

Landeshauptstadt Potsdam

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 70 ‚Gewerbegebiet am Beetzweg‘

Exemplar für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB nach Durchführung der

- erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB und

- erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (4) BauGB

Stand: Dezember 2000

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.1 Veranlassung des Bebauungsplans (§ 1 (3) und (5) BauGB)	4
1.2 Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 (3) BauGB	4
1.2.1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	6
1.3 Planerische Ausgangssituation.....	7
1.3.1 Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	7
1.3.2 Übergeordnete landesplanerische Vorgaben (§ 1 (4) BauGB)	10
2. GUTÄCHTERLICHE STELLUNGNAHMEN.....	11
2.1 Grünordnungsplan (Berücksichtigung der §§ 10 und 12 BbgNatSchG)	11
2.2 Baugrund- und Altlastenuntersuchung.....	11
2.2.1 Baugrund / Hydrologische Verhältnisse	12
2.2.2 Altablagerungen.....	12
2.3 Schallimmissionsprognose	13
2.4 Bodendenkmale	15
2.5 Belastung durch Kampfmittel	16
3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	17
4. INHALT DER PLANUNG	18
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	18
4.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)	18
4.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).....	20
4.1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	22
4.2.1 Grundflächenzahl GRZ.....	22
4.2.2 Gebäudehöhe.....	23
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)	23
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	24
4.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	24
4.4.1.1 Verkehrsgrün.....	26
4.4.2 Private Verkehrsflächen.....	27
4.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚VIP-Betriebshof‘.....	27
4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	28
4.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	29
4.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).....	29

4.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	30
4.8.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	30
4.8.2	Geh- und Fahrrechte.....	30
4.8.3	Leitungsrechte.....	31
4.9	Werbeanlagen (§ 14 BauNVO i. V. mit § 13 BbgBO)	32
4.10	Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen.....	32
5.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	33
6.	FLÄCHENBILANZ.....	35
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (8) BAUGB).....	36
7.1	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (§§ 10 und 12 BbgNatSchG).....	36
7.1.1	Gesetzliche Grundlage / Abstimmungsverfahren	36
7.1.2	Vermeidung, Minderung, Ausgleich / Sekundärintegration (§ 12 BbgNatSchG).....	36
7.1.3	Schutzgutbezogene Kompensationsbilanz	39
7.1.4	Im Rahmen der Abwägung nicht-berücksichtigte GOP-Empfehlungen.....	40
7.1.5	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.....	45
7.1.6	Ergebnis.....	46
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	46
7.3	Verlagerung von Kleingartenparzellen.....	46
7.4	Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes.....	47
8.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	50
9.	ÄNDERUNGEN UND FORTSCHREIBUNG DER PLANUNG.....	54
9.1	Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 BauGB	54
9.2	Vereinfachte Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplans (gemäß § 13 (1) BauGB).....	57
9.2.1	Zulässige Schalleistungspegel für den westlichen Teilbereich der nördlichen GI-Fläche.....	57
9.2.2	Mindestabstände zur 110 kV-Freileitung.....	61
9.3	Erneute Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (4) BauGB.....	61
10.	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	64
10.1	Rechtsgrundlagen	64
10.2	Weitere Grundlagen	64
	Anlage - Pflanzlisten.....	66

1. Planungsgegenstand

1.1 VERANLASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 1 (3) UND (5) BAUGB)

Die Stadt Potsdam ist bestrebt, den Bereich beidseitig der Ulmenstraße und der einstigen Rieselfelder im Gewerbegebiet Babelsberg-Süd für eine gewerbliche Nutzung zu erschließen. Die Stadt verfolgt für diesen Bereich das Ziel, Ansiedlungsmöglichkeiten für produzierendes Gewerbe und Industriebetriebe, speziell im Bereich der Bauindustrie, aber auch für Büros, Dienstleistungsbetriebe und den Einzelhandel für den Motorrad- und Pkw-Sektor anzubieten.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dies soll erreicht werden durch eine gegliederte Nutzungsmischung, die keine (Immissions-) Konflikte hervorruft und dazu beiträgt, bestehende Belästigungen abzubauen.

Wegen der günstigen Lage im Stadtgebiet, zu den angrenzenden Gewerbegebieten und insbesondere wegen der guten Anschlussmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz, stellt dieses Gebiet ein Potenzial zur gewerblichen Entwicklung dar.

Der Standort ist u. a. geeignet für die Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben, die z. T. aufgrund ihrer Lage in Gemengelagen und in diesem Zusammenhang zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in ihrer Entwicklung und damit gleichermaßen bzgl. der Sicherung der Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit auf Dauer gefährdet sind.

Daneben können durch eine Ansiedlung der Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Entwicklungspotenziale an anderen Standorten der Stadt freigesetzt werden. Auch die Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind bedeutende Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplans (§ 1 (5) Nr. 2 und 8 BauGB).

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches werden künftig überschlägig 150 - 200 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, eine Neuordnung des Gebietes zu bewirken, das durch eine ungegliederte, teilweise konkurrierende Nutzungsmischung (Industrie, Gewerbe, Kleingärten, Wohnen in der unmittelbaren Umgebung) und ein heterogenes Erscheinungsbild gekennzeichnet ist.

Für den Planbereich besteht die Notwendigkeit, die verkehrliche Erschließung neu zu organisieren bzw. bestehende Straßen auszubauen um Nutzungsänderungen und -intensivierungen zu ermöglichen.

1.2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG GEMÄß § 1 (3) BAUGB

Das Plangebiet war bislang durch eine schlechte innere Verkehrserschließung, brachliegende Flächen und ein unbefriedigendes städtisches Erscheinungsbild geprägt. In diesem Bereich

Babelsbergs hat in den zurückliegenden Jahrzehnten eine ungeordnete Entwicklung stattgefunden, da kein geplantes oder sich entwickelndes Stadtraster vorlag, auf welches man hätte zurückgreifen können. Gleichwohl bestehen für das Gebiet heute gute Entwicklungschancen aufgrund des neu geschaffenen Umfeldes und der neuen verkehrlichen Einbindung.

Durch die Innenstadtnähe besteht ein wirtschaftliches Potenzial, das es zu entwickeln gilt. Dieses Potenzial steht in einem deutlichen Missverhältnis zur tatsächlichen Nutzungsstruktur.

Innerhalb der Planfläche sind darüber hinaus Nutzungsreserven festzustellen, die es sinnvoll auszuschöpfen gilt. Hierzu gehören Flächen, deren frühere Nutzungen aufgegeben wurden bzw. in absehbarer Zeit aufgegeben werden, und die nach einer Wiederaufbereitung durch Neuordnung, Abrisse und / oder Altlastenbeseitigung wieder für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Hinzu kommen im vorliegenden Fall Flächen, die zwar formal Gewerbebetrieben zugeordnet sind, jedoch tatsächlich als Reserveflächen, Stellplätze, Lagerfläche oder Bauschutt- bzw. Müllzwischenlager gar nicht oder nur extensiv genutzt werden.

Durch die bislang mangelhafte Verkehrserschließung und die teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitte sind ganze Grundstücke oder Grundstücksteile nicht intensiv nutzbar, teilbar oder bebaubar. Dadurch ist die gegenwärtige Situation in hohem Maße durch untergenutzte Grundstücke geprägt, wodurch die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes oftmals in Frage gestellt wird. Diese extensive Nutzung widerspricht dem in § 1 (5) BauGB verankerten Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die angesprochenen Flächenreserven sollen für eine intensivere gewerbliche Nutzung aktiviert werden, um die Inanspruchnahme zusätzlicher Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes möglichst gering zu halten, Erschließungskosten zu sparen und einen Imagegewinn für das vernachlässigt wirkende Areal zu erzielen.

Der beschriebene Bereich soll einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung folgender Zielvorgaben zugeführt werden:

1. Aktivierung von gewerblichen und industriellen Bauflächen innerhalb einer zusammenhängenden Gewerbezone,
2. Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen den Industrie- bzw. Gewerbebetrieben untereinander und den angrenzenden Gebieten,
3. Bauliche Neuordnung und Eingliederung der Bebauung in eine Grünkonzeption und Sicherung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges im westlichen Planbereich,
4. Bewältigung der Problematik der Altablagerungen,
5. Neuorganisation der verkehrlichen Erschließung und

6. Sicherung der schadlosen Regenwasserentsorgung unter Beachtung der 'Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung für das Gewerbegebiet Babelsberg-Süd'.

Die Festsetzungen 'Gewerbegebiet' und 'Industriegebiet' berücksichtigen sowohl die bisherige Entwicklung und tragen darüber hinaus den aktuellen Baugesuchen auf dieser Fläche Rechnung. Die bestandssichernde Festsetzung bestehender Gewerbebetriebe unterstreicht die Planungsabsicht, die dort bereits ansässigen Betriebe dauerhaft zu sichern und ihnen ggf. eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Im Rahmen der Planerstellung ist der Tatbestand von Bedeutung, dass das Areal überdurchschnittlich stark mit Versorgungsleitungen belegt ist, deren Umverlegung zur Begrenzung der Erschließungskosten weitgehend vermieden werden sollte. Im Bereich dieser Leitungstrassen kann der Bedarf der einzelnen Unternehmen an Stellplätzen, Stellflächen für technisches Gerät, Materiallagerung etc. gesichert werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen für die zuständigen Versorgungsträger muss dabei gesichert bleiben. Entsprechende Abstimmungen mit den Versorgungsbetrieben sind erfolgt.

Bedingt durch das Planungsziel und die Standortentscheidung ist die Erstellung eines Bebauungsplans, der alle erforderlichen Überlegungen, Bedingungen und sonstige Planungen behandelt, erforderlich. Hier werden gemäß § 1 (6) BauGB alle planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

1.2.1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Potsdam, im Gewerbegebiet Babelsberg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,2 ha.

Der Bereich grenzt an den Verkehrsknoten Wetzlarer Straße / Nuthestraße (L 40) und hat somit eine direkte Anbindung an die leistungsstarke Hauptverkehrsstraße Nuthestraße. Die Erschließung des Standortes wurde mit dem Bau des Knotens Nuthestraße / Autobahn A 115 (Avus-Zubringer) weiter optimiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: eine ca. 80 m nördlich der Flurstücke 220/12, 220/22, 220/23 und 220/18 der Flur 10 verlaufende Linie,

im Osten: die östlichen Begrenzungen der Flurstücke 220/14, 220/18, 220/19, 220/20 und 220/21 der Flur 10, sowie eine Linie, die durch östliche Ausdehnung der Flurstücke 220/19 (16m) und 220/20 gebildet wird,

im Süden: eine 3,25 m südlich des Flurstücks 220/21 der Flur 10 verlaufende Linie und die südlichen Begrenzungen der Flurstücke 220/27 und 220/25 der Flur 10,

im Westen: die Westgrenzen der Flurstücke 232, 220/20 und 220/21 der Flur 10.

Das Gebiet liegt im Gewerbegebiet Potsdam-Babelsberg und grenzt östlich an den geplanten Betriebshof des Verkehrsbetriebs Potsdam GmbH.

