weist das Grundstück einen hohen Baumbestand auf. Prägende Baumarten sind Eiche, Kiefer, Buche und Ahorn. Die Größe des Grundstückes beträgt 10.567 qm. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes zum heutigen Zeitpunkt beträgt 0,27 GRZ.

1.3. Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht, wie für das gesamte Stadtgebiet, kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Den künftigen Darstellungen des vom Stadtentwicklungsamt Potsdam in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes werden die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend angepaßt. Das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden.

Für das Plangebiet bestehen keine gültigen Bebauungspläne.

1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach § 7 "Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch" (Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz) sind gegeben. Die vorgesehene Wohn- und Bürobebauung könnte ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden, weil eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch planungsrechtliche Belange beeinträchtigt. Die vorgesehene Bebauung kann nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen.

Das Vorhaben ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum. Angesichts der großen Wohnungsknappheit im Land Brandenburg besteht ein dringliches öffentliches Interesse an der Realisierung dieses Projektes.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen und die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben zu realisieren.

Da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstückes des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes ist, bestehen keinerlei eigentumsrechtliche Hindernisse für die Realisierung des Projektes. Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung und der städtebaulichen Untersuchung dargestellt, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 Baugesetzbuch vereinbar.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich wurden, gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1, mit Datum vom 04.01.1994 angefragt.

Aus der Stellungnahme des MUNR (23.02.94) wird deutlich, daß die vorgelegte Planung den, vom Land Brandenburg formulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Potsdam zu folgen versucht. "Demzufolge soll Potsdam die Funktion als Landeshauptstadt sowohl durch die Ansiedlung von Arbeitsstätten als auch Wohnungsbau weiter ausbauen. Dabei ist dem Naturraum und der Erhaltung der Kulturlandschaft Potsdam sowie dem Denkmalschutz größtes Augenmerk zu schenken". Gleichwohl kann die, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan praktizierte Einzelplanung für eine 1 ha große Teilfläche der Zielsetzung der Erhaltung und Aufwertung des Stadtcharakters nicht voll gerecht werden. "Die Nutzung und die städtebaulich ordnenden Maßnahmen für das übrige Gelände bleiben offen. Das ist umso nachteiliger als auch kein Flächennutzungsplan vorliegt. (...) Diese Defizite kommen auch indirekt in der Bewertung der Eingriffsmaßnahmen zum Ausdruck. Wir stimmen dem VEP nur unter der Begründung des dringenden Handlungsbedarfes angesichts des an der vorhandenen Bausubstanz verübten Vandalismus zu. (...) Wir bitten Sie, uns ein Exemplar des genehmigten Bauleitplanes für den Dienstgebrauch, u.a. zur Eintragung in das Raumordnungskataster, zu übersenden.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Wohn-/Bürogebäude schaffen.

2.1. Planungsvorbereitung

Der Vorhabenträger beauftragte Ende 1992 ein Architekturbüro, auf Grundlage eines definierten Raumbedarfes ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches das erforderliche Bauvolumen, die Einordnung in die Topographie und die Bezüge zur Umgebung und zum Bestand sichtbar macht. Auf der Basis einer umfassenden städtebaulichen Untersuchung wurde eine städtebauliche Konzeption unter Einbeziehung der näheren Umgebung erstellt.

Die Konzeption sieht eine Bebauung, bestehend aus 7 Einzelbaukörpern in 3-geschossiger bzw. 5-geschossiger Bauweise + Staffelgeschoß vor. Einer dieser Baukörper setzt sich aus Haus 5 und Haus 7 zusammen, die transparent miteinander verbunden sind und stellen somit eine leichte Abweichung von der reinen Einzelkörperbauweise dar. Unter größtmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes gruppieren sich die Baukörper hofartig um das bestehende Holzhaus und dessen Gartenanlage. Die Höhe der Gebäude orientiert sich unterhalb der vorhandenen Baumwipfelhöhe des Plangebietes. Die vorhandene Gartenanlage sowie die alte Toreinfahrt wurden mit in die Konzeption einbezogen. Ihr achsialer Bezug wurde aufgenommen und soll wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt an der nordwestlichen Grundstücksecke. Alle notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Lediglich die erforderlichen Besucherparkplätze werden oberirdisch bereitgestellt.

Die Konzeption wurde in mehreren Abstimmungsgesprächen dem Stadtentwicklungsamt und dem Grünflächenamt vorgestellt. Das Projekt wurde grundsätzlich positiv bewertet, jedoch wurden im Vorfeld einige Änderungen beschlossen.

