

Landeshauptstadt Potsdam

1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 5/94 A  
„Wissenschaftspark“

Teilbereich zwischen Geiselberg-  
straße und Straße Am Mühlenberg,  
OT Golm

Begründung zur öffentlichen Ausle-  
gung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sons-  
tigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Stand: in der Fassung vom Mai 2009

## Inhalt

1.	EINFÜHRUNG .....	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung / Planaufstellung .....	5
2.	AUSGANGSSITUATION .....	7
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	7
2.2	Bebauung und Nutzung .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Ver- und Entsorgung .....	8
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	8
3.	PLANUNGSBINDUNGEN .....	8
3.1	Regionalplan .....	8
3.2	Entwicklungsstrategie Kulturlandschaft Potsdamer Havelseen .....	9
3.3	Flächennutzungsplanung .....	9
3.4	Bereichsentwicklungsplanung für die Flächen beiderseits des Berliner Bahrings .....	10
3.5	Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“, Teilbereich A .....	10
3.5.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ im Geltungsbereich der 1. Änderung .....	10
3.5.2	Umsetzung des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ im Geltungsbereich der 1. Änderung .....	11
4.	PLANUNGSKONZEPT .....	11
4.1	Ziel und Zweck der Planänderung .....	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	12
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....	12
5.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.1.3	Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) .....	16
5.1.4	Weitere Arten der Nutzung .....	17
5.2	Verkehrsflächen .....	17
5.3	Immissionsschutz .....	18
5.4	Grünfestsetzungen .....	20
5.5	Sonstige Festsetzungen .....	23
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	24
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	25
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	25

6.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	25
6.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt.....	25
6.3.1	Bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung.....	25
6.3.2	Kompensationserfordernis durch die 1. Änderung.....	25
6.3.3	Schutzgutbewertung .....	25
6.4	Kosten und Finanzierung.....	30
7.	VERFAHREN.....	31
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	32
9.	ANHANG .....	33

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Golm und hier westlich der Bahntrasse, im Kreuzungsbereich Geiselbergstraße / Straße Am Mühlenberg. Die Gemeinde Golm wurde 2003 in die Landeshauptstadt Potsdam eingemeindet und liegt im Westen der Stadt Potsdam.

Golm gehört zur historischen Kulturlandschaft der Potsdamer Havelseen. Das Gemeindegebiet zählt zur naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen und gehört zur Haupteinheit „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil einer pleistozän geprägten Grundmoränenlandschaft. Der flachwellige inselartige Grundmoränenrücken, an dessen westlichem Rand das Plangebiet liegt, wird nahezu umschlossen von dem verzweigten, aus eiszeitlichen Schmelzwasserströmen hervorgegangenen Niederungszug der Havel-Seenkette.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ umfasst das Grundstück Geiselbergstraße 69 im Ortsteil Golm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße Am Mühlenberg

im Osten: durch den öffentlichen Weg zwischen der Straße Am Mühlenberg und dem Kossätenweg

im Süden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ (nördliche Grenze der Flurstücke 966 und 970, Flur 1)

im Westen: durch die Geiselbergstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha und umfasst die Flurstücke 959, 962 und 969 der Flur 1, Gemarkung Golm.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung / Planaufstellung**

Das Fraunhofer-Institut für Angewandte Polymerforschung (IAP) möchte die für seine Geschäftsfelder erforderlichen Kompetenzen im Bereich der partikulären Strukturen, der Nano- und Biotechnologie, Elektronik sowie Medizintechnik erweitern. Zu diesem Zweck soll ein Anwendungszentrum für funktionelle High-Tech-Polymermaterialien etabliert werden. Hierfür sind Erweiterungsbauten vorgesehen, die in westlicher und nördlicher Richtung an das bestehende Institutsgebäude anschließen sollen. Das Raumprogramm umfasst Labore, Büro- und Konferenzräume. Die ursprünglich für Erweiterungsmaßnahmen vorgesehene Fläche südöstlich des Bestandsgebäudes hat sich für die geplanten Vorhaben als funktional ungeeignet erwiesen. Für die zukünftige Nutzungsanordnung wäre die Anbindung an die Geiselbergstraße und die Herstellung zusammenhängender Erschließungs- und Stellplatzflächen parallel zur Geiselbergstraße vorteilhaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die geplanten baulichen Ergänzungen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ nicht vereinbar. Für die Umsetzung des Entwurfskonzeptes müssen die festgesetzten Stellplatzflächen verlegt und Baufenster erweitert werden.

- Bereits in der Vergangenheit wurden auf dem Wege der Befreiung untergeordnete Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ genehmigt. Die nunmehr beabsichtigte bauliche Ergänzung ist, aufgrund der Lage und Größe der Baukörper, nicht auf dem Befreiungswege zulässig.
- Die festgesetzte Nutzungsverteilung auf dem Grundstück – Bauflächen, Fläche für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksfläche – ist im Rahmen der 1. Änderung neu zu ordnen und den veränderten Funktionsbeziehungen anzupassen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat ein großes Interesse an der Weiterentwicklung des Wissenschaftsstandortes Golm. Für das Bauleitplanverfahren zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark“ wurde die Prioritätenstufe 1 I festgelegt. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung – Erweiterung der forschungsorientierten Einrichtungen und die Ergänzung, planungsrechtliche Sicherung der Kantine – lassen eine Einordnung des Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zur besseren Lesbarkeit als vollständige Planzeichnung, die künftig die Planzeichnung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereiches ersetzt, einschließlich textlicher Festsetzungen, die die bisher geltenden textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzen, aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5/94 A „Wissenschaftspark“ gelten bis zur Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung (öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt) fort.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen; § 4c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Bei Verfahren nach § 13 oder § 13a des Baugesetzbuch kann ein Vorhaben vor der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht entgegensteht, der Antragsteller die Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Trägern ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet ist Teil des Wissenschaftsparks Golm, der sich westlich der Bahntrasse des Berliner Außenrings befindet und nördlich an den Ortskern Golm anschließt. Östlich der Bahn erstreckt sich der „Campus Golm“ mit den naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität Potsdam. Nördlich des Universitätsgeländes schließt sich das im Aufbau befindliche Wohngebiet „Großer Plan / Am Herzberg“ an, welches nach seiner Fertigstellung 2.500 Bewohner haben wird. Realisiert wurden bisher nur die Bereiche beiderseits der Straße In der Feldmark. Westlich des Wohngebietes ist die Errichtung des Nahversorgungszentrums Golm mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> geplant.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Auf dem Grundstück wurden in den vergangenen Jahren die Fraunhofer-Institute für Angewandte Polymerforschung IAP und Biomedizinische Technik IBMT sowie eine Kantine errichtet. Die Gebäude weisen ein bis drei Geschosse und zusätzlich Technikgeschosse auf. Zwischen dem IAP-Gebäude und der Straße Am Mühlenberg erfolgte die Errichtung größerer Stellplatzanlagen. Die privaten Grünflächen zwischen den Gebäuden weisen einen eher landschaftlichen Charakter mit Baum- und Gehölzgruppen und Wiesenflächen auf. Südlich des IAP-Gebäudes wurde ein Feuerlöschteich, der in das bauliche und landschaftsplanerische Konzept eingebunden ist, errichtet.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Institute für Molekulare Pflanzenphysiologie, Gravitationsphysik, Kolloid- und Grenzflächenforschung, das Zentralgebäude sowie ein Gästehaus der Max-Planck-Gesellschaft. Die Flächen zwischen der Straße Am Mühlenberg / Bahn / Kossätenweg / Geiselbergstraße sind, mit Ausnahme des GO:IN, Innovationszentrum Golm, und eines Forschungszentrums nördlich der Straße Am Mühlenberg, noch unbebaut.

Östlich der Geiselbergstraße befinden sich Ausläufer des historischen Ortskerns, der in diesem Teil überformt und überwiegend gewerblich genutzt wird. Die Flächen nördlich des Kossätenweges sind teilweise landwirtschaftlich (Weideflächen) genutzt.

### **2.3 Erschließung**

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Grundstückes Geiselbergstraße 69 erfolgt von der Reiherbergstraße über die Geiselbergstraße bzw. über die Karl-Liebknecht-Straße und Straße Am Mühlenberg, die 2008 einschließlich der Bahnunterführung vollständig hergestellt wurde. Über die Geiselbergstraße bestehen Straßenverbindungen nach Norden und Westen mit Anbindung an den Berliner Ring (A 10) sowie über die Reiherbergstraße nach Potsdam. Die Unterführung an der Reiherbergstraße weist derzeit eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m auf. Diese ist nicht ausreichend für alle nach Straßenverkehrsordnung zugelassenen Lkw. Kurzfristig ist daher beabsichtigt, die Reiherbergstraße auszubauen und die Durchfahrtshöhe unter der Bahn auf 4,5 m zu erhöhen.