Die Planfläche liegt außerhalb des 'Entwicklungsgebietes' als Teil des förmlich festgelegten 'Entwicklungsbereiches Babelsberg' ¹⁾.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Babelsberg, Flur 9 bzw. 10 werden durch den Bebauungsplan überplant:

Flurstück	Flur	Größe in m ²
5 / 8 (Teil)	9	1.571
5 / 10 (Teil)	9	279
220 / 12	10	2.947
220 / 14 (Teil)	10	15.143
220 / 17 (Teil)	10	1.282
220 / 18	10	3.567
220 / 19	10	1.074
220 / 20	10	16.907
220 / 21	10	873
220 / 22	10	5.971
220 / 23	10	2.666
220 / 25	10	8.141
220 / 32 (Teil)	10	234
220 / 27	10	5.958
220 / 29 (Teil)	10	7.401
232 (Teil)	10	7.426
440 / 6 (Teil)	10	372
Σ		81.812

1.3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

1.3.1 Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)

Der (Teil-) Flächennutzungsplan (FNP) für Potsdam wurde am 17. Dez. 1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

1) Die Planfläche ist hingegen Teil des sog. 'Untersuchungsgebietes' zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg (inkraftgetreten am 19. April 1996 durch die amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam). Die für das Entwicklungsgebiet und das Anpassungsgebiet zu beachtenden besonderen Genehmigungspflichten bzgl. Vorhaben, Teilungen und anderen Rechtsvorgängen finden für das Untersuchungsgebiet keine Anwendung.

Er ist am 29. Sept. 1998 durch die höhere Verwaltungsbehörde (LBBW - Landesamt für Bauen, Bautechnik & Wohnen) genehmigt worden und am 22. Okt. 1998 rechtskräftig geworden.

Darstellungen des FNP

a) **Flächendarstellungen**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stellt der FNP Industriegebiete (westlich der Ulmenstraße) bzw. Gewerbegebiete (östlich der Ulmenstraße) dar.

Im nordöstlichen Bereich ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Abwasser' dargestellt.

Im westlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

b) **Hauptversorgungsleitungen**

Eine 110 kV-Freileitung quert den Planbereich in nord-südlicher Richtung.

Angrenzende Bereiche

Flächendarstellungen

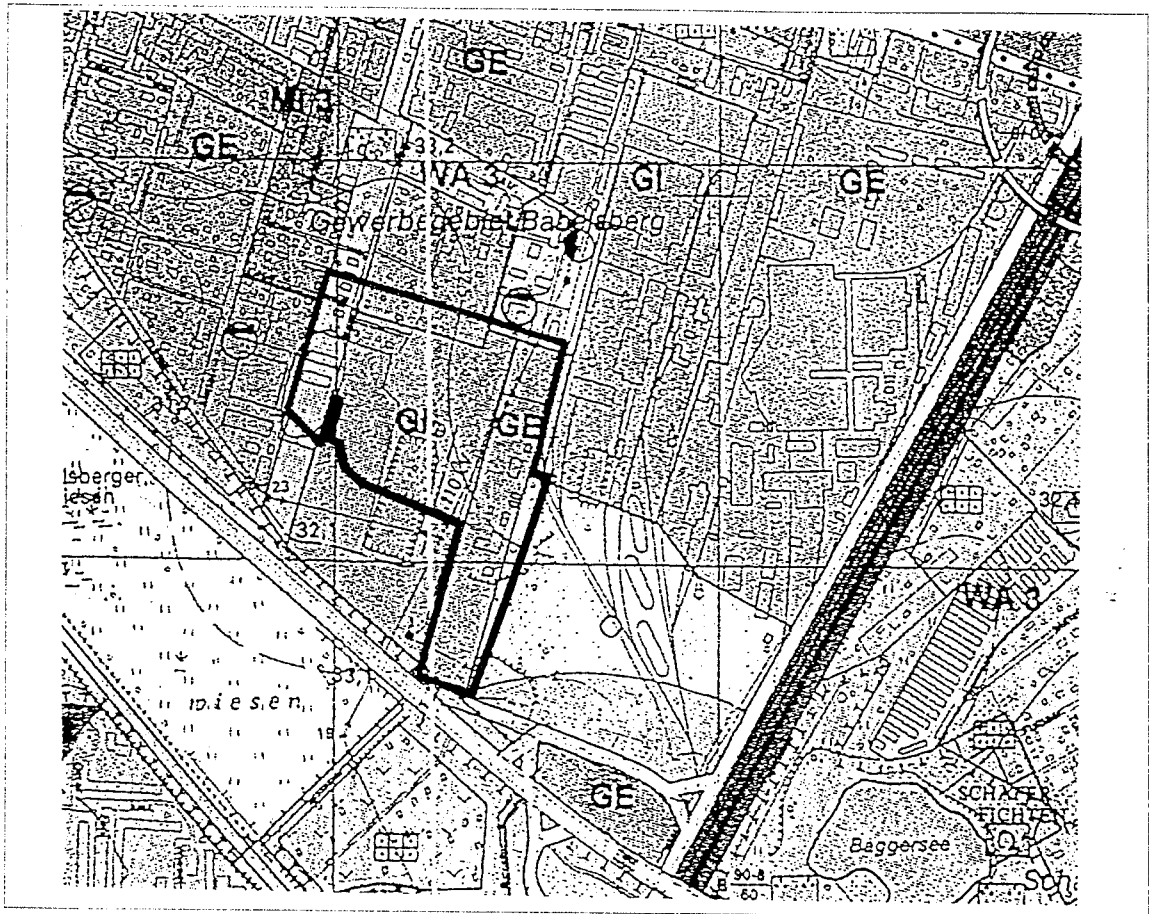
Im Norden: 'Ver- und Entsorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung Abwasser bzw. Energie und ein Allgemeines Wohngebiet WA3

Im Osten: 'Verkehrsfläche' mit der Zweckbestimmung Betriebshof

Im Süden: Industriegebiet und Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Im Westen: Gewerbegebiet und Mischgebiet MI3 (vgl. hierzu die Fußnote 26)

Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)



Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans war zu untersuchen, ob die vorgesehenen Nutzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) BauGB möglich sind. Dies kann bejaht werden, denn der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des FNP nur in einer kleinen Teilfläche ab ²⁾: In seinem nordwestlichen Bereich setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auf im FNP dargestellten Industriegebietsflächen fest ³⁾. Die Modifikation der FNP-Darstellungen begründet sich durch die Ergebnisse der schalltechnischen Prognose (vgl. Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung). Um die angrenzende Kleingarten- bzw. Wohnnutzung wirksam vor erheblichen Beeinträchtigungen zu

2) Das Stadtplanungsamt wird den entsprechenden Bereich zu gegebener Zeit im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens anpassen.

3) "Der Rechtsbegriff 'Entwickeln' läßt es nicht nur zu, den groben Raster des Fplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen; sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, (...) von den Darstellungen des Fplans abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Fplans, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), wie auch von den im Fplan dargestellten räumlichen Grenzen". (Aus: 'Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aus der Reihe Neue Kommunale Schriften, Karl-Heinz Rothe, 1989)

schützen, wird der nordwestliche Bebauungsplanbereich entgegen der Industriegebietsdarstellung des FNP als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Grundkonzeption des FNP ⁴⁾ bleibt von dieser geringfügigen Abweichung unberührt.

Alle übrigen Festsetzungen nehmen die Darstellungen des Flächennutzungsplan auf und konkretisieren diese.

1.3.2 Übergeordnete landesplanerische Vorgaben (§ 1 (4) BauGB)

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP-eV) ist seit dem Frühjahr 1998 rechtswirksam.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird der Raumkategorie 'Siedlungsbereich' zugeordnet.

Der Planbereich ist als Siedlungsbereich bzw. als potentieller Siedlungsbereich ausgewiesen. Durch diese Signatur wird der zusammenhängend besiedelte Siedlungsbestand > 5 ha sowie Gemeinden mit Siedlungsbereichen < 5 ha einschließlich genehmigter Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und Entwicklungssatzungen dargestellt. Potentielle Siedlungsbereiche stellen den aus landesplanerischer Sicht vorrangig für Siedlungserweiterungen vorgesehenen Raum dar, soweit kein 'Freiraum mit besonderem Schutzanspruch' vorliegt.

Folgende Darstellungen umgrenzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Im Norden und Westen: Siedlungsbereiche

Im Osten: Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz. Diese Darstellung erfasst alle Flächen, die nicht Siedlungsbereich sind und nicht zu der Kategorie 'Freiraum mit besonderem Schutzanspruch' gehören.

Im Süden: Die Nuthestraße als raumbedeutsame Trasse (Kategorie 'großräumig bedeutsam') und direkt angrenzend die Babelsberger Nuthewiesen als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch als übergeordnete Grünverbindung.

4) Der Flächennutzungsplan schafft die flächenmäßigen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung, die geprägt ist durch ein starkes Wachstum des Dienstleistungssektors. Er gibt daneben aber auch Raum für einen unverzichtbaren Kern von Betrieben des produzierenden Gewerbes, die auf Standorte in Industrie- und Gewerbegebieten angewiesen sind. (...) In den Potsdamer Gewerbegebieten bestehen noch Nutzungsreserven auf brachgefallenen oder wenig genutzten Teilflächen; teilweise ist jedoch bereits eine Umwidmung für andere Nutzungen erfolgt. Der FNP geht davon aus, dass die noch vorhandenen Reserven für eine gewerbliche Nutzung aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden, um die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen möglichst gering zu halten und Erschließungskosten zu sparen. (...) In Babelsberg-Süd, zwischen Großbeeren- und Nuthestraße werden bestehende gewerbliche Nutzungen zu einem zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiet von fast 80 ha Größe zusammengefaßt (aus: Flächennutzungsplan Potsdam, Öffentliche Auslegung, 13. Januar 1997).

In Anbetracht der obigen Zusammenfassung des LEP-eV kann festgehalten werden, dass eine Entsprechung zwischen der vorliegenden Planung und den Darstellungen des LEP-eV besteht.

2. Gutachterliche Stellungnahmen

2.1 GRÜNORDNUNGSPLAN (BERÜCKSICHTIGUNG DER §§ 10 UND 12 BBGNATSCHG)

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, der die Belange von Natur und Landschaft untersucht.

Der GOP dient im Bebauungsplanverfahren als Fachgutachten und beleuchtet die Eingriffs-/Ausgleichsaspekte. Seine Ergebnisse wurden dann in einem zweiten Schritt in den Bebauungsplan nach Abwägung mit den anderen Belangen aufgenommen (Sekundärintegration).

Zu seiner Umsetzung macht der Grünordnungsplan Vorschläge für (zeichnerische bzw. textliche) Festsetzungen des Bebauungsplans, vgl. auch Kap. 4.7 'Inhalt der Planung - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)' dieser Begründung.

Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplans und der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung wurden im Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung (vgl. hierzu Kap. 7.1.2 'Vermeidung, Minderung, Ausgleich / Sekundärintegration' bzw. Kap. 7.1.4 'Im Rahmen der Abwägung nicht-berücksichtigte GOP-Empfehlungen' dieser Begründung) verbindlich festgesetzt.

2.2 BAUGRUND- UND ALTLASTENUNTERSUCHUNG

Zur Erschließung der Baugrundverhältnisse und zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes wurde ein Baugrundgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erarbeitet.

Gleichzeitig mit den Baugrunduntersuchungen wurden anhand der entnommenen Bodenproben Analysen im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen der oberflächennahen Böden durchgeführt und die Ergebnisse der Untersuchungen in einer Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung dargestellt, (siehe hierzu Kap. 2.2.2 Altablagerungen.)

2.2.1 Baugrund / Hydrologische Verhältnisse

Es wurden neun Rammkernsondierungen und zwei Rammsondierungen bis zu 6,0 m Tiefe im Plangebiet durchgeführt.

Das Gutachten stellt u. a. fest, dass oberflächennah aufgefüllte Böden, die zum großen Teil mitdicht gelagert sind, in einer Stärke von zumeist 1 bis 2 m liegen. Die Auffüllungen sind mit normalen Baugeräten generell ausreichend verdichtbar, um auf ihnen eine Gründung vornehmen zu können.

Unter den aufgefüllten Böden folgen eiszeitliche Talsande. Der ehemalige Mutterboden ist unter den Auffüllungen nicht mehr vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände bereits früher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war und entsprechend vorbereitet wurde.