Zugunsten eines größtmöglichen Erhaltes des Baumbestandes wurde die Ausnutzung des Grundstückes reduziert. Die erste Konzeption sah eine Konzentrierung der Baukörper parallel zur Großbeerenstraße im Abstand von ca. 5 m vor. Zugunsten eines bebauungsfreien Waldstreifens mit hohem Anteil von 200-jährigen Eichen wurde die Bebauung auf ca. 22 m zurückversetzt und die Anzahl der Baukörper reduziert. Diese Maßnahme dient zusätzlich dem Schutz der Bewohner vor Immissionen und garantiert den Erhalt der durchgehend grünen Eingangssituation von Babelsberg.

Die Tiefgarage wurde, um Beeinträchtigungen der Wurzelzone eines Strauch- und Baumstreifens auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden und somit den bestehenden Sichtschutz zu erhalten, von der westlichen Grundstücksgrenze um 2 m versetzt.

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten für das Gebiet erarbeitet: Vermessung und Bewertung des Baumbestandes (Baumkartierung), eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes, eine landschaftspflegerische Expertise sowie Nachweise zu einer gesicherten Ver- und Entsorgungssituation.

Die letzte Abstimmung erfolgte am 26.08.93 im Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam. Parallel wurde das Projekt mit dem Grünflächenamt und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Vorschläge dieser Ämter wurden in der Planung berücksichtigt. Weitere Abstimmungsgespräche erfolgten mit der Brandschutzbehörde, der Bauaufsichtsbehörde, dem Verkehrsplanungsbüro, dem Umweltamt und allen Ver- und Entsorgungsträgern der Stadt Potsdam. Die nun vorliegende Konzeption ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

Großbeerenstraße / ehem. Lazarett, Potsdam-Babelsberg

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit der Nutzung: Wohnen, Wohnen und/oder Büro sowie Gastronomie.

Im einzelnen werden festgesetzt: Für die Häuser 1 - 4 und die Häuser 6 und 8 ist als Nutzung Wohnen zulässig. In Haus 5 und Haus 7 ist als Nutzung Wohnen und/oder Büro zulässig. Als Nutzung des Bestandes (Holzhaus) ist Gastronomie zulässig. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt ca. 6.700 qm.

Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl der baulichen Nutzung ohne Tiefgarage beträgt 0,25. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,25 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl der baulichen Nutzung mit Anrechnung der Tiefgarage und aller befestigten Flächen beträgt 0,55. Die Überdeckung der Tiefgaragendeckelung ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,60 m festgesetzt.

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,9 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl der baulichen Nutzung beträgt mit Anrechnung der Staffelgeschosse 0,87. Die Geschoßflächenzahl ist wegen der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um 0,2 zu erhöhen.

Es werden absolute Gebäudehöhen durch Planeinschrieb festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die Umsetzung des Entwurfes festzuschreiben. Dieser sieht einen erhöhten Baukörper im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vor, um die Wirkung des Nachbargebäudes (5-geschossiger Baukörper in Plattenbauweise) etwas aufzuheben. Da das Gebäude 22 m von der Straße zurückgesetzt ist, wurde hier ein Geschoß mehr, d. h. 6 Geschoße als

städtebaulich erwünscht angesehen. Die Höhe der übrigen Baukörper orientiert sich unter der Baumwipfelhöhe des Plangebietes. Die städtebauliche Raumbildung an der Straße erfolgt durch die Gebäude 7 und 6, zwischen denen die historische Achse des Haupteingangs zum Holzgebäude liegt.

Die Zahl der Vollgeschosse und Staffelgeschosse ist in den zeichnerischen Festlegungen und den textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwingend festgesetzt, um die moderne Formensprache des geplanten Gebäudeensembles mit ihrer hofartigen Raumbildung festzuschreiben.

Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden als Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, um den städtebaulichen Entwurf festzuschreiben. In der festgesetzten Grundfläche sind die Flächen der Tiefgarage nicht enthalten. Aus der zwingenden Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich in einigen Fällen (durch Baulinien im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt) eine Unterschreitung der zulässigen Abstandflächen auf dem Grundstück. Nach § 6 Abs. 15 Bauordnung des Landes Brandenburg ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen bei zwingender Festsetzung zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung und die Wahrung der Anforderungen des Brandschutzes gewährleistet sind. Die vorgesehenen Abstandsflächen betragen in allen Fällen mindestens 0,5 h.