Die Erschließung des Grundstückes Geiselbergstraße 69 erfolgt gegenwärtig ausschließlich über die Straße Am Mühlenberg. Von der Straße Am Mühlenberg zweigt, in Verlängerung des öffentlichen Weges, der den Geltungsbereich im Osten begrenzt, eine weitere neu errichtete öffentliche Straße ab, die als Privatstraße nördlich des Max-Planck-Instituts fortgeführt wird und in die Geiselbergstraße einmündet. Im Bebauungsplan 5/94 A „Wissen-

Wissenschaftspark“ ist parallel zur Privatstraße, im Abstand von ca. 40 m, eine zusätzliche öffentliche Anbindung an die Geiselbergstraße festgesetzt.

#### Regionalbahn

Die Eisenbahnstrecke von Potsdam-Wildpark nach Nauen mit dem Bahnhof Golm wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts zwischen Reiherberg und Ehrenpfortenberg eingerichtet. Sie ist heute Teil des Berliner Außenrings. Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 0,5 km. Die Bahnsteige, Bahnsteigzugänge und der Bahnhofsvorplatz wurden in den vergangenen Jahren erneuert.

#### ÖPNV

Der Wissenschaftspark wird gegenwärtig durch die Buslinien 605, 606, 612 und 697 angefahren. Haltepunkte befinden sich beiderseits in der Straße Am Mühlenberg, nordöstlich des Geltungsbereiches, sowie im Bereich der Bahnunterführung. Zusätzlich zu den genannten Buslinien verkehrt zu bestimmten Zeiten die Buslinie X5 bis zur Haltestelle Bahnhof Golm.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind vorhanden.

#### Strom

Durch das Plangebiet der 1. Änderung, die Geiselbergstraße querend, verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Wustermark-Geltow der E.ON edis AG. Die Maststandorte befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

#### Regenentwässerung

Das Regenwasserkonzept sieht vor, dass Dachflächenwasser, sowohl der bestehenden als auch der zukünftigen Erweiterungsgebäude, vollständig in den Feuerlöschteich auf dem Grundstück zu entwässern. Geh- und Radwege, Flächen für den vorbeugenden Brandschutz und ebenerdige Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Teil des Regenwassers der nicht an Ort und Stelle versickert werden kann, wird den vorhandenen und neu anzulegenden Gräben zugeführt. Das Grabensystem ist an den Vorfluter Mühlenpfehl angebunden. Zudem besteht eine Überleitung ins Golmer Luch.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Geiselbergstraße 69 (Flurstücke 959, 962, 969 der Flur 1, Gemarkung Golm) befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Der Fraunhofer Gesellschaft wurde mit dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 19.11.1997 und der Überlassungsvereinbarung vom 20.01.1999 das Grundstück zur Nutzung überlassen.

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Mit dem LEP B-B wurden u.a. der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP

I – Zentralörtliche Gliederung – und der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) ersetzt.

Die Planfassung der 1. Änderung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar:

- § 1 Abs. 4 (Hauptstadtregion als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort) und § 2 Abs. 1 (Wirtschaftliche Entwicklung) Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 17, S. 235).
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).

### **3.2 Regionalplan**

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 mit dem Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt (3D 81/00. NE). Die Aufstellung des neuen, integrierten Regionalplans ist bis zum Vorliegen eines neuen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg im ersten Quartal 2009 zurückgestellt. Auch der Teilplan „Windenergie“ vom 02. März 2005 wurde im Ergebnis einer Normenkontrollklage am 25.10.2007 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für unwirksam erklärt. Der durch das OVG gerügte Formmangel ist durch erneute Bekanntmachung mit Wirkung vom 01. Mai 2008 geheilt worden.

### **3.3 Entwicklungsstrategie Kulturlandschaft Potsdamer Havelseen**

Die Entwicklungsstrategie Kulturlandschaft Potsdamer Havelseen stellt eine Willenserklärung des Gemeindeforums Havelseen dar, um eine koordinierte gemeinsame Entwicklung der historischen Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt Potsdam zu gewährleisten und Potenziale der Landschaft angemessen zu nutzen. Für Golm wird die Bedeutung als Wissenschaftsstandort innerhalb einer hochwertigen Parklandschaft betont. Für den Bahnhofsbereich wird das Konzept eines Tores als Eingangsbereich in die Kulturlandschaft (Tor Golm) vorgeschlagen.

### **3.4 Flächennutzungsplanung**

Für den Ortsteil Golm gibt es bisher keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird derzeit für das um die neuen Ortsteile erweiterte Stadtgebiet neu aufgestellt. Für den Fall, dass der Flächennutzungsplan nicht vor Abschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans 5/94 A wirksam werden sollte, wird der Bebauungsplan als so genannter vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch bearbeitet. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam nicht entgegen, da mit der Planung die städtebaulich gewünschte Ergänzung der vorhandenen wissenschaftlichen und wissenschaftsnahen Einrichtungen betrieben werden soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zudem der Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ‚Sondergebiet - Hochschule und Forschung‘.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die Planung.



### **3.5 Bereichsentwicklungsplanung für die Flächen beiderseits des Berliner Bahrings**

In der Bereichsentwicklungsplanung (Vorzugsvariante) ist das Grundstück als Bestandteil des Technologieparks dargestellt.

### **3.6 Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“, Teilbereich A**

Der Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ ist seit dem 20.06.1997 rechtsverbindlich und somit planerische Grundlage im Plangebiet der 1. Änderung. Teilflächen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“, außerhalb der 1. Planänderung, werden durch den Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ (Entwurf) überplant.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung gelten für das Grundstück Geiselbergstraße 69 gemäß § 30 Baugesetzbuch die im Bebauungsplan Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark“ getroffenen Festsetzungen.

#### **3.6.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ im Geltungsbereich der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ‚Sondergebiet‘ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung ‚Forschung und Wissenschaft‘ fest. Zulässig sind Anlagen für Forschung und Wissenschaft, einschließlich Büros und Nebenanlagen, sowie maximal 4 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.

Auf dem Grundstück der Fraunhofer-Gesellschaft wurden zwei von den öffentlichen Flächen abgerückte, vertikal ausgerichtete, überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgelegt, um durch die Errichtung freistehender Gebäude einen parkartigen Charakter zwischen den Baukörpern entstehen zu lassen.

Es wird eine GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Baukörper dürfen drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss (< 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses) aufweisen. Dachaufbauten, die über dem höchst zulässigen Vollgeschoss liegen, sind nur zulässig, sofern sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten und dürfen die Traufhöhe des darunter liegenden Vollgeschosses um maximal 4,5 m überschreiten.

An der Geiselbergstraße und der Straße Am Mühlenberg sind drei Flächen mit insgesamt ca. 7.100 m<sup>2</sup> als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus können Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bereich der Stellplätze sind Bäume zu pflanzen, die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muss 80 cm betragen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Regelungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches festgelegt.

### **3.6.2 Umsetzung des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ im Geltungsbereich der 1. Änderung**

Auf dem Grundstück wurden in den vergangenen Jahren die Fraunhofer-Institute für angewandte Polymerforschung (IAP) und Biomedizinische Technik (IBMT) errichtet. Die lang gestreckten Baukörper weisen ein bis drei Geschosse und ein zusätzliches Technikgeschoss auf. Das dreigeschossige Laborgebäude des IAP im Norden und die großen Terrassen mit den davor befindlichen Wasserbecken am IBMT-Gebäude überschreiten die im Plan festgesetzten Baugrenzen und wurden im Rahmen von Befreiungen genehmigt. Südlich des IBMT wurde 2008 eine eingeschossige Kantine für die Mitarbeiterversorgung der beiden Institute, z.T. außerhalb der Baugrenzen, errichtet. Entgegen den ursprünglichen Überlegungen, die Kantine im Veranstaltungsbereich des IAP zu integrieren, soll sie nunmehr dauerhaft am Standort bestehen bleiben.

Das Grundstück wird gegenwärtig über drei Zufahrten von der Straße Am Mühlenberg erschlossen. Zwei Stellplatzanlagen mit insgesamt 155 Stellplätzen wurden zwischen dem nördlichen Gebäude und der Straße Am Mühlenberg errichtet. Zwei weitere Stellplätze wurden im Zusammenhang mit der Kantine angelegt. Die Gebäude sind untereinander und mit den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. dem öffentlichen Weg östlich des Plangebietes über Wege verbunden.