Nur örtlich sind im obersten Abschnitt der Sande Torfe eingeschaltet, bei denen es sich um linsen- oder rinnenförmige Bodenkörper handelt. Sollte in den betreffenden Bereichen eine Hochbebauung vorgesehen werden, so ist die genaue räumliche Ausdehnung der Torfe mittels flacher Sondierbohrungen zu ermitteln. In Teilbereichen könnten wegen erheblicher Torfmächtigkeiten Pfahlgründungen erforderlich werden. Den künftigen Eigentümern wird daher empfohlen, teilflächenbezogen (d. h. anhand der jeweiligen Baukonzepte) detailliertere Untersuchungen durchzuführen.

Es wird empfohlen, das derzeit recht unebene Gelände durch Abtrag / Auftrag von Boden mit Verdichtung zu nivellieren.

Wo im Fundamentbereich eine geringmächtige Torflinse vorhanden ist, könnte ggf. eine Pfeilergründung im ungesicherten Schacht zur Ausführung kommen. Die Beseitigung der Torflinsen wäre technisch möglich, würde allerdings einen unverhältnismäßigen finanziellen Aufwand nach sich ziehen.

Unter den Sohlplatten der Gebäude ist mit einer ca. 0,3 m starken Tragschicht aus Schotter 0/45 (auch geeignetes Recyclingmaterial) zu kalkulieren.

Unter den Zu- und Ausfahrten sowie Parkplatzflächen ist je nach Anforderungen (Bauklasse und Bauweise) mit der Erfordernis einer Stärke des ungebundenen Oberbaus (z. B. Schotter 0/45) von ca. 0,30, 0,35, 0,45 m zu kalkulieren.

Lt. Gutachten ist eine Versickerung des von den Dachflächen und versiegelten Außenanlagen anfallenden Niederschlagswassers aus Sicht der Boden-/ bzw. hydrologischen Verhältnisse auf den Grundstücken generell möglich.

2.2.2 Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend nur geringe bis leicht erhöhte Konzentrationen der untersuchten Schadstoffparameter Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle

und Arsen festzustellen, die im Bereich einer üblichen Hintergrundbelastung in Ballungsräumen liegen und unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung als tolerierbar anzusehen sind⁵⁾. Die Konzentrationen an organischen Halogenverbindungen liegen unterhalb der Nachweisgrenze und sind somit unauffällig.

Im Bereich der ermittelten Bleiverunreinigungen sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergänzende Untersuchungen zur Abschätzung des horizontalen und vertikalen Ausmaßes der Verunreinigungen durchgeführt werden.

Die genaue Vorgehensweise ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Für den Fall von Bodenverunreinigungen ist hinsichtlich der avisierten grundwasserschadlosen Versickerung des Regenwassers auf diesen Grundstücksteilbereichen ein Bodenaustausch (innerhalb der Versickerungsflächen) vorzunehmen.

Die künftigen Gewerbebetriebe wurden im Vorfeld über die Vornutzungen der Fläche und über die möglichen Auswirkungen der Bodenverunreinigungen in Kenntnis gesetzt.

2.3 SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Die Berücksichtigung des Umweltschutzes und somit des Immissionsschutzes im Städtebau ist ein elementarer Planungsgrundsatz.

§ 50 BImSchG ist für alle raumwirksamen, insbesondere raumbeanspruchenden (Fach-) Planungen und somit auch für die Bauleitplanung die maßgebliche immissionsschutzrechtliche Raumordnungsklausel:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Um diesem Planungsgrundsatz und den in § 1 (5) Nr. 1 BauGB angeführten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Darin wurde das vorhandene bzw. geplante Nebeneinander der Gewerbe- bzw. Industriegebiete zu den angrenzenden Kleingärten bzw. Wohn- und Mischgebieten untersucht⁶⁾.

5) Die Bewertung des Gutachtens durch den Plangeber im Rahmen der Abwägung hat zum Ergebnis, daß im Gegensatz zu sensiblen Nutzungen mit entsprechenden Schutzansprüchen (wie bspw. Bauflächen, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, Sport- und Spielanlagen, öffentliche Grünflächen (Dauerkleingärten, Zeltplätze, Parkanlagen etc.)) die Festsetzung von GE- bzw. GI-Gebieten durchaus möglich ist. Der Plangeber schließt sich insofern der Auffassung des Gutachters an.

6) Schalltechnisches Gutachten Nr. 31518-2.001, Büro KÖTTER - Beratende Ingenieure Dresden GmbH, Stand 28. April 2000.

Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung war zu prüfen, welches immissionsbezogene planungsrechtliche Instrument geeignet ist, die angrenzende Kleingarten- bzw. Wohnnutzung wirksam vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe und Verkehrslärm zu schützen.

Für die an vorhandene Wohnnutzung heranrückende gewerbliche Bebauung durch Neufestsetzung von GE- bzw. GI-Gebieten (und in der Folge für den einzelnen Betrieb) gilt das Verursacherprinzip. Die gewerbliche Bebauung hat daher auf die vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen; die heranrückenden Baugebiete sind ggf. planerisch in ihrer Nutzung einzuschränken. Dies wird in vorliegender Planung durch die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 (4) BauNVO in Kombination mit dem Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO gewährleistet (siehe hierzu Kap. 4.1 'Art der baulichen Nutzung' dieser Begründung).

Da die städtebauliche Planung i.d.R. flächenbezogen ist, der Bebauungsplan nur abstrakte Festsetzungen enthält und eine anlagenbezogene Genehmigung nicht vorwegnehmen kann, können für die städtebauliche Planung auch keine anlagenbezogenen Schallschutzanforderungen, insbesondere keine verbindlichen Grenzwerte (wie Immissionsgrenzwerte) herangezogen werden. Die Bauleitplanung muss vielmehr im Wege der planerischen Vorsorge geeignete Darstellungen und Festsetzungen derart treffen (z. B. durch Zuordnung von Baugebieten und sonstigen Nutzungen zueinander entsprechend dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG), dass der anlagenbezogene Schallschutz im Einzelfall nach Immissionsschutzrecht auch möglich ist.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, welche Lärmimmissionen in den benachbarten Gebieten⁷⁾ durch die Nutzung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sowie durch den Straßenverkehr auf den neu zu bauenden Straßen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Die Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete wurde berücksichtigt.

Die Berechnungen gehen von freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes aus und stellen somit den akustisch ungünstigsten Fall dar.

Die Berechnungen haben folgendes Ergebnis:

1. Die Schallemissionen der Teilflächen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan auf die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu begrenzen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung treten an einigen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft geringfügige Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 auf. Im Rahmen der Abwägung der bestehenden Gemengelage sind diese Überschreitungen der Richtwerte jedoch hinnehmbar.

7) Die Berechnungen des Lärmgutachtens berücksichtigen die künftigen Darstellungen der in diesem Zusammenhang relevanten anhängigen FNP-Änderungsverfahren: 1. Gartenstraße (WA ----> MI) 2. Otterweg / Biberweg (MI ----> WA)!

2. Die vorgesehenen Straßenneubauten im Plangebiet fallen in den Geltungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Immissionsgrenzwerte dieser Vorschrift werden an allen untersuchten repräsentativen Immissionsorten eingehalten. Die Verkehrslärmvorbelastung durch bestehende Straßen (Nuthestraße, Gartenstraße, westlicher Teil Fritz-Zubeil-Straße) liegt an allen untersuchten Immissionsorten deutlich über dem Immissionspegelanteil der neu zu bauenden Straßenabschnitte innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes.
3. Die ermittelten Beurteilungspegel des durch die Bahnlinie ("Wetzlarer Bahn") verursachten Schienenverkehrslärms liegen an allen Immissionsorten deutlich unter den Orientierungswerten nach DIN 18005.

Das ausführliche schalltechnische Gutachten (24 Seiten zzgl. 8 Anlagen) ist in der Stadtverwaltung Potsdam - FB Stadtplanung und Bauordnung - einzusehen.

Anmerkung: Die Bewältigung der durch die zukünftigen Schienen- und Omnibusverkehrslärmbelastungen möglicherweise entstehenden Konflikte war Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens zum VIP-Betriebshof.

2.4 BODENDENKMALE

Nach Angabe des Brandenburgischen Landesmuseum befinden sich im Plangebiet geschützte Bodendenkmale, die nach § 12 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GBLI Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311 ff.) zu erhalten sind. Es handelt sich um die Fundplätze Babelsberg Nr. 2, 4 und 5. Vermutlich liegen auch die südöstlichen Ausläufer des Fundplatzes Nr. 1 noch im Geltungsbereich. Außerdem besteht im Bereich des gesamten Vorhabens eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Bodendenkmälern im Sinne einer begründeten Vermutung. Dies einerseits aufgrund der Nähe zu den bereits bekannten Bodendenkmalen sowie andererseits der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals auf einer in die Nutheniederung vorgeschobenen Sandkuppe. Hintergrund ist dabei das bei praktisch allen vor-mittelalterlichen Ansiedlungen seit der Jungsteinzeit zu beobachtende Bestreben, Nahtstellen zwischen verschiedenen Wirtschaftsräumen zu besetzen - in den feuchten Niederungen erlaubte die entsprechende Wiesenvegetation Weide- und Grünlandwirtschaft, während die höher gelegenen, trockeneren Hang- und Hochflächen Ackerbau ermöglichten. Höheren Lagen oder Geländekuppen dagegen blieben mit großer Regelmäßigkeit die Bestattungsplätze vorbehalten.

Auch wenn im Plangebiet bereits durch die Anlage von Rieselfeldern und wilden Müllkippen zahlreiche Aufschüttungen und Bodeneingriffe erfolgt sind, so bleiben doch nach Kenntnis des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte ab einer Tiefe von 0,5 m unter Geländeoberkante die Bodendenkmalstrukturen erhalten.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311 ff. § 12 Abs. 1, § 13, § 14) sind alle Bodendenkmale, auch die noch im Boden verborgenen und noch nicht entdeckten, geschützt und zu erhalten. Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmälern durch Bodeneingriffe aller Art bedürfen daher einer Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15.1 und 3 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden.

Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe / eine archäologische Fachfirma im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesmuseum zu verpflichten. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12.2 BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

2. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19.4 und § 20 BbgDSchG).
3. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 31 BbgDSchG).

2.5 BELASTUNG DURCH KAMPFMITTEL

Für den beplanten Bereich kann durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst nur eine pauschale Einschätzung gegeben werden. Der staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, dass er insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung ist zu rechnen.

3. Städtebauliche Konzeption

Die nachfolgende Auflistung gibt zusammenfassend die innerhalb dieses Planverfahrens zu berücksichtigten Restriktionen und Vorgaben wieder:

- Industriegebiets- bzw. Gewerbegebietsdarstellung des FNP
- Grünflächendarstellung des FNP
- Erweiterung der Ulmenstraße mit Option der nördlichen Verlängerung
- Anknüpfungspunkt der Orenstein & Koppel Straße (frühere Bezeichnung: Ost-West-Straße) im nordöstlichen Bereich
- 32 m breite Trasse (westl. der Ulmenstraße) und 18 - 21 m breite Trasse (östlich der Ulmenstraße) mit Versorgungsleitungen
- eine das Plangebiet querende 110 kV-Freileitung
- Aussagen des Baugrundgutachtens bzw. des Altlastengutachtens
- Ergebnisse der schalltechnischen Prognose
- Ergebnisse des Grünordnungsplans bzw. Bestimmungen des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG).