Die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung basiert im wesentlichen auf folgenden Gedanken: die Anordnung der Baukörper nimmt größtmögliche Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. In Bereichen mit wenig oder keinem Baumbestand wurde die Bebauung verdichtet, während in Bereichen mit starkem Baumbestand gänzlich auf die Anordnung eines Baukörper verzichtet wurde oder die Platzierung des Baukörpers in Abwägung mit besonders erhaltenswertem Baumbestand vorgenommen wurde. Dadurch kommt es in den verdichteten Bereichen zu Abstandsflächenunterschreitungen.

Die ursprüngliche Planung sah eine Bebauung parallel zur Großbeerenstraße im Abstand von ca. 5 m vor. Zugunsten des vorhandenen alten Baumbestandes wurde die geplante Bebauung auf 22 m parallel zur Großbeerenstraße zurückgesetzt. Diese Maßnahmen ermöglichen den Erhalt des 22 m breiten Baumstreifens, gewährleisten das grüne Erscheinungsbild des Ortseinganges von Babelsberg und verbessern den Immissionsschutz für die Bewohner der geplanten Bebauung.

Der Erhalt der alten Gartenanlage mit dem dazugehörigen Wohnhaus ist ein weiterer wesentlicher Entwurfsschwerpunkt. Die neuen Baukörper ordnen sich raumbildend um diesen Bestand. Es entsteht eine Wohnhofsituation mit hoher Wohnqualität. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt direkt von der Großbeerenstraße. Der gesamte Hofbereich ist autofrei bis auf neun Stellplätze in nördlichen Bereich.

Die Wohnungen sind überwiegend in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung angeordnet. Damit wird sichergestellt, daß eine ausreichende Querlüftung und Besonnung der Wohneinheiten gewährleistet ist.

Die Belichtung der Wohneinheiten ist durch einen Abstand von 0,5 h gewährleistet, wenn ein mittlerer Sonneneinstrahlungswinkel von 45° zugrunde gelegt wird.

Auch die nachbarlichen Belange wurden in die Entwurfskonzeption mit einbezogen. Die geplanten Wohneinheiten bzw. die Aufenthaltsräume wurden so angeordnet, daß sich in den Bereichen der Abstandsflächenüberschneidungen keine notwendigen Fensteröffnungen direkt gegenüberliegen.

Die Erfordernisse des Brandschutzes wurden im Zuge der Planung mit der Brandschutzbehörde der Stadt Potsdam abgestimmt und sind gewährleistet. Ein letztes Abstimmungsgespräch erfolgte am 18.08.93.

Ein Abstimmungsgespräch über die vorliegende Planung erfolgte mit dem Leiter des Bauaufsichtsamtes der Stadt Potsdam am 17.08.93.

Die erforderlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken werden nach § 6 Bauordnung des Landes Brandenburg vom 20.07.1990 eingehalten.

Sonstige Festsetzungen

Das zentrale Gebäude des Bestandes (Holzhaus aus den 20er Jahren) sowie die dazugehörige Gartenanlage und die ursprüngliche Eingangssituation bleiben erhalten bzw. werden wiederhergestellt. Die übrigen Nebengebäude des Bestandes werden abgerissen.

Verkehrsflächen

Die Tiefgarageneinfahrt und die Zufahrt für Feuerwehr, Versorgungsfahrzeuge und Besucherstellplätze sind im Plan erfaßt. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet mindestens folgende Stellplätze herzustellen: 101 Stellplätze bei Nutzung Wohnen, oder 118 Stellplätze bei Nutzung Wohnen und Büro (Haus 5 und 7) in der Tiefgarage innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen und 9 Stellplätze oberirdisch, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen

Für das Vorhaben wurde gemäß § 8 BNatSchG eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vorgenommen und in einer landschaftspflegerischen Expertise dokumentiert. Die wesentlichen Ergebnisse der Expertise werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt. Dazu gehören unter anderem:

Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind naturnah und standortgerecht zu gestalten und so zu unterhalten, daß der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt.

Mindestens 42 % der Grundstücksfläche von 10.567 qm sind unversiegelt und mit Vegetation zu gestalten.

Folgende Flächen sind Bestandteil des genannten Grundstücksflächenanteils von 42 %:

Die im Plan mit "1" gekennzeichnete Fläche an der Großbeerenstraße ist als 12 m breiter dichter und 3-schichtig gestaffelter standortgerechter Gehölzstreifen zum Schutz vor Immissionen und zur Unterstützung des Waldsiedlungscharakters unter Einbeziehung des Bestandes herzustellen.