Baum- und Strauchpflanzungen erfolgten schwerpunktmäßig zwischen den Baukörpern, im Bereich der Stellplatzanlagen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

### **3.7 Denkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Potsdam. Nach Aussage des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind bisher keine Bodendenkmale im räumlichen Geltungsbereich bekannt.

Für den Fall, dass bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, ist das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu berücksichtigen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planänderung**

Es bleibt Ziel, den Standort Golm als innovativen Standort für Forschung und Wissenschaft im nationalen und internationalen Wettbewerb zu entwickeln und zu stärken. Dazu sollen die Entwicklungsbedingungen des Fraunhofer-Institutes, als bereits ansässiges Unternehmen, verbessert und Regelungen der Bauleitplanung, die diesen Entwicklungsbedingungen nicht mehr entsprechen, geändert werden.

Eigenen Zielstellungen der Fraunhofer-Gesellschaft entsprechend soll eine bauliche Erweiterung des Instituts für Angewandte Polymerforschung IAP teilweise auf Flächen, die bisher als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind (zwischen Geiselbergstraße und IAP-Gebäude), erfolgen. Im Gegenzug sollen die Stellplatzflächen näher an die Geiselbergstraße und die südliche Fläche für Stellplätze bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze und darüber hinaus (falls vom Land Brandenburg für dieses Grundstück ebenfalls ein Erbbaurecht eingeräumt wird) erweitert werden.

Durch das geplante Forschungszentrum werden ca. 100 neue hochwertige Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen zur Neuansiedlung und zum Ausbau von High-Tech-Unternehmen sowie entsprechender Zulieferer- und Serviceunternehmen in der Region Potsdam-Golm wesentlich verbessert.

Es ist zudem Ziel, die bereits auf dem Wege der Befreiung umgesetzten Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern und in die Festsetzungen einzubinden.

Die im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ angestrebte parkartige Gestaltung und starke Durchgrünung des Wissenschaftsstandortes soll beibehalten werden. Die wesentlichen Freiraumziele des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ – großzügige landschaftliche Einbindung des Wissenschaftsparks in die Potsdamer Wald- und Seenlandschaft, gute fußläufige Einbindung in die Gesamtentwicklung des Ortes Golm, Schaffung von Bereichen für die Regenwasserversickerung sowie eine gute Durchgrünung des Plangebietes, besonders im Bereich der Stellplätze und im Bereich der internen Freiflächen (Großbäume) – bleiben auch Ziel der 1. Änderung.

Die Flächen der Max-Planck-Gesellschaft sind von der 1. Änderung nicht betroffen. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Es liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Festsetzung von ‚Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung „Forschung und Wissenschaft“ entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf ‚Sonderbaufläche – Hochschule und Forschung‘.

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für die Planung.

## **5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung von Flächen im Innenbereich, die bereits baulich genutzt werden und für welche ein festgesetzter Bebauungsplan existiert. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen (§ 13a Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 5/94 A „Wissenschaftspark“ wird als vollständige Planzeichnung des Grundstücks Geiselbergstraße 69 (Flurstücke 959, 962, 969) einschließlich textlicher Festsetzungen, die künftig die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans 5/94 A „Wissenschaftspark“ innerhalb des Änderungsbereichs ersetzen, aufgestellt. Die textlichen Festsetzungen für das Grundstück werden, mit Ausnahme der Festsetzungen, die Regelungen / Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Grundstücks enthalten, im Wesentlichen übernommen, z.T. in der Formulierung verändert.

Die neuen zeichnerischen Festsetzungen folgen dem Darstellungsduktus des bisherigen Bebauungsplanes, um die Kompatibilität mit den fortbestehenden Festsetzungen für die Flächen des Max-Planck-Instituts im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ zu wahren und die städtebauliche Grundidee sichtbar zu belassen.

Die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten erst mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

## 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet

ZF Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausschließlich 'Sonstiges Sondergebiet' gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass als Zweckbestimmung ‚Forschung und Wissenschaft‘ (Planeinschrieb) festgesetzt wird.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Begründung:

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 5/94 A „Wissenschaftspark“ wird analog der vorhandenen Nutzung die bisherige Festsetzung ‚Sonstiges Sondergebiet‘ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung übernommen, da die planungsrechtlich zu sichernde Nutzung – Forschungseinrichtungen der Fraunhofer-Gesellschaft – mit den gemäß Baunutzungsverordnung definierten sonstigen Baugebietskategorien nicht in der gewünschten Art und Weise ermöglicht werden kann.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung ‚Forschung und Wissenschaft‘ entspricht der bestehenden Nutzung – Institute für Angewandte Polymerforschung (IAP) und Biomedizinische Technik (IBMT) – und der geplanten Ergänzungsbebauung – Labor- und Konferenzgebäude für das IAP – sowie der Intention der Stadt Potsdam, Golm zu einem Universität- und Wissenschaftsstandort zu entwickeln.

*TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO*

**Im Sondergebiet SO ‚Forschung und Wissenschaft‘ sind zulässig:**

- **Anlagen für Forschung und Wissenschaft, einschließlich Büros und Nebenanlagen, sowie**
- **maximal 4 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

Begründung:

Die Zweckbestimmung bildet den Rahmen für die bestehende und zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Nutzung und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 näher bestimmt. Neben den Anlagen für Forschung und Wissenschaft werden Büros, Nebenanlagen und maximal 4 Wohnungen zugelassen.

Kantinen zählen zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und müssen daher nicht explizit festgesetzt werden. Die vorhandene Kantine an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die Wohnungen sind zur Sicherheit und zur durchlaufenden Aufrechterhaltung des Betriebes der Institute auf dem Grundstück erforderlich. Zulässig sind des Weiteren Übernachtungsmöglichkeiten für Gastwissenschaftler, deren Notwendigkeit sich aus der laufenden Zusammenarbeit der Institute mit auswärtigen Wissenschaftlern ergibt, die vorzugsweise am Ort untergebracht werden sollen.

*TF 2 Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf der Fläche 1*

**Auf der Fläche 1 sind nur die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 benannten Nutzungen zulässig, die nicht dem länger andauernden Aufenthalt (länger als 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8, und 9 BauNVO)

Begründung:

Innerhalb der Fläche 1 befinden sich Terrassenflächen und ein Wasserbecken. Die vorhandenen Nutzungen sollen an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert werden. Die Einschränkung erfolgt, da die überbaubare Fläche in die im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ dargestellte Schutzzone der 110-kV-Freileitung hineinragt. Die Abgrenzung der Schutzzone orientiert sich zum einen an den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ und zum anderen, außerhalb festgesetzter Baugrenzen, an der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995. Vorhandene Nutzungen und bestehende Baurechte sind von der Nutzungsbeschränkung nicht betroffen (vgl. hierzu Kap. 5.3 Immissionsschutz).

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

ZF Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet SO wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse, jeweils als Obergrenze, definiert. Darüber hinaus erfolgt für die Teilfläche ABCD ..A, die sich innerhalb der horizontalen Schutzzone der 110 kV-Freileitung befindet, eine maximale Höhenbegrenzung.

Begründung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit erweiterten Baukörperfestsetzungen wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen analog den Festsetzungen zum Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“.

### Grundflächenzahl

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird beibehalten. Hierdurch kann der Siedlungsrandlage und den damit verbundenen Anforderungen zur gestalterischen Ausstrahlung des Baugebietes, die sich aus der Einbindung in und die Vernetzung mit der Landschaft ergeben, entsprochen werden. Die bisherige städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung – parkartige Gestaltung und starke Durchgrünung des Wissenschaftsstandortes – wird beibehalten und fortgeführt. Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 ist auch in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung gewährleistet, dass ca. 55 % der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet und

begrünt werden können. Hinzu kommen die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen. Das entspricht der Dichte auf den benachbarten Baufeldern.

### Geschossflächenzahl

Begründung:

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 wird ebenfalls übernommen. Damit wird einerseits der Anforderung nach einer angemessenen Nutzungsdichte des durch die Bahnhofsnähe gut erschlossenen Grundstücks und andererseits den Anforderungen, die sich aus der Einbindung in die Landschaft und die vorhandene Bebauung ergeben, entsprochen. Für das Grundstück ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 26.600 m<sup>2</sup>.