Als Synthese zwischen den o. g. Restriktionen bzw. Vorgaben und den städtebaulichen Anforderungen an Gewerbe- bzw. Industriegebiete wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die folgende Zielvorgaben beinhaltet:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes einhergehend mit einer Neuorganisation der Verkehrsströme (Verlängerung der Fritz-Zubeil-Straße (parallel zur Nuthestraße), der Orenstein & Koppel Straße und des Beetzweges, Ausbau der Ulmenstraße)
- Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, randliche Eingrünung, verkehrliche Anbindung)
- Bereitstellung großzügiger Baufelder (Flexibilität in der Grundstücksparzellierung)
- zweckmäßiger Zuschnitt der 'überbaubaren Grundstücksflächen' aufgrund der bestehenden techn. Infrastruktur (Leitungsstrassen parallel zur Ulmenstraße)
- Rücksichtnahme auf benachbarte Nutzungen (WA bzw. MI)
- (Teilweise) Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme

- Berücksichtigung der vorhandenen unter- als auch oberirdischen Versorgungsleitungen durch Verlauf der Baugrenzen
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme einer verdichteten und schadstoffbelasteten Fläche.

4. Inhalt der Planung

Die genannten Ziele zur städtebaulichen Konzeption sowie die erforderlichen Einschränkungen und Vorgaben werden im Bebauungsplan mittels Planzeichnung und textlicher Festsetzungen festgesetzt.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DEREN BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemäß § 8 bzw. § 9 BauNVO schaffen.

Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan Nr. 70 die planungsrechtliche Sicherung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung als begleitender Fachplan gem. § 12 BbgNatSchG wurde parallel erarbeitet (siehe Kap. 2.1 'Grünordnungsplan' dieser Begründung).

Der Bebauungsplan ist auf einer durch ein Vermessungsbüro (öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellten Plangrundlage erarbeitet worden⁸⁾. Die Abgrenzung des Plangebietes ist grundstücksbezogen und parzellenscharf.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

4.1.1 **Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)**

TF 1.1 Die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Damit sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Tankstellen.

8) Vermessungsbüro Ulrich Dresler, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Am Schragen 14, 14469 Potsdam, Juni 1997 und Vermessungsbüro Dipl.-Ing. M. Misselwitz, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) werden ausgeschlossen, da sie dem beabsichtigten Planungsziel, nämlich der planungsrechtlichen Sicherung eines großen und zusammenhängenden Gewerbe- (bzw. Industrie-) gebietes nicht entsprechen. Darüber hinaus bringen sie in der Regel einen relativ hohen Flächenbedarf mit sich und stehen auch damit dem Ziel der Planung entgegen. Ferner sind insbesondere im Zusammenhang mit Sportveranstaltungen Störpotentiale durch Besucherverkehr und die Veranstaltungen selbst gegeben. Außerdem stehen im übrigen Stadtgebiet ausreichend Flächen für diese Nutzungsansprüche zur Verfügung bzw. werden ausgewiesen⁹⁾.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz der Ausschlüsse, wie in § 1 (6) BauNVO gefordert, gewahrt.

Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind wegen ihrer engen Bindungen an ihren Betrieb Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück ausnahmsweise zulässig auch wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert. In diesem Zusammenhang sei auch der Tatbestand, dass bei unbewohnten Gewerbegrundstücken die Gefahr von Einbrüchen und Sachbeschädigungen verstärkt gegeben ist, zu nennen.

Hinsichtlich der (Immissions-) Schutzansprüche von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und -leiter führen Fickert/Fieseler u. a. aus:

"Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen (ein bestimmter sich dafür bereitfindender Personenkreis) ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub, Gerüche) zugemutet werden als sonstigen Wohnungsberechtigten. Die Bewohner (...) können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet (...) zulässig sind."¹⁰⁾

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie dem Planungsziel, der Sicherung eines großen und zusammenhängenden Gewerbe- (bzw. Industrie-) gebietes widersprechen. In bezug auf Immissionsbeeinträchtigungen durch

⁹⁾ Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt ist, bedarf es für den Ausschluß der Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung bzw. keiner besonderen Rechtfertigung. Ein weiterer Grund liegt darin, daß die Zulassung einer Ausnahme an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden ist und nur in seltenen Fällen das Ermessen der Gemeinde auf Null reduziert ist, so daß ein Rechtsanspruch darauf i. a. nicht besteht. (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 9. Auflage, 1998, § 1 - Rn 107)

¹⁰⁾ aus: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 9. Auflage, 1998, Seite 624 ff.

Lärm kommt der Gebietsverträglichkeit und dem Konkretisierungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Erst die Konkretisierung ermöglicht die umfassende Konfliktbewältigung im Rahmen des Abwägungsvorganges. Die ausgeschlossenen Anlagen weisen ein mit den geplanten Nutzungen nicht in Einklang zu bringendes Immissionsverhalten auf. Darüber hinaus stehen im übrigen Stadtgebiet ausreichend Flächen für diese Nutzungsansprüche zur Verfügung bzw. werden ausgewiesen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt widersprechen, die hier den rein klassisch-gewerblich geprägten Charakter des Gebietes langfristig stärken will.

Bzgl. der gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (tags bzw. nachts) wird auf die Ausführungen des Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung verwiesen.

4.1.2 **Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)**

TF 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche A - B* - C* - D* -A*) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt i. V. mit der TF 1.1.*

Bzgl. des Nutzungskatalogs für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird auf die Ausführungen des Kap. 4.1.1 dieser Begründung unter Vorbehalt der vergleichsweise restriktiven immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen in Folge des anhängigen FNP-Änderungsverfahrens (die nördlich unmittelbar angrenzenden Flächen werden von GI in MI umgewidmet) und der Ergebnisse des Schallgutachtens verwiesen.

TF 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche W - X* - Y* - Z* - W*) sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Zum Schutz vor Lärm müssen für Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO die Außenbauteile einschließlich Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109) aufweisen.

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Für diesen Bereich des Bebauungsplans wurde eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete (< Tag > 65 dB) ermittelt. Es wird daher passiver Schallschutz für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt. Daher werden neben

den auch im übrigen Bebauungsplangebiet unzulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2. und Nr. 3. BauNVO auch die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1 'Betriebswohnungen' für diesen Teilbereich ausgeschlossen.

TF 1.4 *Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.*

Vgl. die Ausführungen des Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung.

4.1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

TF 2 *In den Industriegebieten GI sind die Ausnahmen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

In den Industriegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

Damit sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Bzgl. des Ausschlusses von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird auf die Ausführungen des Kap. 4.1.1. verwiesen.

Trotz der angeführten Nutzungsausschlüsse bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets auch hier gewahrt.

Hinsichtlich der (Immissions-) Schutzansprüche von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vgl. die entsprechenden Ausführungen in Kap. 4.1.1 dieser Begründung.

Bzgl. der gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tags / nachts vgl. die Ausführungen des Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bzgl. des Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen für die Baugebiete getroffen:

GRZ 0,6 bzw. 0,8 OK 15,0 m

Das Maß der baulichen Nutzung wird demnach durch die Festsetzungskombination einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe OK bestimmt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ ist hier entbehrlich, da mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zum einen den Bestimmungen des § 16 (3) BauNVO ('Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung') hinreichend Rechnung getragen wird (sog. 'Bestimmtheitsgebot' ¹¹⁾) als auch eine größtmögliche Flexibilität der internen Nutzung geschaffen werden kann, bei gleichzeitiger Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (i.V. mit dem Verlauf der Baugrenzen) und der Höhenentwicklung.

4.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbe- als auch Industriegebiete für die GRZ 0,8. Dieser Wert wird für die Baugebiete westlich der Ulmenstraße festgesetzt.

Anders verhält es sich für den Bereich östlich der Ulmenstraße. Der Verlauf der Baugrenzen hat, bedingt durch die angesprochenen Versorgungsleitungen und die gegenüber den Flächen westlich der Ulmenstraße erheblich geringeren Grundstückstiefen, einen niedrigeren Ausnutzungsgrad der künftigen Gewerbegrundstücke zur Folge.

Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die gemäß § 29 BauGB zu den Regelungen des Planungsrechts hinzutreten, beträgt die grundstücksbezogene GRZ pro an-

¹¹⁾ Die Festsetzungen müssen die erforderliche Planklarheit und Bestimmtheit aufweisen; sie müssen unmißverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung erkennen lassen, wo und wie gebaut werden darf; Widersprüche führen zur Nichtigkeit.

gedachten Grundstück zwischen 0,52 und 0,58. Der Bebauungsplan trägt diesem Sachverhalt Rechnung und setzt im Sinne der Planklarheit eine maximal zulässige GRZ 0,6 für diese Teilbereiche des Bebauungsplans fest.

Da der Bebauungsplan den künftigen Parzellierungen nicht vorgreifen kann, muss das Problem aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen evtl. sinkender Grundflächenzahlen von parzellierten Grundstücken in das nachfolgende bauaufsichtliche Verfahren verlagert werden.

4.2.2 Gebäudehöhe

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (3) BAUNVO I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO)

TF 3 *Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.*

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt für alle Baugebiete 15,0 m.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, wird diese Bauhöhenbeschränkung festgesetzt. In gewerblich genutzten Bereichen prägen häufig größere Gebäudekörper das Erscheinungsbild. Die für den Betrachter wirksam werdende Oberkante der Gebäude ist somit ein entscheidendes Merkmal für die städtebauliche Wirkung.

Die getroffene Festsetzung stellt dabei aus städtebaulicher Sicht einen Kompromiss zwischen den Anforderungen an gewerblich genutzten Bauwerken und einer orts- und landschaftsbildverträglichen Höhenentwicklung dar.

Durch die Festsetzung max. zulässiger Gebäudehöhen kann eine genauere und einfacher zu handhabende Maßbestimmung als durch eine Festsetzung max. zulässiger Zahl der Vollgeschosse erreicht werden, da bei gewerblich genutzten Gebäuden nicht von üblichen Geschosshöhen ausgegangen werden kann.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind so gelegt worden, dass möglichst großzügige Baufelder entstehen, um einen großen Dispositionsspielraum für die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Entlang der öf-

fentlichen Verkehrsflächen beginnt im Hinblick auf die Ausgestaltung einer zu begrünenden „Vorgartenzone“ die überbaubare Fläche erst 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Gemäß § 23 (3) 2. Satz BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Vergleichsweise große, nicht-überbaubare Bereiche sind entlang der beschriebenen Trassen mit Versorgungsleitungen westlich und östlich der Ulmenstraße festgesetzt.

Bzgl. des nordöstlichen GE (im Bereich zwischen Wasserbetrieb, Maximum-Grundstück, Orenstein & Koppel Straße und Ulmenstraße) ist anzumerken, dass infolge eines Hinweises durch die EVP (Energieversorgung Potsdam GmbH) der Verlauf der westlichen Baugrenze verändert wurde.

Die Verordnung vom 01.01.1997 über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) weist für die 110 kV-Freileitung einen maßgebenden Immissionsort aus, dieser bildet jeweils an dem ruhenden äußeren Leiter einen angrenzenden Streifen von 10 m. Der in diesem Fall zu betrachtende Bereich bildet eine Fläche, die 20 m von der Mastsymmetrieachse nach Links und 20 m nach Rechts reicht (Breite der Immissionsfläche 40 m). Die westliche Baugrenze wurde folgerichtig 20 m östlich, parallel verlaufend zur Freileitung festgesetzt - die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend reduziert.

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 (5) BauNVO ohne besondere Festsetzung Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind (die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden) innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Die Erreichbarkeit der Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten; ggf. sind in diesem Bereich errichtete untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Wintergärten etc.) bzw. untergeordnete Nebenanlagen zu Lasten des jeweiligen Betriebs zu beseitigen.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplans werden für die geplanten bzw. auszubauenden Straßen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die exakte Bestimmung der zu sichernden Flächen dienen Regelprofile der Stadt Potsdam - FB Straße und Stadtgrün.

Für die Verlängerung der Fritz-Zubeil-Straße ist eine Verkehrsflächenbreite von 17,0 m festgesetzt.