Die im Plan mit "2" gekennzeichnete Fläche an der Westseite des Grundstückes ist als mindestens 2 m breiter Vegetationsstreifen bebauungsfrei zu halten und als Strauchschicht standortgerecht anzupflanzen.

Die im Plan mit "3" gekennzeichnete Fläche ist in ihrer historischen Grundfigur zu erhalten und in Anlehnung an die noch erkennbaren Bepflanzungsstrukturen zu entwickeln.

Mindestens 1300 qm der Tiefgaragendecke sind standortgerecht in Kraut- und Strauchschicht zu begrünen. Die Tiefgaragendeckung soll mindestens 0,60 m Bodenauftrag betragen. Private Verkehrsflächen wie Gehwege, Feuerwehrezufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die vorhandene Vegetation ist schonend zu behandeln und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Der Bestand der charakterbildenden Bäume, im Vorhabenplan besonders dargestellt, ist zu erhalten.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen sind abgängige Bäume nachzupflanzen. Dabei sind alle Laubbäume mit Exemplaren derselben Art zu ersetzen; Nadelbäume, insbesondere der Gattung *Picea* und *Abies*, durch *Quercus petraea*.

Alle vorhandenen Rhododendrensträucher sind fachgerecht zu entnehmen und innerhalb des Grundstückes zu verpflanzen.

Alle Grünflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind fachgerecht zu pflegen.

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

Gemäß § 14 BbgNatSchG und auf der Grundlage der "Zusammenfassenden Bewertung des Eingriffsvorhabens Flurstück 92, Flur 5 in der Gemarkung Drewitz nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (ADAM, NOHL, VALENTIN)" vom 14.10.1993, sind in Absprache mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt Potsdam (NGA) und der Unteren Forstbehörde folgende Maßnahmen zur Kompensation des festgestellten Ausgleichsdefizits von insgesamt 0,45 ha (Landschaftsästhetik und Landschaftsökologie) durchzuführen.

Gemarkung Drewitz, Flur 5, Flurstück 94/4:

In Anlehnung an das Pflegekonzept "Wohngebiet Potsdam-Babelsberg Am Stern" sind auf der unmittelbar an der Großbeerenstraße gelegenen Freifläche 5 Bäume in BdB-Qualität (*Quercus petraea*, Hochstamm, 4xv., aus extra weitem Stand, StU 25-30 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die zur Großbeerenstraße gewandte Giebelseite des ersten Geschößwohngebäudes an der Grotrianstraße ist dauerhaft zu begrünen (*Hedera helix*, mit Topfbällen, gestäbt, 4-6 Triebe, Höhe 60-80 cm).

(Durch die genannten Maßnahmen auf dem Flurstück 94/4 reduziert sich der Kompensationsflächenbedarf von 0,45 ha um 0,048 ha auf verbleibende 0,402 ha)

Flur 5, Gemarkung Drewitz, Flurstücke 93/1, 93/2, 91; - Flur 6, Gemarkung Drewitz, Flurstücke 555/1, 555/2, 558, 556/1, 556/2; - Flur 7, Gemarkung Drewitz, Flurstücke 165/2, 167/2, 168, 170, 171, 199, 202, 203 und 206:

Die im folgenden genannten Maßnahmen sind wahlweise auf einem, allem oder einem Teil der aufgeführten Flurstücke durchzuführen.

In erster Präferenz sind 1.700 qm vollversiegelte Fläche aufzubrechen, aufzunehmen und abzufahren. Entstehende Abgrabungen sind mit nicht kontaminierten und vegetationstauglichen Sandbodensubstraten aufzufüllen und zu planieren (Lagerungsdichte des umgebenden Bodens). Die entstehenden Flächen sind der Selbstbesiedelung zu überlassen. Stehen nicht die vollen 1.700 qm Abbruchfläche zur Verfügung, sind in zweiter Präferenz pro 100 qm nicht zu entsiegelnder Fläche 2 Bäume (*Quercus petraea*, Hochstämme oder Stammbüsche, 3xv., aus extra weiten Stand, StU 16-18 cm) an geeigneten, durch die genannten Behörden zugewiesenen Standorten im Bereich der o.g. Flurstücke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(Die genannten Maßnahmen reduzieren den Kompensationsflächenbedarf um weitere 0,17 ha auf verbleibende 0,232 ha)

Zur vollständigen Kompensation sind auf mindestens 0,232 ha in Absprache mit der Unteren Forstbehörde Waldpflegemaßnahmen durchzuführen (z.B. Freistellung von ausgewähltem Eichenaufwuchs, selektive Auslichtung, Baumpflege an kranken oder beschädigten Bäumen, Fällung windbruchgefährdeter Bestände, Beseitigung von Schutt und Abfall).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen notwendigen Verhandlungen mit den Eigentümern der o.g. genannten Flurstücke aufzunehmen und im Sinne der Realisierung zu führen. Sollten diese Verhandlungen zu keinen oder nur zu Teilergebnissen führen, sind in Absprache mit den genannten Behörden andere Flurstücke zu benennen.