### Anzahl der Vollgeschosse

Begründung:

Entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ werden für die Baukörper vier Vollgeschosse zugelassen. Diese Höhe entspricht den Höhen der bereits realisierten Vorhaben angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung bzw. der bisher zulässigen Höhe bei Einbeziehung eines darüber hinaus zulässigen Staffelgeschosses. Mit der Festsetzung von vier zulässigen Vollgeschossen wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in das städtebauliche Gesamtbild einfügt und die Bestandsbebauung weiterhin planungsrechtlich gesichert ist.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“ galt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994. Gemäß § 2 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung waren Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse (deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt), die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m hatten. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), galten nicht als Vollgeschosse. Im Jahr 2003 trat die geänderte Brandenburgische Bauordnung in Kraft. Vollgeschosse sind nunmehr alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Die Differenzierung zwischen Vollgeschossen und so genannten Staffelgeschossen wurde damit aufgehoben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

### Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Fläche 1 wird für eine Teilfläche (Fläche ABCD ..A) eine maximale Gebäudehöhe von 38,2 m über DHHN festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich die Fläche innerhalb der horizontalen Schutzzone der 110 kV-Freileitung befindet. Eine Einschränkung der vorhandenen Nutzung erfolgt durch diese Festsetzung nicht, da sich hier eine Terrassenfläche befindet.

## Dachaufbauten

### TF 3 Dachaufbauten

**Dachaufbauten, die über dem höchst zulässigen Vollgeschoss liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen sowie Anlagen und Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseits um mindestens 1,5 m zurücktreten und dürfen die Oberkante des darunter liegenden Vollgeschosses um maximal 4,5 m überschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### Begründung:

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsschächte. Die bisher realisierten Vorhaben zeigen, dass es bei den geplanten Nutzungen erforderlich ist, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Die zulässige Höhe der Dachaufbauten orientiert sich an den zwischenzeitlich umgesetzten Bauvorhaben im Wissenschaftspark. Darüber hinaus werden Anlagen und Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zugelassen, das entspricht der gegenwärtigen Entwicklung, wonach Photovoltaikanlagen in zunehmendem Maße auch auf Industrie- und Gewerbedächern installiert werden.

Analog den bereits realisierten Vorhaben sind Dachaufbauten auch bei zukünftigen Neubauten zurückzusetzen. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang im Gebiet gestärkt und die Wahrnehmung der Aufbauten vom Straßenraum eingeschränkt.

Die Regelungen zur baulichen Dichte und Geschossigkeit bilden den städtebaulichen Rahmen und stellen den städtebaulichen Zusammenhang zwischen den Baufeldern des festgesetzten Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“, der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5/94 A und den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“, die durch eine Vielzahl von Architekturen auf den Baufeldern bestimmt sind und sein werden, her.

### 5.1.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

ZF Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen gefasst.

#### Begründung:

Die bestehenden Gebäude, die geplante Neubebauung (Laborgebäude, Konferenzsaal) und die weiteren Baupotenziale werden, analog der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“, durch zwei erweiterte Baukörperfestsetzungen räumlich gefasst. An der Festsetzung von Einzelbaufenstern wird festgehalten, um die städtebauliche Grundidee – qualitativ hochwertige Einzelarchitekturen mit einem Anteil an gärtnerisch gestalteten Freiflächen – auch bei einer Änderung der Nutzungszuordnung sichtbar zu belassen. Die überbaubaren Flächen sind so weit von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt, dass die Gebäude frei stehen und in Verbindung mit den Festsetzungen zur Freiraumgestaltung ein parkartiger Charakter des Gebietes entstehen kann.

Die erweiterte Baukörperausweisung für die noch nicht umgesetzten Vorhaben westlich und südlich des Institutes für Angewandte Polymerforschung IAP erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung und stellt die Umsetzung des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten und abgestimmten Bebauungskonzeptes sicher. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten werden südöstlich des IAP- und östlich des IBMT-Gebäudes vorgesehen. Südlich des

IBMT-Gebäudes wird die Baugrenze teilweise bis an die Grundstücksgrenze herangezogen, um eine funktionale Verknüpfung zwischen dem vorhandenen Gebäude und einer möglichen Neubebauung, unter Einbeziehung des Grundstücks südlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich, nicht auszuschließen. Die Fraunhofer Gesellschaft befindet sich mit dem Land in Abstimmungsgesprächen über eine zukünftige Überlassung dieser Grundstücksflächen.

Die westliche Baugrenze berücksichtigt die im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“, dargestellte Schutzzone der 110 kV-Freileitung (vgl. hierzu auch Kap. 5.3 Immissionsschutz).

Die Baufenster werden gegenüber der bisherigen Festsetzung großzügiger gefasst, um größere Spielräume bei einer weiteren Neubebauung einzuräumen. Die bisherige enge Baukörperfestsetzung machte in der Vergangenheit mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit bestehen für die Gebäudeorganisation und den zukünftigen Grundstückszuschnitt größere Variationsmöglichkeiten.

#### **5.1.4 Weitere Arten der Nutzung**

*TF 4 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und unterirdischen baulichen Anlagen*

**Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

**Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen, um zusammenhängende zu begrünende Flächen zwischen den Gebäuden, entlang der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen zu sichern und so das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild – Einzelarchitekturen eingebunden in Freiraumstrukturen – zu erzielen. Zufahrten außerhalb der festgesetzten Stellplatzzufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind von dem Ausschluss ausgenommen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da die zur Erschließung notwendigen Verkehrsstrassen (Geiselbergstraße, Straße Am Mühlenberg) bereits über den Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ planungsrechtlich gesichert sind.



### 5.3 Immissionsschutz

#### Verkehrslärm

##### TF 5 Lärmschutz

**Die Außenbauteile im Sondergebiet müssen folgende bewerte resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  entsprechend der DIN 4109, Ausgabe November 1989, aufweisen:**

Himmelsrichtung	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	zum ständigen Aufenthalt bestimmte Räume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
Norden	35	30
Osten	30	30
Süden	30	30
Westen	30	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Begründung:

Für den Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ wurde auf Grundlage der beabsichtigten und erfolgten Nutzungen und des im Verkehrsgutachten ermittelten zukünftigen Verkehrsaufkommens ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt, das zu folgendem Ergebnis kam:

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche der Züge von dem 200 m entfernt verlaufenden Berliner Außenring und der Kraftfahrzeuge auf der Geiselbergstraße sowie der Straße Am Mühlenberg. An den Rändern des Sondergebietes wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Himmelsrichtung	Beurteilungspegel in dB(A) an den Baugrenzen des Sondergebietes	
	Tag	Nacht
Norden	62	52
Osten	55	45
Süden	53	56
Westen	57	47

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurden die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung herangezogen. Hiernach gelten in schutzbedürftigen Sondergebieten je nach Nutzungsart Orientierungswerte von 45 dB(A) bis 65 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) bis 65 dB(A) nachts. Im Fall des Bebauungsplans 5/94 A „Wissenschaftspark“ wurde, aufgrund der vorwiegend wissenschaftlichen Tätigkeit, der angemessene Orientierungswert im Bereich der für gewerbliche Tätigkeiten anzusetzenden Werte gesehen. Im Bebauungsplan wurde daher ein Orientierungswert von 50 dB(A) als angemessen festgelegt, der auch in der 1. Änderung beibehalten wird. Eine Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtwerten erfolgt nicht, da der Forschungsbetrieb immer der Gleiche ist.

Entsprechend der Ermittlung (siehe Tab. oben) wird der Orientierungswert tags an allen Baugrenzen und nachts an den nördlichen und südlichen Baugrenzen überschritten. Es wird daher eine Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich, die die Einhaltung der Anhalts-

werte für Innenschallpegel entsprechend Tab. 6 zu VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987, zum Ziel hat.

Eine zusätzliche Abschirmung vom Bahnlärm erfolgt durch eine weitergehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches.

### Anlagenlärm

Im Bauvollzug ist nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes darauf zu achten, dass die baulichen Anlagen, einschließlich der Labor- und Forschungseinrichtungen, so zu errichten und zu betreiben sind, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung durchzuführen. Die Einhaltung dieser Grenzwerte im Betrieb wird durch die laufende behördliche Überwachung und die vorgeschriebenen Anzeige- und Genehmigungsverfahren sichergestellt. Darüber hinaus sind Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### Hochspannungsfreileitung

Die äußere Trassengrenze der 110 kV-Freileitung reicht bis ca. 22 m an die Bestandsbebauung und bis ca. 24 m an die geplante Neubebauung (ohne Dachüberstände) heran. Damit werden die Orientierungswerte der Anlage 4 der „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsleitungen / Funkmasten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995, welche einen Trassenabstand von mindestens 30 m zwischen der äußeren Grenze und den schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, vorschreibt, unterschritten.