Der Festsetzung liegt folgende Nutzungsaufteilung zugrunde:

Fahrbahnbreite	6,5 m
einseitiger Parkstreifen mit Baumstandorten auf nördlicher Seite	2,0 m
einseitiger Kombiniertes Rad- und Gehweg auf nördlicher Seite	3,5 m
einseitiger Grünstreifen auf südlicher Seite	5,0 m

Der nördliche Bereich der Ulmenstraße ist mit einem Regelprofil von 10,0 m festgesetzt.

Folgende Nutzungsaufteilung liegt der Festsetzung zugrunde:

Fahrbahnbreite	6,5 m
einseitiger Parkstreifen mit Baumstandorten auf westlicher Seite	2,0 m
einseitig Gehweg	1,5 m

Der südliche Bereich der Ulmenstraße ist mit einem Regelquerschnitt von 15,0 m festgesetzt.

Der Festsetzung liegt folgende Nutzungsaufteilung zugrunde:

Fahrbahnbreite	6,5 m
einseitiger Parkstreifen mit Baumstandorten auf westlicher Seite	2,0 m
einseitiger Grünstreifen auf östlicher Seite	2,5 m
beidseitig Gehweg à 2 m	4,0 m

Die verlängerte Orenstein & Koppel Straße (vormals verlängerte Ost-West-Straße) im Bereich westlich der Ulmenstraße ist mit einer Breite von 8,8 m festgesetzt.

Folgende Nutzungsaufteilung liegt der Festsetzung zugrunde:

Fahrbahnbreite	6,5 m
Straßenbegleitgrün (Schutzstreifen) auf nördlicher Seite	0,5 m
Gehweg auf südlicher Seite	1,8 m

Die Orenstein & Koppel Straße im Bereich östlich der Ulmenstraße ist mit einem Regelprofil von 18,0 m festgesetzt.

Dieser Festsetzung liegt folgende Nutzungsaufteilung zugrunde:

Fahrbahnbreite	7,0 m
Grünstreifen auf nördlicher Seite	3,0 m
einseitiger Gehweg auf nördlicher Seite	2,5 m
Grünstreifen auf südlicher Seite	5,5 m

Der Beetzweg ist mit einem Regelquerschnitt von 9,5 m festgesetzt.

Der Festsetzung liegt folgende Nutzungsaufteilung zugrunde:

Fahrbahnbreite	6,5 m
beidseitig Gehwege à	1,5 m

Die Breite der Verkehrsflächen ist entsprechend den Anforderungen durch den künftigen (Schwerlast-) Verkehr (inkl. der erforderlichen Warteflächen, kombinierten Geh- und Radwege, Parkstreifen, Grünstreifen etc.) dimensioniert.

Die exakte Aufteilung der Straßenräume ist nicht Inhalt der Planung.

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die leistungsstarke Nuthestraße bzw. die Wetzlarer Straße (über die auszubauende Orenstein & Koppel Straße), die jedoch nicht Gegenstand vorliegender Planung sind.

4.4.1.1 Verkehrsgrün

Eine Sonderstellung begrünter Flächen nehmen die Grünflächen ein, die den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen sind. Sie können nicht als Grünflächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt werden, sondern sind rechtlicher Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen und werden im Bebauungsplan mit dem weiterentwickelten Planzeichen ‚V‘ kenntlich gemacht.

Im Kreuzungsbereich Ulmenstraße / Orenstein & Koppel Straße wird eine ca. 358 m² große Fläche als ‚Verkehrsgrün‘ festgesetzt. Hierdurch kann eine ausreichende Freifläche für die Begrünung des Straßenraums gesichert werden.

Der Begleitstreifen dient darüber hinaus als städtebauliche Übergangszone. Er gehört planungs- und vermögensrechtlich zur Straßenfläche und wird daher entsprechend (nämlich als Spezifizierung der öffentlichen Verkehrsflächen) innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesen.

4.4.2 Private Verkehrsflächen

Im südwestlichen Planbereich ist eine 157 m² große private Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzung bezieht sich auf den südlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 'Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Str. / Ulmenstraße' ¹²⁾, welcher an dieser Stelle ebenfalls eine private Verkehrsfläche sichert. Diese, innerhalb des VE-Plans festgesetzte 265 m lange und 9 m bzw. 5 m breite Planstraße verbindet die Ulmenstraße mit dem in südliche Richtung zu verlängernden Beetzweg. Hierdurch wird der Waren-Anlieferverkehr für den Bau- und Heimwerkermarkt abgewickelt.

Im Zuge der Realisierung des Bau- und Heimwerkermarktes hat sich gezeigt, dass zur problemlosen verkehrlichen Abwicklung des Schwerlastverkehrs (insbesondere für Lkw-Wendemanöver, für das die ursprüngliche Dimensionierung der Verkehrsfläche nicht ausgelegt war ¹³⁾ weitere, über den Geltungsbereich des VE-Plans hinausgehende Flächen beansprucht werden. Diesen Flächenansprüchen wird hierdurch Rechnung getragen.

4.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚ViP-Betriebshof‘

Im östlichen Planbereich, direkt am Kreuzungsbereich Ulmenstraße / Orenstein & Koppel Straße, wird eine leicht konische, ca. 450 m² große Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'ViP-Betriebshof' festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Straßenbahn-Prüf- bzw. Bremsgleis des öffentlichen Verkehrsträgers ViP (Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH) in Planung. Die projektierte Gleisachse inkl. des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von 2,0 m ist in die Planzeichnung übertragen.

Die Fläche wird zum besseren Verständnis der städtebaulichen Zusammenhänge als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚ViP-Betriebshof‘ in die Planzeichnung übernommen.

Das Gebiet des ViP war Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens 'Omnibus- und Straßenbahn-Betriebshof Babelsberg'. Planfeststellende Behörde war das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau (BLVS). Das Planfeststellungsverfahren ¹⁴⁾ wurde im August 1998 eingeleitet. Das Verfahren wurde am 26. April 1999 erfolgreich abgeschlossen.

12) Der Satzungsbeschluss für den VE-Plan Nr. 19 wurde am 1. April 1998 gefasst. Durch eine entsprechende Regelung innerhalb des vorliegenden B-Plans kann von einer Änderung des VE-Plans Nr. 19 gemäß § 13 (1) BauGB abgesehen werden.

13) Die Planung sah vielmehr vor, den Lkw-Verkehr über den südlich zu verlängernden Beetzweg auf die verlängerte Orenstein & Koppel Straße zu führen. Die private Anlieferstraße wäre dann als Einbahnstraße nur in westliche Richtung befahren worden.

14) Bauliche Anlagen öffentlicher Stellen betreffen oftmals nicht nur die betreffenden Fachplanung und die künftigen Benutzer der Anlage, sondern auch zahlreiche andere öffentliche und private Stellen, z. B. andere Behörden, angrenzende Grundbesitzer, Anwohner, Öffentlichkeit. Um allen diesen mitinteressierten Stellen Gelegenheit zur Vertretung ihrer Interessen vor Baubeginn zu geben, wird ein öffentliches Benachrichtigungs- und Anhörungsverfahren durchgeführt, das man als Planfeststellungsverfahren bezeichnet. Es soll auch dazu dienen, die Planungen anderer in der Nachbarschaft tätiger Fachplanungen mit der Maßnahme zu koordinieren. Die Bezeichnung ‚feststellen‘

Im Jahre 2000 soll der neue Betriebshof bereits teilweise fertiggestellt sein: Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Abstellplätze für Busse und Straßenbahnen. Der Betriebshof soll die bisherigen Stationen in der Holzmarktstraße, in Rehbrücke und an der Heinrich-Mann-Allee überflüssig machen. Die genannten Standorte genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr.

4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im nordöstlichen Planbereich wird eine 15.143 m² große Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ festgesetzt.

Auf dem Grundstück Gartenstraße 63 befindet sich das Hauptpumpwerk Süd (Abwasser) der Stadt Potsdam. An diesem Standort wird das gesamte Schmutzwasser, das in den Wohn- und Gewerbegebieten in der Stadt Potsdam südlich der Havel mit Ausnahme der Wohngebiete Stern, Gluckstraße, Drewitz und Kirchsteigfeld sowie in der Gemeinde Caputh anfällt, gesammelt und zur Kläranlage Stahnsdorf der Berliner Wasserbetriebe gepumpt. Im Sammelraum des Pumpwerkes münden die Abwasserdruckleitungen der Pumpwerke Schlaatzweg, WK Schlaatz, Lisdorf, Dieselstraße und Horstweg sowie Gefälleleitungen aus der Großbeerenstraße / Grünstraße und aus der Gartenstraße.

Auf dem Gelände befinden sich neben dem Sammelraum und dem Pumpwerksgebäude der Stützpunkt für die Wartung und Instandhaltung aller weiteren Abwasserpumpwerke der Stadt Potsdam, eine Fäkalannahmestation, eine Annahmestelle für Kanalreinigungsrückstände, ein Sozialgebäude für die auf dem Gelände Beschäftigten und ein Wohngebäude für Werksangehörige.

Die Ulmenstraße endet (ohne Wendeanlage) am Tor 1 von Eurawasser; die Verkehrsfläche wird auf dem Grundstück (als private Straße) in nördlicher Verlängerung weitergeführt. Ein Regelungsbedarf für die Festsetzung dieser privaten Verkehrsfläche ist nicht gegeben.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Aspekte wird das Betriebsgelände der Wasserbetriebe der Landeshauptstadt Potsdam aufgrund der vorhandenen betrieblichen Anlagen mit sehr geringen Schallemissionen ein Emissionswert entsprechend einem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet. Die hier betriebene Abwasserpumpstation verursacht nach außen praktisch keine relevanten Lärmemissionen, da die entsprechenden Pumpen innerhalb einer Halle bis zu 14 m unter Geländeniveau angeordnet sind. Die neu errichtete Kanalsandaufbereitungsanlage verursacht ebenfalls keine relevanten Lärmemissionen. Mit den festgesetzten verringerten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für diese Teilfläche wird diese Situation berücksichtigt.

eines Planes entstammt dem Bundesfernstraßengesetz. Dementsprechend wird als Planfeststellung insbesondere das Verfahren beim Bau von Verkehrsanlagen aller Art (Straßen, Wasserstraßen, Bahnen, Flugplätzen) bezeichnet.

4.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der vorliegenden Planung wird eine 7.426 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit zusätzlicher Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des innerhalb des FNP dargestellten 'Babelsberger Nord-Süd-Grünzugs' zwischen der Großbeerenstraße und der Nuthestraße. Der südlich angrenzende Vorhaben- und Erschließungsplan sichert innerhalb seines Geltungsbereiches den entsprechenden Bereich in einer Breite von ebenfalls 40 m.

Zur Verbesserung der Grün- und Freifächensituation, auch im Hinblick auf die ökologische Wirksamkeit und die Erholungsfunktion, steht die Schaffung und der Erhalt öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen im Vordergrund. Zur Sicherung und Vernetzung vorhandener Biotopflächen und zur Verbesserung der Stadteingangssituation soll daher ein entsprechender Grünzug geschaffen werden. Um eine Grünverbindung zwischen Babelsberg und dem Schlaatz zu unterstützen und das Defizit an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen in Babelsberg zu mindern, wird der Nord-Süd-Grünzug in vorliegender Planung gesichert bzw. festgesetzt.

Die getroffene Festsetzung erfolgt damit in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan und im Städtebaulichen Rahmenplan Babelsberg dargestellten Grünverbindung.