Das NGA setzt zur Realisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen Fristen sobald die Baugenehmigung erteilt ist.

Der Vorhabenträger hat dem Amt gegenüber glaubhaft seine Legitimation, Liquidität und Haftbarkeit für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen.

2.3. Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Großbeerenstraße. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt in der Nordwestecke des Grundstückes. Sie ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Vorhabenplanes dargestellt. Die Zufahrt für Feuerwehr, Versorgungsfahrzeuge und Gästeparker erfolgt über die alte Toreinfahrt, die auch die fußläufige Erschließung des Grundstückes sicherstellt. Der Innenbereich des Grundstückes ist weitestgehend vom ruhenden und fahrenden Verkehr freigehalten, bis auf wenige Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstückes. Die Stellplätze des ruhenden Verkehrs sind entsprechend den zeichnerischen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren. Die Bushaltestelle an der Großbeerenstraße bleibt erhalten. Sie liegt ca. 50 m entfernt von der Toreinfahrt.

Die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation wurden geprüft. Die nachstehenden Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Potsdam haben die Durchführbarkeit der vorgesehenen Maßnahme schriftlich bestätigt.

Regenwasser

Nach ersten Ergebnissen des in Auftrag gegebenen Bodengutachtens ist, gemessen an den örtlichen und hydrologischen Gegebenheiten eine Versickerung der anfallenden Regenwassermenge (Dachflächen und versiegelte Flächen) auf dem Grundstück grundsätzlich möglich.

Im Zusammenhang mit weiteren Erschließungsmaßnahmen der Kommune ist die Neuverlegung einer Regenwasserleitung DN 500 in der Großbeerenstraße zwischen Flatowstraße und Steinstraße geplant. Für den Fall, daß der Ausbau der Regenwasserentsorgung in der Großbeerenstraße nicht mehr im Jahr 1994 realisiert wird und eine Versickerung des Regenwassers vor Ort nicht in vollem Umfang möglich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Potsdam im Erschließungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan, den geplanten Regenwasserkanal in Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Bauverwaltungsamt der Stadt Potsdam vom Vorhabengebiet bis zum Anschlußpunkt Flatowstraße in der Großbeerenstraße vorzufinanzieren. Nach Ausführung dieser Arbeiten ist hier der Anschluß zur Regenwasserentsorgung des Bauvorhabens möglich.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 auf dem Grundstück zur Grotrianstraße/Ziolkowskistraße. Der Planung wurde von der PWA GmbH mit Schreiben vom 12.07.93 zugestimmt.

Frischwasser

Der Anschluß an das örtliche Trinkwassernetz erfolgt über eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 von der Großbeerenstraße. Der Planung wurde von der PWA GmbH mit Schreiben vom 16.09.93 zugestimmt.

Elektro

Die Elektroversorgung erfolgt über die Großbeerenstraße. Die Leistungsbereitstellung wird über eine noch zu erstellende 10 kV/MEWAG/Kompaktstation auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sichergestellt. Der Planung wurde durch die MEWAG mit Schreiben vom 21.06.93 grundsätzlich zugestimmt.

Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über die bestehende Leitung vom Nachbargrundstück ehemaliges Lazarett. Die Liegenschaft ist bereits mit Fernwärme versorgt. Die Energieversorgung Potsdam (EVP) bestätigt die Möglichkeit der Weiterversorgung mit Schreiben vom 17.01.94

Fernmeldeversorgung

Die Planung und Versorgung erfolgt über die Großbeerenstraße durch die Telekom. Der Durchführbarkeit des Vorhabens wurde mit Schreiben vom 01.06.93 von der Telekom, Planungsstelle Stahnsdorf grundsätzlich zugestimmt.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1. Auswirkungen auf die Verkehrssituation und Immissionsschutz