Nach Aussage des Landesumweltamtes, Regionalabteilung West, Abt. Umweltvorsorge, beträgt gemäß den Durchführungsbestimmungen zur 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) der Einwirkungsbereich bei einer 110 kV-Freileitung 10 m, jeweils lotrecht gemessen vom äußeren Leiter. Dieser Abstand wird grundsätzlich eingehalten.

Im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ ist ein Trassenabstand von 25 m, gemessen von der Trassenachse, dargestellt. Die vorhandene Bebauung und die geplante Neubebauung berücksichtigen die im Bebauungsplan dargestellte Schutzzone. In der 1. Änderung wird daher die bisherige bauliche Nutzung des Grundstücks nicht weiter eingeschränkt bzw. teilweise aufgehoben, da auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand und die Vorbereitungen zur weiteren baulichen Nutzung des Grundstücks entsprechend dem bisher zulässigen Rahmen erfolgten. Die in der Abstandsleitlinie empfohlenen 30 m stellen einen Vorsorgewert dar. Bei einem Abstand von 24 m zur Neubebauung (gemäß Planung) ist, unter Berücksichtigung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung, davon auszugehen, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse ebenfalls noch sicher gestellt sind. Sollten aus der Unterschreitung der empfohlenen Abstandsleitlinie dennoch weitergehende Forderungen resultieren sind diese ggf. im Rahmen der Hochbauplanung durch entsprechende Gebäudeanordnung bzw. Grundrissausbildung und / oder differenzierte Nutzung zu berücksichtigen und im Bauvollzug zu regeln.

Der horizontale Schutzabstand in diesem Abschnitt von ca. 19 m (gemäß Lageplan der e.dis Energie Nord AG, Stand: 2001) wird eingehalten.

## 5.4 Grünfestsetzungen

### Pflanzgebote auf dem Baugrundstück

#### TF 6 Pflanzgebot

**Im Sondergebiet ist je angefangene 390 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder je angefangene 315 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Der Anteil der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm darf 50 % der zu pflanzenden Bäume nicht überschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### TF 7 Pflanzgebot

**Im Sondergebiet sind mindestens 3,9 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern, Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestpflanzhöhe 0,6 m, zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Ein Anteil von maximal 10 % der Arten gemäß Pflanzliste 4, Mindestpflanzhöhe 1,0 m, ist zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### TF 8 Pflanzgebot

**Auf den ebenerdigen Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum je 4 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### Begründung:

Es ist Ziel, auch bei einer gewerblich wissenschaftlichen Nutzung ein Gebiet zu entwickeln, dass sich durch einen hohen Anteil an begrüntem Flächen auszeichnet.

Die Grünfestsetzungen dienen der Durchgrünung und Strukturierung sowie zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzungen tragen zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes und zur Einbindung der Bauflächen in den angrenzenden Landschaftsraum bei.

Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung des Baugrundstücks werden aus dem Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ übernommen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wurden dahingehend verändert, dass hier auf die Grundstücksgröße statt, wie bisher, auf die ‚nicht überbaubare Grundstücksfläche‘ Bezug genommen wird. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche bildete bislang den Rahmen, sowohl für die Pflanzmenge als auch den Standort der Pflanzgebote.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“:

Grundstücksgröße gemäß B-Plan 5/94 A	43.600 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche	19.396 m <sup>2</sup>
<u>Fläche f. Stellplätze</u>	<u>7.110 m<sup>2</sup></u>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	17.094 m <sup>2</sup>

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ waren, bezogen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, zu pflanzen:

- 1 Baum der Wuchsklasse I oder II (Stammumfang mind. 20 cm) je 150 m<sup>2</sup> = 114 Bäume
- oder 1 Baum der Wuchsklasse III (Stammumfang mind. 14 cm) je 120 m<sup>2</sup> (der Anteil darf jedoch maximal 63 Bäume der maximal 50 % der zu pflanzenden Bäume betragen) Wuchsklasse III
- auf 10 % Sträucher, mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> = auf 1.709 m<sup>2</sup> mindestens 1.139 Sträucher

Da die Pflanzmaßnahmen überwiegend bereits umgesetzt sind und an der bisherigen Pflanzdichte festgehalten werden soll, werden Baum- und Strauchpflanzungen in der gleichen Anzahl (114 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm oder alternativ Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Obsthochstamm) bis mindestens 20 cm und ca. 1.140 Sträucher), jedoch mit Bezug auf die Grundstücksgröße, festgesetzt.

Auf die Einschränkung, dass Pflanzungen nur auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen können, wird verzichtet, da die Baufenster nicht in der vollen Tiefe überbaubar sind (Einschränkung durch GRZ) und Pflanzungen z.T. bereits innerhalb der ausgewiesenen Baufelder erfolgt sind.

Für die Anpflanzung der Bäume und Sträucher sind Mindeststammumfänge bzw. Mindesthöhen festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass bereits wenige Jahre nach der Pflanzung das gewünschte Erscheinungsbild und die angestrebten Funktionen der Pflanzungen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild erreicht werden.

Um ein einheitliches Pflanzbild im Wissenschaftspark zu erzielen, wird, analog den bisherigen Festsetzungen, die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste festgesetzt. Die Pflanzlisten wurden aus dem Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ übernommen und durch eine Liste möglicher Bäume unter der Hochspannungsfreileitung ergänzt.

#### *TF 9 Anrechnung vorhandener Bäume*

**Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Begründung:

Da die bisherige bzw. bisher festgesetzte Pflanzdichte auf dem Grundstück beibehalten werden soll, wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Sträucher auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher anzurechnen sind.

#### *TF 10 Pflanzbindung*

**Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Pflanzen dauerhaft gesichert werden, um das vorhandene / beabsichtigte Landschaftsbild zu erhalten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die Pflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Hinweis 1: Auf der Fläche zwischen Geiselbergstraße und den westlichen Baugrenzen können aufgrund der Höhenbeschränkungen unter der Hochspannungsfreileitung für die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8 zu pflanzenden Bäume ausnahmsweise je Baum zwei Kleinbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 7 m angepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzliste 5 zu verwenden.

Außerhalb der vorgenannten Fläche sind Bäume so zu pflanzen, dass sie nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitungen fallen können.

Begründung:

Auf der Fläche zwischen Geiselbergstraße und den westlichen Baugrenzen sind Anpflanzungen unter der Hochspannungsfreileitung nur mit einer maximalen Endwuchshöhe von 7 m zulässig. Daher wird der Hinweis 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis 2: Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 43 Abs. 8 BNatSchG) oder Befreiungen (§ 62 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Begründung:

Der Hinweis 2 wird aufgenommen, da die zeitliche Umsetzung weiterer Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht absehbar ist.

### Überdeckung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen

#### *TF 11 Mindestüberdeckung*

**Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Begründung:

Die Bindung zur Erdüberdeckung von Tiefgaragenanlagen wird aus dem bislang gültigen Plan übernommen und um weitere unterirdische Anlagen ergänzt. Mit der textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Tiefgaragen und andere unterirdische Anlagen angemessen bepflanzt und sie damit in die übrige Freiflächengestaltung integriert werden können. Diese Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten.

### Beschränkung der Versiegelung des Bodens

#### *TF 12 Beschränkung der Bodenversiegelung*

**Eine Befestigung von Geh- und Radwegen, Flächen für den vorbeugenden Brandschutz und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

**Begründung:**

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben und Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen werden.