4.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplans und der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung wurden im Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung verbindlich (zeichnerisch bzw. textlich) festgesetzt. Dazu gehören u. a.:

- a) Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche —> Planzeichnung und ergänzende Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages zum südlich angrenzenden VE-Plan Nr. 19
- b) Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe —> TF 3
- c) Begrünung der Baugebiete mit Laubbäumen und Sträuchern —> TF 4.1
- d) Sicherung einer 'Vorgartenzone' entlang der öffentlichen Verkehrsflächen —> TF 4.1
- e) Fassadenbegrünung —> TF 4.2
- f) Dachbegrünung —> TF 4.3
- g) Pflanzgebot von 6 Säulen-Eichen zur visuellen Abschirmung im südwestlichen Planbereich —> TF 4.4

- h) Erhaltung von zwei ortsbildprägenden Bäumen und Entwicklung eines Standortes feucht-frischer Vegetation als Trittsteinbiotop im östlichen Planbereich —> TF 4.5

Durch diese Regelungen wird der zulässige Eingriff weitgehend ausgeglichen. Darüber hinaus gehende Regelungen bzgl. der Überplanung von Kleingartenparzellen werden rechtzeitig und im Einvernehmen mit der Kleingartensparte getroffen. In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführungen des Kap. 7.3 'Verlagerung von Kleingartenparzellen' verwiesen.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

TF 5.2 Die festgesetzte Fläche 'B' ist mit

- *einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des ViP - Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH bzw.*
- *Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.*

Da die zeichnerische und textliche Festsetzung TF 4.8.1 'Geh-, Fahr- und Leitungsrechte' die Schnittfläche aus den Pkten 4.8.2 'Geh- und Fahrrechte' und 4.8.3 'Leitungsrechte' bildet, sei auf die dortigen Erläuterungen verwiesen.

4.8.2 Geh- und Fahrrechte

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

TF 5.3 Die festgesetzte Fläche 'C' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des ViP - Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH zu belasten.

Durch diese Festsetzung wird eine ca. 75 lange und 7 m breite Parkplatzzufahrt der Mitarbeiter-Stellplatzanlage des ViP - Verkehrsbetrieb Potsdams im östlich angrenzenden Bereich gesichert.

Das Regelprofil berücksichtigt einen möglichen Begegnungsfall Lkw / Pkw bzw. Bus / Bus.

Eine frühere Variante sah eine südliche Anbindung der Mitarbeiter-Stellplatzanlage von der Fritz-Zubeil-Straße vor. Angedacht war eine Zufahrt im Bereich zwischen der östlichen Bebauungsplangrenze und der Nuthestraße-Abfahrt. Allerdings wurde diese Überlegung aufgrund der vergleichsweise hohen Anzahl von vier Einmündungsbereichen auf ca. 180 m (Nuthestraße-Abfahrt, Stellplatz-Zufahrt der ViP-Beschäftigten, Einmündung in die Ulmenstraße und Kundenparkplatzzufahrt zum Hellweg-Baumarkt) und der daraus resultierenden eingeschränkten Verkehrssicherheit und des Verkehrsablaufs nicht weiter konkretisiert.

Anmerkung:

„Obwohl der Otterweg nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird durch die Festsetzung des Nord-Süd-Grünzuges der Anschluss an den Beetzweg scheinbar „abgehängt“.

Hinsichtlich der Regelungen der BbgBO (hier: § 5 (2,4) bzgl. Brandschutz und Rettungswesen ist sicherzustellen, dass die bestehende Verbindung zwischen Otterweg und Beetzweg zugunsten der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet bleibt. Die Querung des Grünzuges für Rettungsfahrzeuge für Notfälle muss weiterhin möglich sein. Das Queren des Grünzuges durch den motorisierten Individualverkehr sollte dagegen nicht zulässig sein.“ (Anregung durch die Ämter 37 und 66 im Rahmen der sog. Ämterbeteiligung)

Die Stadt Potsdam wird in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden geeignete und erforderliche Straßenverkehrszeichen nach StVO im Otterweg bzw. im Beetzweg aufstellen, die der Durchsetzung dieses Zieles dienen.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Fahrrechts (ebenso die Sicherung einer Fußgänger- oder Radfahrverbindung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ist entbehrlich weil die Stadt Potsdam Eigentümerin der künftigen Grünfläche ist (Flurstück 232 der Flur 10) und daher kein Rechtsanspruch auf Eintragung eines Fahrrechts für Rettungsfahrzeuge begründet werden muss¹⁵⁾. Die Stadt verpflichtet sich, eine entsprechende Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen.

4.8.3 Leitungsrechte

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

TF 5.1 *Die festgesetzten Flächen 'A' sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.*

15) Die Sicherung eines Zugriffsrechts auf öffentliche Flächen ist regelmäßig überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, eine dem Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen.

Durch diese Festsetzung wird die Erreichbarkeit und die Instandhaltung von Versorgungseinrichtungen gewährleistet.

Im Einzelnen:

- Eine Wasserleitung (400 Az), eine Abwasserleitung (600 St), eine Abwasserleitung (350 St), zwei Abwasserleitungen (350 GG), ein Kabelpaket (1 kV-Kabel) und eine FW-Trasse (erdverlegt) verlaufen **westlich parallel zur Ulmenstraße**.
- 2 x 10 kV-Kabelpakete und eine bzw. im südlichen Bereich zwei Abwasser Regenleitungen (1200 BGM) verlaufen **östlich parallel zur Ulmenstraße**.

Mittels Festsetzung von zu belastenden Flächen wird der zweckmäßige Betrieb und Unterhalt von Versorgungsanlagen der Energieversorgung Potsdam GmbH bzw. der Eurawasser - Aufbereitungs- und Entsorgungs-Gesellschaft Potsdam mbH sichergestellt.

Die Leitungsrechte stellen einen Eingriff in die Nutzung des Privateigentums dar. Infolge der Lage angesprochener Leitungen wurden im Vorfeld der Planung Umplanungen der Grundstücksnutzungen und Gebäudekubaturen erforderlich.

4.9 Werbeanlagen (§ 14 BauNVO i. V. mit § 13 BbgBO)

TF 6 *Im Bereich der Fläche W* - X* - Y* - Z* - W* sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nuthestraße nicht gefährden. Es sind nur Anlagen zulässig, bei denen jegliche Blendwirkung des Verkehrs auf der Nuthestraße ausgeschlossen ist.*

Für den am südlichsten gelegenen und damit der Nuthestraße nahe gelegenen Planbereich wird eine Festsetzung hinsichtlich der technischen Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist § 33 StVO zu beachten.

Bei drei und mehr Werbeanlagen liegt gemäß VVBbgBO regelmäßig eine unzulässige störende Häufung vor.

4.10 Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen

Bauleitplanung in bestandsgebundenen Gebieten bedeutet in der Regel, dass der bauliche Bestand sowie die ausgeübten Nutzungen in Teilbereichen nicht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans entsprechen. ¹⁶⁾

16) Die bestehenden und genehmigten Betriebsanlagen Lafarge-Btop führen zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Dies trifft hier insbesondere für das Transportbetonwerk der Fa. Lafarge Beton GmbH B-top zu 17).

Genehmigte Gebäude und Nutzungen ¹⁸⁾ genießen Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen nicht entsprechen. Der Bestandsschutz deckt die Erhaltung des vorhandenen Bestandes, und zwar dieses Bestandes in seiner bisherigen Funktion, nicht jedoch die Errichtung von Ersatzbauten. Unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes ist es daher notwendig, Kriterien zu suchen zur Abgrenzung der vom Bestandsschutz noch gedeckten Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen, von darüber hinausgehenden Maßnahmen, mit denen ein im wesentlichen neues Bauwerk geschaffen wird; vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen liegen nur vor, wenn die Identität der baulichen Anlagen erhalten bleibt, was nicht der Fall ist, wenn der Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachrechnung der gesamten Anlage notwendig macht oder wenn der für die Instandsetzung notwendige Arbeitsaufwand seiner Quantität nach den Arbeitsaufwand für einen Neubau erreicht oder übersteigt.

5. Technische Infrastruktur

Der Planbereich ist unter vergleichsweise guten Bedingungen stadttechnisch erschließbar. Alle Erschließungsmedien können mit geringem Aufwand an den Planbereich herangeführt werden. Im einzelnen:

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist durch Anschluss an das Netz der Eurawasser - Aufbereitungs- und Entsorgungs-Gesellschaft Potsdam mbH sichergestellt und wird kurzfristig optimiert. Die Verlegung einer Trinkwasserringleitung wird in Kürze realisiert.

Feuerlöschwasser

„Im Hinblick auf den Bestandsschutz müßte nach dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen. Der Veranlasser der neu hinzukommenden Nutzung hätte die notwendigen Schutzmaßnahmen daher selbst zu vertreten bzw. gegen sich gelten zu lassen. Dieses Veranlasserprinzip, nach dem der durch die Planinitiative Begünstigte, d. h. in dessen Interesse der Plan aufgestellt wird, die Auswirkungen der Planung tragen muß, hat u. U. Bedeutung für die Frage, in welcher Reihenfolge und auf welchen Flächen notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen sind“ (aus: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 1 BauNVO Rn 48.17, 9. Auflage, 1998).

17) Die einzige bestehende immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage im Gebiet ist die Betonmischanlage der Fa. Lafarge Beton GmbH B-top. Sie hat in der Vergangenheit zu Lärmbeeinträchtigungen in der unmittelbar angrenzenden Kleingartenanlage geführt. Gemäß des letzten Meßberichts des TÜV Ecoplan vom 14.08.1996 (IA-DA-96050046 b) [nach Ausführung der geräuschmindernden Maßnahmen am Mischurm und der Errichtung einer Lärmschutzwand] besteht eine grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzungen auf dem Lafarge-Grundstück am Tage, allerdings würde sich eine deutliche Richtwertüberschreitung für die Nachtzeit ergeben.

18) ebenso genehmigte Regelarbeitszeiten für den Betrieb der Anlage, die Maximalleistung von m³ / h Frischbeton und der in der Gesamtheit der Anlage ausgehenden Lärmimmissionen etc.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen gesichert.

Abwasser

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Gebiet ist geplant, einen Schmutzwasserkanal im Bereich der Ulmenstraße und der verlängerten Orenstein & Koppel Straße mit einem Freispiegelgefälle zu verlegen. Der Anschluß der Schmutzwasserleitungen aus dem Gebiet ist in Abstimmung mit Eurawasser - Aufbereitungs- und Entsorgungsgesellschaft Potsdam mbH an den Schacht S4 im Bereich des Pumpwerkes im freien Gefälle vorgesehen.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Bodenbelastungen ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine geschlossene Oberflächenentwässerung vorgesehen. Das vorhandene Regenwasserkanalnetz wird zur Abführung des Regenwassers genutzt.

Zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Ulmenstraße ist der direkte Anschluss der geplanten Einläufe an den auf östlicher Seite liegenden vorhandenen Regenwasserkanal DN 1200 vorgesehen.

Zur schadlosen Regenwasserableitung ist der Ausbau und die naturnahe Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens an der Fritz-Zubeil-Straße erforderlich.

Elektroenergie

Das Gebiet wird durch die EVP - Energieversorgung Potsdam GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Versorgung mit Wärme

Der Planbereich gehört zum Fernwärmevorranggebiet 6 'Industriegebiet Babelsberg' der Energieversorgung Potsdam GmbH. Gemäß Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993 besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Für den Fall, dass künftige Heizungsanlagen mit Gas bzw. Öl betrieben werden sollten, müsste untersucht werden, ob die Voraussetzungen für eine 'Befreiung' gemäß § 5 der 'Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung' vorliegen.