Die Verkehrsmenge auf der Großbeerenstraße wird gegenüber der bestehenden Situation leicht zunehmen, dies wird aber als geringfügig eingeschätzt. Es werden maximal 70 Arbeitsplätze und 73 Wohneinheiten oder maximal 101 Wohneinheiten bei ausschließlicher Nutzung "Wohnen" erstellt werden. Das Vorhaben wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtlichen Erschließungswege haben. Die erforderlichen Stellplätze werden im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Anzahl der Tiefgaragenplätze beträgt mindestens 101 Stellplätze und maximal bis 118. Sie sind abhängig von der Nutzung der Gebäude 5 und 7 (Wohn- oder Büronutzung möglich). Oberirdisch werden für Besucher und Behinderte 9 Stellplätze erstellt. Durch den Parkraum in der geplanten Tiefgarage wird das Grundstück vom ruhenden und fließenden Verkehr weitestgehend entlastet. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Die Entfernungen der Ein- und Ausfahrt zur Straßenkreuzung Großbeerenstraße / Grotrianstraße / Flatowstraße beträgt ca. 64 m. Diese Entfernung wird nach Aussagen des Verkehrsplanungsbüros der Stadt Potsdam als ausreichend angesehen. Die Entfernung der Ein- und Ausfahrt für Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr, und Besucherstellplätze beträgt bis zur vorgenannten Straßenkreuzung ca. 112 m und wird als unproblematisch gesehen. Ein Abstimmungsgespräch im Verkehrsplanungsbüro der Stadt Potsdam erfolgte am 17.08.93. Der nächstgelegene ÖPNV (Bushaltestelle) befindet sich ca. 50 m entfernt an der Großbeerenstraße. Der Bahnhof Drewitz ist ca. 1000 m entfernt.

Mögliche Auswirkungen der Tiefgarageneinfahrt auf das benachbarte Grundstück sind nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen als geringfügig angesehen werden kann. Der Abstand der Einfahrt bis zur nächsten nachbarlichen Bebauung beträgt ca. 30 m. Durch einen ca. 5 m breiten und durchschnittlich 10 m hohen Gehölzstreifen auf dem benachbarten Grundstück, parallel zur Grundstücksgrenze, sind auch optisch keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Zurücksetzung der Baukörper von der ursprünglich geplanten Baulinie ergibt sich parallel zur Großbeerenstraße ein ca. 22 m breiter, bebauungsfreier und baumbestandener Streifen. Unter Einbeziehung des Bestandes wird hier zusätzlich ein ca. 12 m breiter, dichter und dreischichtig gestaffelter, standortgerechter Gehölzstreifen angelegt. Aufgrund des gestiegenen Verkehrsaufkommens in der Großbeerenstraße stellen diese Maßnahmen einen wirkungsvollen Schutz vor Immissionen dar und sichern die durchgehende grüne Eingangssituation von Babelsberg.

3.2. Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Durch die Baumaßnahmen können je nach Nutzung der Häuser 5 und 7 (zulässig ist Wohnen / Büro) und des Bestandes maximal 70 Arbeitsplätze neu entstehen.

3.3. Auswirkung auf den Wohnungsmarkt

Durch die geplante Baumaßnahme werden je nach Nutzung der Häuser 5 und 7 und des Bestandes (zulässig ist Wohnen/Büro/Gastronomie) mindestens 73 und höchstens 101 Wohneinheiten neu entstehen. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Potsdam hat die Bereitstellung von neuem Wohnraum positive Auswirkungen.

3.4. Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege und städtebauliche Auswirkungen

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in einem Abstimmungsgespräch mit dem Leiter des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Potsdam am 24.02.93 abgestimmt. Zur Zeit befindet sich auf dem Gelände eine Gruppe von Holzhäusern und eine dazugehörige Gartenanlage aus den 20er Jahren. Die Gebäude sind schon längere Zeit nicht bewohnt, bzw. werden nicht genutzt und weisen insgesamt einen schlechten Bauzustand auf. Die Gartenanlage sowie die ursprüngliche Eingangssituation macht einen verwilderten und ungepflegten Eindruck. Der axiale Bezug: Eingangstor-Wohnhaus ist nicht mehr erkennbar.