## **5.5 Sonstige Festsetzungen**

### **5.5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen**

ZF Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung von zwei Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ und einer Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze und Garagen‘.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Begründung:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden ergänzt durch die Festsetzung von drei Flächen für Stellplätze, einmal in Kombination mit Garagen, zur Deckung des prognostizierten Stellplatzbedarfes. Auf den umgrenzten Flächen mit ca. 8.200 m<sup>2</sup> (einschließlich Zufahrten und Flächen für Baumpflanzungen) lassen sich ca. 300 Stellplätze errichten. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu sichern. In den bestehenden Straßenräumen können aufgrund der Verkehrsfunktion, des zu erwartenden Besucher- und Lieferverkehrsaufkommens keine Flächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Maße bereitgestellt werden. Die Stellplätze müssen daher auf den privaten Grundstücksflächen und hier in der geplanten Stellplatzanlage untergebracht werden. Die Stellplatzflächen werden jeweils über gesonderte Zufahrten von der Geiselbergstraße und der Straße Am Mühlenberg erschlossen. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die mit der Stadt abgestimmte Planung, die Außenanlagen betreffend, auch in der gewünschten Art und Weise umgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Garagen auf der nordöstlichen Fläche erfolgt bestandsorientiert. Hier befinden sich ca. 10 überdachte Stellplätze, die in dieser Form auch zukünftig planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Für die vorhandenen Nutzungen (IAP, IBMT, Kantine) wurden insgesamt 157 Stellplätze, davon 16 Besucherstellplätze, errichtet. Für die jetzt geplanten Nutzungen (Laborgebäude, Konferenzsaal) wurde, in Abstimmung mit dem Fachbereich Bauaufsicht, ein Stellplatzbedarf von 70 Stellplätzen ermittelt. Der Stellplatzbedarf für das geplante Laborgebäude kann, aufgrund der vorhandenen guten ÖPNV-Anbindung, um 20 % abgemindert werden, so dass für die neuen Nutzungen insgesamt 60 Stellplätze neu zu errichten sind. Für mögliche weitere Baupotenziale können ca. weitere 80 Stellplätze erforderlich werden (Annahme: über Bestand und Planung hinaus zulässige Geschossfläche ca. 4.560 m<sup>2</sup>, davon ca. 3.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 1 St / 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Damit könnte sich für das Grundstück ein rechnerisch ermittelter Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 300 Stellplätzen ergeben. Stellplätze können sowohl innerhalb der Flächen für Stellplätze als auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der nutzungsbezogene Stellplatznachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Die Fraunhofer-Gesellschaft möchte weitere Flächen südlich des beplanten Grundstücks im Erbbaurechtswege erwerben. Einerseits für spätere Institutserweiterungen aber auch für die Erschließung und weitere Stellplatzflächen. Die südliche Stellplatzfläche soll dann auf den Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches fortgesetzt werden. Die Zufahrt zur

Stellplatzfläche erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches von der Geiselbergstraße.

Analog verhält es sich mit den Fahrradstellplätzen. Im Bestand sind 32 Fahrradstellplätze vorhanden. Für die jetzt geplanten Bauvorhaben (Labor- und Konferenzgebäude) sind nach Stellplatzsatzung und in Abstimmung mit dem Fachbereich Bauaufsicht 40 Fahrradstellplätze neu zu errichten. Für weitere Bauvorhaben könnten ca. 56 weitere Fahrradstellplätze erforderlich werden (Annahme: über Bestand und Planung hinaus zulässige Geschossfläche ca. 4.560 m<sup>2</sup>, davon ca. 3.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 0,7 St / 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Der nutzungsbezogene Stellplatznachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

### 5.5.2 Flächen mit Leitungsrechten

ZF Im Sondergebiet erfolgt die Festsetzung von drei Flächen (L1, L2 und L3), die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### TF 13 Leitungsrechte

**Die Flächen L1, L2 und L3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

Begründung:

Innerhalb der Flächen L1 und L3 befinden sich Mittelspannungsleitungen (20 kV) der e-on edis, die bereits vor Errichtung der Fraunhofer-Institute verlegt wurden. Innerhalb der Fläche L2 befindet sich eine Gasleitung der Havelländischen Stadtwerke GmbH.

### 5.6 Gestalterische Festsetzungen

#### TF 14 Einfriedungen

**Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind als sockellose, beidseitig zu bepflanzende oder zu berankende Gitterdrahtzäune auszubilden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Begründung:

Um den offenen Charakter der Freiflächengestaltung und die Öffentlichkeit der Wegeführung zu stärken, sind Einzäunungen zu vermeiden. Sollten aus Sicherheitsgründen Einzäunungen erforderlich werden, sind diese nur ausnahmsweise zulässig.

Auf die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 10 m zur öffentlichen Verkehrsflächen, analog den bisherigen Festsetzungen wird verzichtet, da die Bebauung und die Stellplätze im Bestand bereits bis 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche Am Mühlenberg heranreichen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsanordnung so verändert, dass sie den Ansprüchen der jetzigen Nutzer besser gerecht wird. Die geänderte Festsetzung der überbaubaren Flächen gestattet eine bauliche und damit stärkere funktionale Verknüpfung zwischen den vorhandenen Gebäuden und der geplanten Neubebauung. Negative Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Negative Auswirkungen auf den Verkehr und für das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung nicht verändert und das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

### **6.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **6.3.1 Bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung**

Den Baumaßnahmen des Sondergebietes (Fraunhofer-Institut) wurden im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ die öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen SPE 1 ‚Pflanzung von Streuobstwiesen‘ und SPE 2 ‚Pflanzungen mit wechselfeuchtem Standort‘ zugeordnet und vertraglich gesichert. Die zugeordneten Ausgleichsflächen befinden sich teilweise in dem zwischenzeitlich aufgestellten Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“, der im Süden an die Sondergebietsfläche anschließt. Die noch nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundlage eines geänderten städtebaulichen Vertrages in gleicher naturschutzfachlicher Wertigkeit außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 5/94 A „Wissenschaftspark“, teilweise überplant durch den Bebauungsplan 100, umgesetzt.

#### **6.3.2 Kompensationserfordernis durch die 1. Änderung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5/94 A zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die beabsichtigten Festsetzungen der 1. Änderung erfolgen deshalb keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen für eventuelle beantragte Baumfällungen werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

#### **6.3.3 Schutzgutbewertung**

Gemäß § 13a Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche



- 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen hier vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen; § 4c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten (§ 2 Abs. 3 Baugesetzbuch) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Im Folgenden werden daher die umweltrelevanten Belange, gegliedert nach den Schutzgütern, bewertet.

### Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzguts Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können.

- Verkehrs- und Bahnlärm

Die Arbeitsstätten und die zulässigen vier zulässigen Wohnungen auf dem Grundstück werden durch den Verkehrs- und Bahnlärm beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ erstellte schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der gewählte Orientierungswert von 50 dB(A) (vgl. Kap. 5.3) am Tag an allen Fassadenseiten (max. 12 dB(A)) und in der Nacht an der Nord- und Südseite (max. 6 dB(A)) überschritten wird. Infolge dieser Überschreitungen wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die Neubauten festgelegt. Bei einer Neubebauung außerhalb des Plangebietes werden die Nutzungen im Sondergebiet von den Emissionen, die aus dem Bahnlärm resultieren, zusätzlich abgeschirmt.

- Anlagenlärm

Die Einhaltung der Grenzwerte im Betrieb wird durch die laufende behördliche Überwachung und die vorgeschriebenen Anzeige- und Genehmigungsverfahren sichergestellt. Darüber hinaus sind Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Elektromagnetische Felder

Zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen elektromagnetischer Felder empfiehlt die im Land Brandenburg geltende Abstandleitlinie (Anlage 4), dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen Wohnbebauungen und andere schutzbedürftige Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, ein Abstand von 30 m zu den äußeren Trassengrenzen von Hochspannungsfreileitungen ab einer installierten Spannung von 110 kV eingehalten wird. Im Bebauungsplan 5/94 A wurde eine Schutzzone von 25 m, gemessen von der Leitungsachse, dargestellt. Die Achse der 110 kV-Freileitung reicht gemäß geltendem Planungsrecht bis 27 m an das südliche Baufeld heran. In der

1. Änderung wird dieser Abstand übernommen, da sich die vorhandene Bebauung (IBMT-Gebäude) und auch die geplante, bereits vorliegende Planung an der bisherigen Baugrenze bzw. im Norden an der Abgrenzung der im Bebauungsplan 5/94 A dargestellten Schutzzone orientieren.

Nach Aussage des Landesumweltamtes, Regionalabteilung West, Abt. Umweltvorsorge, beträgt gemäß den Durchführungsbestimmungen zur 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) der Einwirkungsbereich bei einer 110 kV-Leitung 10 m, jeweils lotrecht gemessen vom äußeren Leiter. Dieser Abstand kann in jedem Fall eingehalten werden.

Die in der Abstandsleitlinie empfohlenen 30 m stellen einen Vorsorgewert dar. Bei einem Abstand von 24 m zur Neubebauung (gemäß Planung) ist, unter Berücksichtigung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung, davon auszugehen, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse ebenfalls noch sicher gestellt sind. Sollten aus der Unterschreitung der empfohlenen Abstandsleitlinie dennoch weitergehende Forderungen resultieren können diese ggf. im Rahmen der Hochbauplanung durch entsprechende Gebäudeanordnung bzw. Grundrissausbildung und / oder differenzierte Nutzung berücksichtigt werden.

- Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Festsetzung von Baufenstern schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Schaffung / Erhaltung attraktiver, zusammenhängend gestalteter, gebäudenaher Freiflächen, die der Erholung der Beschäftigten dienen.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen, keine Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind. Für die Beschäftigten im Sondergebiet kann von einer Beibehaltung der Situation ausgegangen werden.

#### Schutzgüter Naturhaushalt

- Schutzgut Boden

Nach Angaben des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ besteht der Boden aus Schichten von mehr oder weniger humosen Oberboden, Decksand aus überwiegend schluffigen und stark schluffigen Fein- und Mittelsanden, Geschiebelehm / -mergel aus einem Schluff- / Ton- / Sandgemisch unterschiedlicher Körnung und pleistozänen Sanden.

Im Bebauungsplan 5/94 A ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das entspricht bei einer, im Bebauungsplan angegebenen, Grundstücksgröße von 43.600 m<sup>2</sup> einer zulässigen Überbauung von 13.080 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um 50 vom Hundert überschritten werden. Das entspricht einer Fläche von 6.540 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist damit, gemäß geltendem Planungsrecht, eine **Gesamtversiegelung von ca. 19.620 m<sup>2</sup> (45 %)** zulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind hierbei, gemäß textlicher Festsetzung, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen, so dass sich der Anteil der versiegelten Flächen bei der Umsetzung entsprechend reduziert.

In der 1. Änderung wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das Grundstück hat, abweichend von den Angaben im Begründungstext zum Bebauungsplan 5/94 A, eine tatsächliche Grundstücksgröße von 44.362 m<sup>2</sup>. D.h. die zulässige Überbauung beträgt 13.308 m<sup>2</sup>. Die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung (50 %) entspricht einer Fläche von 6.654 m<sup>2</sup>. Die **Gesamtversiegelung beträgt damit 19.962 m<sup>2</sup> (45 %)**.

Stellplätze sind analog den Festsetzungen im Bebauungsplan 5/94 A in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen.

D.h. die zusätzliche Neuversiegelung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beträgt 342 m<sup>2</sup>. Diese resultiert aus der geänderten Grundstücksgröße. Ursächlich für die geänderte Grundstücksgröße ist vermutlich die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich Geiselbergstraße / Straße Am Mühlenberg und damit die Vergrößerung des Baugrundstückes. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan 5/94 A nicht digital erstellt, so dass auch Ungenauigkeiten bei der Flächenbilanzierung nicht auszuschließen sind.

Insgesamt ergeben sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den Stellplätzen trägt zur Minimierung bei, so dass die tatsächliche Versiegelung deutlich geringer ist. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gesamtüberbauung (inkl. Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau) 45 % nicht überschreiten wird und damit deutlich unterhalb der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Versiegelung von 0,8 in Sondergebieten liegt.

- Schutzgut Wasser

Nach den Angaben im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ fließt das Grundwasser mit geringer Fließgeschwindigkeit in SW-Richtung. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8-11 m. Genaue Angaben zum Flurabstand im Bereich des Mühlenpfluhs liegen nicht vor. Es ist mit auftretendem Schichten- und schwebendem Grundwasser in Abhängigkeit von Niederschlägen, Versickerungs- und Abflussmöglichkeiten oberhalb des ersten Grundwasserleiters zu rechnen.

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Nahbereich finden sich, mit Ausnahme des Feuerlöschteiches südlich des IAP-Gebäudes, keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Der ehemalige Mühlenpfluhs führt meist kein Wasser. Über offene Gräben ist er an die Regenwassersysteme im Plangebiet und dem benachbarten Grundstück, Goln, angebunden und dient als Notwassereinlauf.

Die zulässige Versiegelung wird gegenüber der bereits im Bebauungsplan 5/94 A zulässigen Versiegelung nicht erhöht. Weitergehende negative Umweltauswirkungen auf das Grundwasser sind bei ordnungsgemäßem Betrieb der zulässigen Nutzungen daher nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der Beibehaltung der baulichen Dichte, weitestgehend auch der Lage der Baufenster, ist kein Verlust von klimawirksamen Flächen, gegenüber den bisherigen Festsetzungen, zu erwarten. Östlich des Plangebietes herrscht im Bestand überwiegend noch ein Freilandklima des Offenlandes vor. Die gehölzarmen Freiflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind 37 Baumfällungen, überwiegend im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen, erforderlich. Die Bäume sind z.T. über die Baumschutzverordnung geschützt. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Entgegen der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“, die geforderten Baum- und Strauchpflanzungen nur auf den nicht überbaubaren Flächen zu realisieren, sind Baum- und Strauchpflanzungen z.T. auch innerhalb der Baufenster erfolgt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Großteil der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen erhalten bleiben kann. In der 1. Änderung erfolgt die Festsetzung von Baufenstern, in Anlehnung an die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die vorhandene Bepflanzung zwischen den Baukörpern und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend erhalten bleiben kann. Die Erweiterung der Baufelder erfolgt überwiegend auf

Flächen, die bisher als Stellplatzflächen festgesetzt waren. Die neu festgesetzten Stellplatzflächen rücken näher an die Geiselbergstraße heran. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überbaubarkeit in Bestand und Planung ist rein rechnerisch kein weiterer Verlust an Biotopfläche zu erwarten. Durch die Verlegung der Stellplatzflächen kommt es zu einem Verlust von Wiesenflächen mit gelegentlicher Mahd. Demgegenüber stehen die neu zu pflanzenden Bäume bei der Anlage zusätzlicher Stellplätze (je vier Stellplätze ein Baum).

#### Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorhaben sind nicht bekannt.

Für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist die Fällung von 37 Bäumen erforderlich. Hierbei handelt es sich um 12 Laubbäume und 25 Obstbäume im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage bzw. im Freiraum zwischen Gebäuden. Die Laubbäume haben einen Stammumfang (gemessen in 1,3 m Höhe) von 26 bis 50 cm und die Obstbäume von 7 bis 38 cm. Die zu fällenden Bäume sind maximal 8 Jahre alt (Neupflanzungen 2000 und 2005). Bei den Baumbeständen handelt es sich damit um relativ junge Bestände, die in der Vergangenheit, um einen optimalen Wuchs zu gewährleisten, intensiv gepflegt wurden. Vögel und andere besonders geschützte Arten (z.B. Fledermäuse) bevorzugen alte Baumbestände, so dass derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Auch eine Begehung hat keine Anhaltspunkte auf Baumhöhlen ergeben, so dass Höhlenbrüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden können. Andere Nist-, Brut- und Lebensstätten wurden ebenfalls nicht aufgefunden.

Für die zu fällenden Bäume sind gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung Ersatzbäume zu pflanzen. Hinzu kommt, dass trotz Fällung ca. 150 Bäume auf dem Grundstück erhalten bleiben. Es ist beabsichtigt, die zentrale Grünachse zwischen den Baufeldern auch langfristig von Bebauung freizuhalten (Sicherung im Bebauungsplan).

Um bauzeitliche Gefährdungen von Arten zu vermeiden sind bei der Planumsetzung folgende Vorkehrungen auf Vorhabensebene zu treffen:

- Bäume und Gehölze sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu fällen und zu roden,
- sonstige Gehölze außerhalb der Bauflächen sind zu erhalten und
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb der Gehölzbestände zu errichten.

Für spätere Bauvorhaben in nicht absehbarer Zeit wird der folgende Hinweis (Hinweis 2) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11 b BNatSchG eingehalten werden. Andersfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 43 Abs. 8 BNatSchG) oder Befreiungen (§ 62 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Eine weitergehende faunistische Kartierung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Es bleibt Ziel, den Standort Golm als innovativen Standort für Forschung und Wissenschaft im nationalen und internationalen Wettbewerb zu entwickeln und zu stärken. Dazu sollen die Entwicklungsbedingungen des Fraunhofer-Institutes, als bereits ansässiges Unternehmen, verbessert und Regelungen der Bauleitplanung, die diesen Entwicklungsbedingungen nicht mehr entsprechen, geändert werden. Durch das geplante Forschungszentrum sollen ca. 100 neue hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Damit besteht ein großes öffentliches Interesse an der zügigen Weiterentwicklung des Standortes.