Telekommunikation

Der Anschluss an das Telefonnetz wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

Abfallstoffe

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr STEP - Stadtentsorgung Potsdam GmbH bzw. durch das Duale System Deutschland. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern auf dafür vorgesehenen Anlagen zu entsorgen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche		81.812 m²	
Baugebietsflächen		50.574 m ²	62%
(GE und GI)			
Verkehrsflächen		8.669 m ²	11%
davon:	- Fritz-Zubeil-Str.	1.248 m ²	
	- Ulmenstr.	1.826 m ²	
	- Orenstein & Koppel Straße (ehem. Ost-West-Straße)	3.205 m ²	
	- Beetzweg	1.425 m ²	
	- Verkehrsgrün (im Bereich der Orenstein & Koppel Straße)	358 m ²	
	- private Verkehrsfläche	157 m ²	
...besonderer Zweckbestimmung	- ViP-Betriebshof	450 m ²	
Eurawasser (Flächen für die Abwasser- beseitigung)		15.143 m ²	18%
öff. Grünfläche		7.426 m ²	9%

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 (8) BauGB)

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD (§§ 10 UND 12 BbGNATSCHG)

7.1.1 Gesetzliche Grundlage / Abstimmungsverfahren

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1. Juli 1993 wird über die Belange von Natur und Landschaft gemäß §§ 10 und 12 BbgNatSchG im Verfahren der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entschieden.

Der Naturschutz stellt einen Belang im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB dar.

Gemäß § 12 BbgNatSchG gilt ein Eingriff als ausgeglichen ' (...) wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist'.

Die Entscheidungen und Maßnahmen werden im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden getroffen, soweit nicht eine weitergehende Form der Beteiligung vorgeschrieben ist oder die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden selbst entscheiden.(...) (§ 8 (5) BNatSchG).

Der Grünordnungsplan dient als Fachgutachten dazu, geeignete Maßnahmen aus einer Analyse des Konfliktpotentials abzuleiten und die ausstehenden Abwägungsentscheidungen im Sinne der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vorzubereiten.

7.1.2 Vermeidung, Minderung, Ausgleich / Sekundärintegration (§ 12 BbgNatSchG)

Der Bebauungsplan trägt dem Vermeidungsgrundsatz der Naturschutzgesetzgebung und den Verminderungsprinzipien in folgenden Punkten Rechnung:

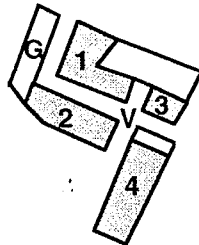
Maßnahme	Zweck / Wirkung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich
Die getroffene Standortwahl für die Gewerbe- und Industriegebiete, d. h. Inanspruchnahme einer verdichteten und schadstoffbelasteten Fläche	Es werden keine i.S. des Naturschutzrechts wertvollen Flächen beansprucht	Vermeidung
Festsetzung einer 7.426 m ² großen öffentlichen Grünfläche	Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation, ökologische Wirksamkeit, Erholungsfunktion, und Verbesserung der Stadteingangssituation	Ausgleich
Erhaltung von 2 ortsbildprägenden Bäumen im östlichen Planbereich und Entwicklung eines Standortes feucht-frischer Vegetation als Trittsteinbiotop; Flächengröße 1.050 m ² (70 m x 15 m)	Schutz von besonders erhaltenswerten, gebietsprägenden Baumbestand. Die Beseitigung wäre in diesen Fällen nicht ohne weiteres durch eine Ausgleichspflanzung zu kompensieren.	Vermeidung
Pflanzgebot von 6 Säuleneichen im südwestlichen Planbereich; Flächengröße 225 m ² (45 m x 5 m)	Dient der Einfügung der geplanten Siedlungserweiterung in die Landschaftsstruktur und der Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen. Sekundär dient die Festsetzung der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch Baukörper. Eine visuelle Beeinträchtigung des Aufenthalts in der öffentlichen Grünfläche, bedingt durch ungegliederte, an der Grünfläche 15 m aufragende Fassaden, kann durch die Festsetzung säulenförmiger Bäume am wirkungsvollsten vermieden werden. Zur Verwendung der Säulen-Eichen gibt es nach den Aspekten Lebensdauer, Gestaltungsqualität und Verkehrssicherheit keine gleichwertige Alternative.	Ausgleich
Begrünung der Baugebiete	Schutz und Entwicklung der biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfunktionen	Ausgleich

Maßnahme	Zweck / Wirkung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich
Festsetzung eines 5 m breiten nicht-überbaubaren und zu begrünenden Bereichs zu den öffentlichen Verkehrsflächen	Sicherung einer 'Vorgartenzone'; Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit verbundener Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die Einschränkung in der Festlegung von Baugrenzen dient der Entwicklung landschaftsgerechter Grünstrukturen	Minderung / Ausgleich
Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe	Einfügung des Baukörpers in die vorhandene Landschaftsstruktur	Minderung
Dachbegrünung	Dient der Einfügung in die vorhandene Landschaftsstruktur, der Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils auf allen Oberflächen des Geltungsbereiches und der Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen. Ebenso dient die Festsetzung der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch Baukörper und Flächenversiegelung. Als städtebaulicher Grund ist die Filter- und Rückhaltefunktion begrünter Dachflächen im Zusammenhang mit anderen Einrichtungen zur notwendigen gezielten Grundwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich zu werten.	Minderung / Ausgleich
Fassadenbegrünungen	Einfügung der Baukörper in die vorhandene Landschaftsstruktur, der Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils auf allen Oberflächen des Geltungsbereiches, der Entwicklung charakteristischer und vielfältiger Grünstrukturen. Daneben dient die Festsetzung der Unterstützung der Artenreservoirs und der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch Baukörper	Minderung, Ausgleich

Die Vermeidungsansätze und die Ausgleichsmaßnahmen führen dazu, dass die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen als nicht erheblich bezeichnet werden können. Die Planung ist mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

7.1.3 Schutzgutbezogene Kompensationsbilanz

Innerhalb des Grünordnungsplans werden folgende Teilflächen des Geltungsbereiches schutzgutbezogen bilanziert.



- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Teilfläche 1 und 2 | GI-Standort |
| Teilfläche 3 und 4 | GE-Standort |
| Teilfläche V | öffentliches Straßenland |
| Teilfläche G | öffentliche Grünanlage |

Im Ergebnis dieser Teilflächenuntersuchung stellt der GOP fest, dass Defizite auf den GI- und GE-Flächen im Bereich der meisten Schutzgüter verbleiben. Einzelne Konfliktpunkte sind jedoch im wesentlichen oder gar vollständig kompensierbar. In der geplanten öffentlichen Grünfläche entstehen erwartungsgemäß Kompensationsüberhänge.

Nachfolgende Tabelle fasst die aus der Untersuchung der Teilflächen resultierenden Saldi für den Gesamtbereich des vorliegenden Bebauungsplans flächenmäßig und prozentual zusammen:

Schutzgut	Σ materielles Defizit	Σ Defizit in %
Fauna / Flora	5.800 m ²	21 %
Boden	16.610-21.560 m ²	35-45 %
Wasser	n.q. 19)	25 %
Klima / Luft	n.q.	n.q.

Die rechte Spalte der Tabelle weist die *Gesamtbilanz* des Geltungsbereiches aus, die entsteht, wenn die Defizite der innerhalb des Grünordnungsplans untersuchten Teilbauflächen mit den Kompensationsüberhängen (z. B. innerhalb der öffentlichen Grünfläche) verrechnet werden.

Das Gesamtergebnis kann als befriedigend gewertet werden, wenn man die Quantität des durch den Bebauungsplan ermöglichten Baupotentials berücksichtigt. Zurückzuführen ist die-

19) Die Abkürzung n.q. bedeutet "nicht quantifizierbar". Im Schutzgutbereich Klima / Luft kann aber das Defizit im Bereich Boden als Orientierung dienen. Die Zunahme bebauter oder versiegelter Flächen beeinflusst die Klimafunktionen maßgeblich. Das Defizit im Bereich Klima ist, bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich, demnach unterhalb von 50 % anzusiedeln.

ser Verlauf auf die hohe Vorbelastung der Bestandsflächen durch Versiegelung und die nicht auszuschließende Altlastensituation.

Diese Vorbelastungen sind auch bei der Frage nach geeigneten Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Konfliktanalyse innerhalb des Grünordnungsplans führt in keinem Schutzgutbereich zur Feststellung eines Konfliktpotentials, das auf erhöhte oder besondere Anforderungen an den Ausgleich von Eingriffsfolgen hindeutet. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter 'Biotop- und Artenschutz' und 'Boden'.

Im Schutzgutbereich 'Wasser' muss sich der Ausgleich an den bestehenden Möglichkeiten orientieren. Das Defizit liegt im Bereich der Prognosen der 'Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung'. Wenn die Einschätzung der Altlastensituation etwas weniger pessimistisch als dort gewertet werden könnte - oder aus Kapazitätsgründen gewertet werden muss - dann würde sich das ausgewiesene Defizit über die Reduzierung des Anteils gedichteter Rigolen noch verringern lassen ²⁰⁾.

Im Schutzgutbereich Klima / Luft sind die Kompensationsmöglichkeiten auf bodengebundenen Flächen ausgeschöpft. Weitere Verbesserungen könnten sich hauptsächlich durch weitere begrünte Dachflächen ergeben.

Insgesamt stellt der Grünordnungsplan fest, dass die Kompensation des überwiegenden Teils des Konfliktpotentials - bezogen auf den gesamten Geltungsbereich - mit der Realisierung der bilanzierten Maßnahmen erreicht werden kann. Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen zu einem Ausgleich soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bleiben nicht zurück, da das Landschaftsbild landschaftsgerecht - gestützt durch Pflanzempfehlungen und -gebote und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP - neu gestaltet wird (§ 12 BbgNatSchG).

Bis auf eine Ausnahme sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches demnach nicht erforderlich (siehe Kap. 7.1.5 Ausgleichsmaßnahmen).

Bezüglich der angesprochenen Teilflächenuntersuchungen und der hierbei verzeichneten Teildefizite sei auf den Grünordnungsplan verwiesen.

7.1.4 Im Rahmen der Abwägung nicht-berücksichtigte GOP-Empfehlungen

Im Zuge der Sekundärintegration konnten nicht alle Ergebnisse / Empfehlungen des Grünordnungsplans über die Plandarstellung bzw. textliche Festsetzungen an den Bebauungsplan gebunden werden. Hierfür sind neben formalen Gründen (z. B. die fehlende Rechtsgrundlage) ebenso im Zuge des Abwägungsprozesses gegen andere Belange zurück-

20) eine erhöhte Versickerungsrate setzt den Ausschluß von Gefährdungswirkungen voraus. Das bedeutet u. U. auch umfangreichen Bodenaustausch dort, wo versickert werden soll.

gestellte Forderungen des GOP anzuführen, die im folgenden näher erläutert werden: (die GOP-Empfehlungen sind in *kursiver* Schrift formatiert und gerahmt).

Plandarstellungen

P 3 Darstellung von Bäumen der Listennummern 16, 17, 18 (Teilbaufläche 1) im nördlichen Planbereich als zu erhaltender Baumbestand.

Der Empfehlung, diese Bäume als 'zu erhaltend' innerhalb der Planzeichnung festzusetzen wird nicht gefolgt, da hierdurch eine nicht gewollte Festlegung hinsichtlich der künftigen Parzellierung die Folge wäre. Da die künftigen Nutzer und damit einhergehend zu berücksichtigende Flächenansprüche nicht mit Sicherheit benannt werden können, verzichtet der Plangeber auf diese einengende Festsetzung zugunsten der Bereitstellung großzügiger Baufelder mit entsprechender Flexibilität in der Grundstücksparzellierung.

Die innerhalb des GOP angeführte Begründung für die Grünempfehlung, die Bäume würden ortsbildprägenden Charakter aufweisen, wird nicht geteilt. Vielmehr handelt es sich um eine Baumgruppe ohne nachvollziehbare Bindung bzw. Beziehung zu ihrer näheren Umgebung. Es sind somit keine städtebaulichen Gründe für die Erhaltung der Bäume erkennbar.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung bleiben unberührt, d. h. im Falle einer Fällung der Bäume wäre ein adäquater ökologischer Ausgleich in Form von Neupflanzungen zu leisten.