Das zentrale Gebäude dieser Gruppe, ein 2-geschossiges Wohnhaus mit der orthogonalen Gartenanlage wird wieder hergestellt. Die historische Achse - altes Eingangstor - (Großbeerenstraße) - Wohnhaus - Gartenanlage wird wiederhergestellt und in die Neuplanung integriert. Die übrigen Nebengebäude (Garangengebäude und Schuppen) werden abgerissen. Die Neubauten bilden unter Einbeziehung des Bestandes einen neuen städtebaulichen Raum. Die Erhaltung des Wohnhauses sowie die Wiederherstellung der Gartenanlage und der alten Eingangssituation und die neue Bebauung haben positive Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes. Der Charakter eines Waldsiedlungsgebietes bleibt erhalten. Die fußläufige Verbindung zum benachbarten Behrens'schen Garten und dessen Bebauung bleibt erhalten.

3.5 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Für das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wurde eine Baumbestandskartierung vorgenommen und ein landschaftspflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben. Anhand der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung kann folgende vorläufige, zusammenfassende Bewertung des Eingriffsvorhabens "Großbeerenstraße/ehem. Lazarett", Potsdam-Babelsberg nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Adam, Nohl, Valentin) vorgenommen werden.

Bewertet wurden in unterschiedlichen Teilbereichen die Themenkomplexe: Landschaftsästhetik und Landschaftsökologie mit den folgenden Teilkriterien:

Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart, Lärm- und Geruchsbelästigung, Relieferung des Geländes, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte (Landschaftsästhetik).

Sowie: Seltenheit der Pflanzengesellschaft, Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten, Vielfalt von Biotop-Typen im Naturraum, Vielfalt der Schichtenstrukturen, Artenvielfalt, Natürlichkeitsgrad, Vollkommenheitsgrad, Repräsentanz, Bedeutung in Biotopverbundsystemen, Bedeutung der Flächengrößen, Gefährdungsgrad und Grad der Ersetzbarkeit.

Aufgrund von Vorgesprächen mit den Forst- und Naturschutzbehörden ist die GRZ auf dem Eingriffsgelände reduziert worden. Unter Berücksichtigung aller voll- und teilversiegelten Flächen ergibt sich nach dem aktuellen Planungsstand eine GRZ von 0,55 (incl. Tiefgarage und Verkehrsflächen). Die GRZ der baulichen Nutzung ohne Tiefgarage und Verkehrsflächen beträgt 0,3. Die Gebäude sind zudem von der ursprünglich geplanten Bauflucht (5 m von Großbeerenstraße) auf ca. 22 m zurückgenommen worden, um den Erhalt des Baumstreifens zu gewährleisten und hier die durchgehende grüne Ortseingangssituation nicht zu beeinträchtigen.

Für das Vorhaben ergibt sich nach dem angewandten Verfahren ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 0,58 ha für den landschafts-ökologischen Bereich und von zusätzlichen 0,28 ha für die landschaftsästhetischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens. Maßnahmen des Ausgleiches von Eingriffsfolgen müssen sich auf eine Verringerung der Versiegelung, Immissionsbelastung und einer Verbesserung der Vegetationsdichte und -strukturen sowie der Wasserbilanz und des Kleinklimas richten.

Die auf dem Eingriffsgelände durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung führen lediglich zu einer Verringerung des Kompensationsflächenbedarfs um ca. 0,13 ha.

Es verbleibt ein Kompensationsflächenbedarf von 0,45 ha (Landschaftsökologie) und von 0,28 ha (Landschaftsästhetik).

Nach den Empfehlungen von Adam, Nohl und Valentin ist dieser Anhaltswert wie folgt zu interpretieren:

Auf einer Minimumfläche von 0,45 ha sind 0,28 ha gleichrangig nach landschaftsästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln und 0,17 ha mit ausschließlich ökologischem Schwerpunkt.

Der Vorhabenträger ist zu verpflichten, entsprechende ökologisch geringwertige Entwicklungsflächen zu erwerben oder zu sichern und darauf Maßnahmen zu initiieren und zu betreuen, die innerhalb von 25 Jahren den Funktionserfüllungsgrad "5" auf einer 10-stufigen Skala gewährleisten, um danach weitgehend eigenständig ein höheres Potential zu erreichen.

Die Maßnahmen sollen einen für den Naturraum typischen Charakter aufweisen und nach Möglichkeit im räumlichen Bezug zum Eingriffsobjekt stehen. Sie sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zu spezifizieren, die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Eingriffsgelände sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu fixieren.

Die vorliegende Bewertung und die daraus abgeleiteten Maßnahmen/Vorschläge beziehen sich ausschließlich auf § 12 BbgNatSchG.

Die Maßnahmen, die sich aus dem landschaftspflegerischen Gutachten ableiten und über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinausgehen, sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu fixieren.