### Stadtbild

Bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan 5/94 A „Wissenschaftspark“ wären weitere Bauvorhaben zu realisieren gewesen. Mit der Festsetzung der 1. Änderung wird durch die westliche Erweiterung des nördlichen Baufensters zur Errichtung eines weiteren Baukörpers im Kreuzungsbereich Geiselbergstraße / Am Mühlenberg, an Stelle einer Stellplatzanlage, eine Aufwertung gegenüber der bisherigen städtebaulichen Situation ermöglicht. Die bislang realisierte und auch zukünftig zu erwartende anspruchsvolle Architektur auf dem Baufeld tragen insgesamt zu einer Aufwertung und zur gestalterischen Ausstrahlung des Wissenschaftsstandortes Golm bei.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Kultur- und sonstigen Sachgüter.

### Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen.

### Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## **6.4 Kosten und Finanzierung**

### Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, so dass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen, die gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch nicht durch einen Dritten übernommen werden können. Die zu erbringenden nicht-hoheitlichen Aufgaben sollen, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, ebenfalls nicht Dritten übertragen werden.

### Realisierungskosten

Die Kosten für die Umplanung / Umgestaltung öffentlicher Straßenverkehrsflächen, im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Grundstückszufahrten, sind durch einen Dritten zu übernehmen, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

### Folgekosten

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

## 7. VERFAHREN

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 04.06.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark“, Teilbereich zwischen Geiselbergstraße und Straße Am Mühlenberg, OT Golm beschlossen (DS 08/SVV/0425). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2008 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 veröffentlicht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 08.09.2008 bis einschließlich 08.10.2008 in der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Ankündigung erschien am 28.08.2008 im Amtsblatt Nr. 14 für die Landeshauptstadt Potsdam.

Es nahmen keine Bürger während dieser Zeit in die Planung Einsicht. Schriftliche Stellungnahmen gingen nicht ein.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erstmalige (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Mit Schreiben vom 08. September 2008 wurden 12 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und die beiden Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgefordert. Die Träger wurden darauf hingewiesen, dass ihnen mit der Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeräumt wird. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Max-Planck-Gesellschaft und der Fraunhofer-Gesellschaft zugesandt.

8 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes, die Nachbargemeinde Schwielowsee und die Fraunhofer-Gesellschaft äußerten sich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Davon hatten 3 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes und die Gemeinde Schwielowsee keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 5 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes sowie die Nachbargemeinde Werder/Havel äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf die Belange des Artenschutzes und das Erfordernis weiterer Leitungsrechte. Sie haben zur Festsetzung der Leitungsrechte L1, L2 und L3 geführt.

Bezüglich des Artenschutzes sind, in Abstimmung mit dem Landesumweltamt, Ref. 7, gegenwärtig keine weiteren Erhebungen erforderlich. Auf den Plan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei späteren Bauvorhaben vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11 b BNatSchG eingehalten werden. Andersfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

### Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

11 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 08. September 2008 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs aufgefordert. Die Ämter wurden darauf hingewiesen, dass ihnen mit der Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeräumt wird.

7 Fachbereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Davon hatte ein Fachbereich keine Anregungen bzw. war in seinen Belangen nicht betroffen. 4 Fachbereiche äußerten sich nicht, es wird daher davon ausgegangen, dass sie mit der Planung Einverstanden sind.

Die Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf die Anzahl der Stellplätze, Fahrradstellplätze, die erforderlichen Schutzabstände zur 110 kV-Freileitung und die bisherige und zukünftige Versiegelung.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung dahingehend geändert, dass

- für eine Teilfläche im Schutzbereich der Hochspannungsleitung eine Höhenbeschränkung aufgenommen wurde – zeichnerische und textliche Festsetzung (Fläche 1)

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext.

### Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung

- Die Flächen für Stellplätze östlich der Geiselbergstraße wurden der aktuellen Planung angepasst.
- Darüber hinaus wurde als Alternative für die notwendigen Baumpflanzungen unter der 110 kV-Freileitung, statt Sträuchern, die Pflanzung von Kleinbäumen mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 7 m zugelassen (Hinweis 1).

## **8. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I S. 172)

## 9. ANHANG

### Textliche Festsetzungen

#### TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO

Im Sondergebiet SO ‚Forschung und Wissenschaft‘ sind zulässig:

- Anlagen für Forschung und Wissenschaft, einschließlich Büros und Nebenanlagen, sowie
- maximal 4 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

#### TF 2 Einschränkung der zulässigen Nutzungen auf der Fläche 1

Auf der Fläche 1 sind nur die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 benannten Nutzungen zulässig, die nicht dem länger andauernden Aufenthalt (länger als 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8, und 9 BauNVO)

#### TF 3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die über dem höchst zulässigen Vollgeschoss liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen sowie Anlagen und Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien dienen. Sie müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseits um mindestens 1,5 m zurücktreten und dürfen die Oberkante des darunter liegenden Vollgeschosses um maximal 4,5 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### TF 4 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und unterirdischen baulichen Anlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### TF 5 Lärmschutz

Die Außenbauteile im Sondergebiet müssen folgende bewerte resultierende Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  entsprechend der DIN 4109, Ausgabe November 1989, aufweisen:

Himmelsrichtung	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	zum ständigen Aufenthalt bestimmte Räume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
Norden	35	30
Osten	30	30
Süden	30	30
Westen	30	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



*TF 6 Pflanzgebot*

Im Sondergebiet ist je angefangene 390 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder je angefangene 315 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Der Anteil der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm darf 50 % der zu pflanzenden Bäume nicht überschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*TF 7 Pflanzgebot*

Im Sondergebiet sind mindestens 3,9 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern, Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestpflanzhöhe 0,6 m, zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Ein Anteil von maximal 10 % der Arten gemäß Pflanzliste 4, Mindestpflanzhöhe 1,0 m, ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*TF 8 Pflanzgebot*

Auf den ebenerdigen Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum je 4 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*TF 9 Anrechnung vorhandener Bäume*

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*TF 10 Pflanzbindung*

Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*TF 11 Mindestüberdeckung*

Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**TF 12 Beschränkung der Bodenversiegelung**

Eine Befestigung von Geh- und Radwegen, Flächen für den vorbeugenden Brandschutz und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

**TF 13 Leitungsrecht**

Die Flächen L1, L2 und L3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**TF 14 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind als sockellose, beidseitig zu bepflanzende oder zu berankende Gitterdrahtzäune auszubilden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

**Hinweis 1:** Auf der Fläche zwischen Geiselbergstraße und den westlichen Baugrenzen können aufgrund der Höhenbeschränkungen unter der Hochspannungsfreileitung für die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8 zu pflanzenden Bäume ausnahmsweise je Baum zwei Kleinbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 7 m angepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzliste 5 zu verwenden.

Außerhalb der vorgenannten Fläche sind Bäume so zu pflanzen, dass sie nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitungen fallen können.

**Hinweis 2:** Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 43 Abs. 8 BNatSchG) oder Befreiungen (§ 62 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

**Pflanzlisten zum Bebauungsplan**

**Pflanzliste 1**

Bäume (Stammumfang mindestens 20 cm)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz Erle	Alnus glutinosa
Weiß-Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Bruch-Weide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

## Pflanzliste 2

### Bäume (Stammumfang mindestens 14 cm)

Kultur-Apfel	Malus domestica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina

## Pflanzliste 3

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffelige Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hagebutte	Rosa canina
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarzwerdende Weide	Salix myrsinifolia
Lorbeerweide	Salix pentandra

Mandelweide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Pflanzliste 4

##### zusätzliche Sträucher

Buchsbaum	Buxus sempervirens ‚Rotundifolia‘
Kornelkirsche	Cornus mas
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hortensie	Hydrangea arborescens ‚Grandiflora‘
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Echter Jasmin	Jasminum officinale
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Tatarische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Gewöhnliche Mahonie	Mahonia aquifolium
Vielblütiger Zierapfel	Malus floribunda
Zimt-Himbeere	Rubus odoratus
Schattenmorelle	Schattenmorelle
Strauchrosen	Strauchrosen
Chinesischer Flieder	Syringa chinensis
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Bogen Flieder	Syringa reflexa
Europäische Eibe	Taxus baccata
Duftsneeball	Viburnum farreri
Japanischer Schneeball	Viburnum plicatum ‚Mariesil‘
Kleinwüchsiger Schneeball	Viburnum opulus ‚Compactum‘

#### Pflanzliste 5

##### Kleinbäume-Hochstamm unter der 110 kV-Freileitung

Kornelkirsche	Cornus mas
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Sal-Weide	Salix caprea mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Säulen-Dorn	Syringia monogyna ‚Stricta‘
	Zierapfel

## Pflanzliste 6

### Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Winter-Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata Veitchii</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>