3.6 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

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

4. Verfahren und Abwägungsergebnisse

4.1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7, Großbeerenstraße/ehemaliges Lazarett in Potsdam-Babelsberg und der dazugehörigen Begründung einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung mit landschaftspflegerischer Expertise hatten die Bürger Gelegenheit ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Die Auslegung wurde mit dem Potsdamer Amtsblatt Nr. 11 vom 18. November 1993 ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 02.12.1993 bis zum 14.01.1994 (außer vom 24.12.93 bis 31.12.93) im Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam, Haus 1, 7. Stock, Hegelallee 6-10, statt. Es ging 1 schriftliche Stellungnahme ein. Im Inhalt richtet sich die Stellungnahme gegen die als zu hoch und dicht empfundene Bebauung. Der Charakter der historischen Gartenanlage und das Erholungsgebiet der umliegenden Wohnblockbauten würde hierdurch verlorengehen.

Dem läßt sich entgegenhalten, daß sowohl das Amt für Denkmalpflege als auch das Naturschutz- und Grünflächenamt frühzeitig in die Planung eingebunden wurden, um diese Belange in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Die Neubauten bilden unter Einbeziehung des bestehenden Holzhauses einen neuen städtischen Raum mit zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere in Bezug auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude in Plattenbauweise. Die neuen Baukörper nehmen weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, so wurden z. B. die Gebäude von der ursprünglich geplanten Bauflucht (5m von der Großbeerenstraße) auf ca. 22 m zurückgenommen, um den Erhalt des Baumstreifens zu gewährleisten und hier die durchgehende grüne Ortseingangssituation nicht zu beeinträchtigen. Das Vorhabengebiet war bisher zu keiner Zeit öffentlich zugänglich, erst durch das Vorhaben mit gastronomischer Nutzung des bestehenden Holzhauses und der Wiederherstellung der historischen Behrensschen Gartenanlage wird das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führte zu keinen Vorhaben- und Erschließungsplanänderungen.

4.2. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 16 Ämter der Stadt Potsdam, sowie 30 Landesbehörden, Versorgungsträger und Verbände, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Zur Information erhielten die TÖB mit Schreiben vom 09.12.1993 den Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung einschließlich der Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung mit landschaftspflegerischer Expertise. Die Stellungnahme wurde bis zum 21.01.1994 erbeten. Mit gleichem Schreiben wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes informiert.

Insgesamt gingen 34 schriftliche Stellungnahmen (12 von Ämtern der Stadt Potsdam, 10 von Landesbehörden, 9 von Erschließungsträgern und 3 von Verbänden) bis zum bzw. am 14.02.94 ein. Alle bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bearbeitet. 2 Stellen bzw. Ämter baten um eine Fristverlängerung, die jedoch nur bis zum 14.02.94 gewährt werden konnte, um das Verfahren nicht zu verzögern. Die Stellungnahmen gingen nicht bis zu diesem Zeitpunkt ein und konnten daher nicht bearbeitet werden. Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen bezieht sich auf Anregungen und Hinweise, die während der Bauausführungsplanung berücksichtigt werden sollen.

Kein Träger öffentlicher Belange äußerte Bedenken. Das Landesumweltamt wertete die landschaftspflegerische Expertise als Entwurf eines Grünordnungsplans und kündigte eine spätere Stellungnahme hierzu an. Die Stellungnahme ist bisher nicht eingegangen. Das Verfahren braucht nicht zum Eingang einer Stellungnahme unterbrochen werden. Anstelle des Grünordnungsplans wurde nämlich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7, Großbeerenstraße eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung mit landschaftspflegerischer Expertise erarbeitet, die eine Bewertung des Eingriffstatbestandes vornimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen, die aus dieser Expertise resultieren, wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen reichen aus, um das Abwägungsergebnis hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu gewährleisten. Über diese abschließenden Festsetzungen des VEP hinaus, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Von zwei Stellen, der PWA und der EVP wurden Anregungen und Hinweise zu Erschließung des Plangebietes gegeben. So soll eine Regelung hinsichtlich der Regenwasserentsorgung für den Fall in den Erschließungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden, wenn das Regenwasser nicht vor Ort versickert werden kann und der geplante Regenwasserkanal in der Großbeerenstraße im Jahre 1994 noch nicht fertiggestellt ist. Die EVP bat um Berücksichtigung der Fernwärmesatzung der Stadt Potsdam. Der Erschließungsplan wurde daraufhin um den bestehenden Anschluß an das Fernwärmenetz ergänzt.