Vertragliche Vereinbarungen und Ausführungsempfehlungen

V 1 private Vorhabenträger:

... verpflichten sich zur gutachterlichen Feststellung von Lage und Umfang möglicher Altlasteneinflüsse und zum Ausschluss von Gefährdungswirkungen im Rahmen mit der geplanten Regenwasserversickerung. Vorliegende Abschätzungen der Gefährdungswirkungen sind z.B. im Rahmen von Baugrundgutachten zu konkretisieren. Mit dem Baugrund- oder anderen Fachgutachten ist die Erarbeitung grundstücksbezogener Handlungsanweisungen bezüglich der Vertragsregelung V2 zu beauftragen.

V 2 private Vorhabenträger:

... verpflichten sich zur grundstücksbezogenen Versickerung von Niederschlägen. Sofern fachgutachterliche Aussagen zur Altlastensituation von einer Versickerung unter allen Umständen abraten, sind Niederschläge in gedichteten Rigolenkörpern zurückzuhalten und gedrosselt an eine öffentlich Vorflut abzugeben. Speicherorgane sind so zu bemessen, dass Niederschläge einer statistischen Häufigkeit "n" = 1/a zurückgehalten werden können. Dies ist unter allen Umständen - etwa auch durch Berücksichtigung abflussreduzierender Maßnahmen (wie z.B. Dachbegrünung, Brauchwassernutzung, Teildurchlässigkeit von Verkehrsflächen) - zu gewährleisten.

Im Bereich von Mulden-Rigolensystemen kann ein Austausch kontaminierter Bodenhorizonte erforderlich werden.

Diesen Empfehlungen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Beteiligung entsprechender Fachämter (Dezernat III, UWB, Sachgebiet Altlasten, TBA etc.) können Gefährdungen im Rahmen der Oberflächenwasserversickerung ausgeschlossen werden. Durch die grundstücksbezogene Ermittlung abflussdämpfender Potentiale werden Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung mit der Zielsetzung einer umweltverträglichen Stadtentwicklung ermittelt werden. Die getroffenen TF's 4.2 'Fassadenbegrünung' und 4.3 'Dachbegrünung' unterstützen dieses Planungsziel wirksam.

Ein Erfordernis, diesen Aspekt innerhalb vertraglicher Vereinbarungen zu behandeln ist daher nicht gegeben.

V 3 private Vorhabenträger:

... verpflichten sich, ausschließlich Erdstoffe einzubringen, die hinsichtlich Gehalt an Schadstoffen unbedenklich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und aktuellen Grenzwertregelungen sind. Über Herkunft von Erdmaterialien und den Gehalt an Inhaltsstoffen sind Nachweise zu verlangen.

Ein Regelungsbedarf betr. der einzubringenden Erdstoffe ist nicht gegeben, da die einschlägigen Gesetze bzw. Normen und Vorschriften durch die Regelungen des Bebauungsplans nicht außer Kraft gesetzt werden. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung dieser Auflagen gesichert werden.

In diesem Zusammenhang sind die Regelungen der §§ 20 - 28 'Bauprodukte und Bauarten' der BbgBO zu beachten.

V 4 private Vorhabenträger:

... verpflichten sich zur Vorabinformation an das Denkmalschutzamt über Lage und Umfang aller bevorstehenden Erd- und Tiefbaumaßnahmen. Die örtliche Bauleitung ist entsprechend einzuweisen.

Folgende nachrichtliche Übernahme ist Teil der Planzeichnung und innerhalb des Begründungstextes (Kap. 2.4 Bodendenkmale) aufgeführt:

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Darüber hinaus erläutert der Begründungstext in o. g. Kap. ausführlich über den in diesem Zusammenhang zu beachtenden Schutzstatus gemäß der Bestimmungen des § 19 'Entdeckung von Bodendenkmalen' DenkmSchG.

Eine vertragliche Regelung ist aus diesen Gründen entbehrlich.

V 5 private Vorhabenträger:

... verpflichten sich zur Durchführung der in Abschnitt 3.50 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche. Über Inhalte und zeitliche Abfolge der Maßnahmen ist ein Einvernehmen mit dem Potsdamer Grünflächenamt / Umweltamt herzustellen. Anteilige Lasten ergeben sich aus dem Verhältnis der grundstücksbezogenen - zu der im gesamten Geltungsbereich realisierbaren Grundfläche (siehe Tab. 27 des Fachgutachtens).

Die Sicherung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand des Durchführungsvertrages zum südlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19. Die Maßnahmen innerhalb der öffentl. Grünfläche werden als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit dem o. g. VE-Plan finanziert werden. Der Vorhabenträger dort gleicht damit Defizite aus, die nicht innerhalb seines Geltungsbereiches kompensiert werden können.

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es entstehen keine Kosten für den Plangeber, da er im Rahmen der Abwägung dem Belang der Sicherung / Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eine höhere Priorität, als der vollständigen Kompensation bezüglich der Schutzgüter einräumt.

Die Erschließungskosten betragen laut Ermittlung des FB Gebäude und Liegenschaftsmanagement rd. 65 DM / m² (netto). Die städtischen Flächen (Tiefbauamt,

Stadtbeleuchtung) werden nicht für die Erschließungskosten herangezogen, da es sich um Bebauungsplanbedingte Maßnahmen im Rahmen der Grundstücksneuordnung handelt.

Ergänzend sei in diesem Kontext angemerkt, dass der GOP in seinem Ergebnis die Kompensation des überwiegenden Teils des zulässigen Eingriffs - bezogen auf den gesamten Geltungsbereich - mit der Realisierung der bilanzierten Maßnahmen feststellt. Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen zu einem Ausgleich soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist ²¹⁾.

V 6 *private Vorhabenträger:*

... verpflichten sich zur Durchführung der in Abschnitt 3.60 beschriebenen Ausgleichspflanzung von 45 Obstbäumen in zu bestimmenden Ersatzflächen für die Kleingartennutzung. Über Inhalte und zeitliche Abfolge der Maßnahme ist ein Einvernehmen mit dem Potsdamer Grünflächenamt / Umweltamt herzustellen. Die Ausgleichslast ist ausschließlich von dem / den jeweiligen Verursachern zu tragen. (Bestimmungen der Baumschutzsatzung bleiben unberührt).

Der Empfehlung, die im Zusammenhang mit der Überplanung der Kleingartenfläche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen den künftigen Gewerbebetrieben aufzubürden, wird nicht gefolgt. Vielmehr wird die Stadt Potsdam im Rahmen anderer anhängiger (Bauleit-) Verfahren geeignete Flächen bereitstellen. Für die Grundstücksnutzer entstehen folglich in diesem Zusammenhang keine Kosten.

A 7 *Ausführungsempfehlung für den Träger des öffentlichen Straßenlands:*

... sammelt und teilversickert Oberflächenabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen im Straßennebenbereich (offener straßenbegleitender Gräben). Nachteilige Wirkungen werden ausgeschlossen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine geschlossene Oberflächenentwässerung vorgesehen. Das vorhandene Regenwasserkanalnetz soll zur Abführung des Regenwassers genutzt werden. Zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Ulmenstraße ist der direkte Anschluss der geplanten Einläufe an den auf östlicher Seite liegenden vorhandenen Regenwasserkanal DN 1200 vorgesehen.

Infolgedessen wird diese GOP-Empfehlung nicht aufgenommen.

21) Anm.: Die Rechtsprechung interpretiert den § 8a BNatSchG nicht als Forderung nach einer rechnerischen Vollkompensation. Die Forderung nach Vollkompensation bedarf einer aus den Bestandswertigkeiten abzuleitenden besonderen Begründung. Entsprechende Voraussetzungen liegen in der Bestandssituation, nach Aussage des GOP, nicht vor.

A 8 *Ausführungsempfehlung für den Träger des öffentlichen Straßenlands:*

... richtet Verkehrsgrünflächen ein. Dies sind hauptsächlich: Allee- oder Reihenpflanzungen aus Bäumen 1. Ordnung, im Abstand von max. 15 m und - mindestens einseitig - durchgängige Grünstreifen (Ausnahme Grundstückszufahrten). Grünstreifen können als Straßengraben ausgebildet werden. Baumscheiben sollen eine Größe von mind. 2x2 m aufweisen. Verkehrsgrünflächen sollen insgesamt nicht weniger als 18 % des gesamten öffentlichen Straßenlands betragen.

Da eine Selbstbindung der Stadt Potsdam für die Maßnahmen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht beabsichtigt ist, wird auf eine entsprechende Festsetzung bzw. vertragliche Regelung verzichtet. Festsetzungen / vertragliche Regelungen sind zu treffen, soweit sie erforderlich sind. In dem von § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Stadt, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung durchaus angebracht sein.

Es ist jedoch festzuhalten, dass das Naturschutzrecht die öffentliche Hand nicht von der Kompensationsverpflichtung ausnimmt.

Daneben sei auf die gängige Praxis hingewiesen, kompensationsrelevante Maßnahmen für öffentliche Flächen grundsätzlich nicht über den Bebauungsplan zu sichern, sondern der Eigenverantwortung der zuständigen Träger zu überlassen.

Anmerkung: Die in Ausführung befindliche Verkehrsplanung nimmt die GOP-Empfehlungen (abgesehen von der empfohlenen Ausgestaltung des Grünstreifens als Graben, vgl. Abwägung zu Pkt. A7) auf.

7.1.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen der Planfläche kann von einer Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches ausgegangen werden ²²⁾. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind daher nicht erforderlich.

Eine Ausnahme stellt lediglich die Pflanzung von 45 Obstbäumen auf Kleingartenersatzflächen dar. Im Rahmen anderer anhängiger (Bauleitplan-) Verfahren wird die Stadt Potsdam geeignete Ersatzflächen bereitstellen und die angesprochenen 45 Obstbäume ersetzen (vgl. hierzu auch die Ausführungen des Kap. 7.3. ‚Verlagerung von Kleingartenparzellen‘ dieser Begründung).

22) Inhalte und zeitliche Abfolge der aus der Planung des VE-Plans Nr 19 resultierenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum VE-Plan Nr. 19 "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Str. / Ulmenstraße" § 3 'Bauverpflichtung des Vorhabenträgers' i. V. mit Anlage 3 zum Durchführungsvertrag: 'Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen'. Die Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt der Stadt zu realisieren.

7.1.6 Ergebnis

Der Grünordnungsplan geht davon aus, dass für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans beanspruchten Ruderalflächen, aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes kein vorrangiges Erhaltungsinteresse besteht.

Das Konfliktpotential des Bebauungsplans liegt vorrangig im Boden/Wasser-Schutzgutkomplex. Die geplante Eingriffsintensität ist, gemessen an der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,6 bzw. 0,8 als hoch zu bewerten. Die gegebene Altlastensituation relativiert die Eingriffserheblichkeit, beschränkt allerdings auch die Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen.

Aufgrund der zum Teil erheblichen Vorbelastungen im Bestand kann mit Ausnahme der Bereitstellung von Kleingartenersatzflächen und der Pflanzung von 45 Obstbäumen von einer geltungsbereichsbezogenen Kompensation ausgegangen werden, die einen weiterführenden Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich werden lässt.

7.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind die Anschlußstraßen (die Wetzlarer Straße im Osten bzw. die Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße im Süden) durchaus leistungsfähig genug, um die Pkw- und Schwerlast-Verkehre aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Im Rahmen der Verkehrsleitplanung werden heute bereits Überlegungen angestellt, wie zusätzliche Belastungen in bestehenden Baugebieten (vor allem im nördlich gelegenen Wohngebiet) durch verkehrslenkende Maßnahmen etc. unterbunden bzw. gering gehalten werden können, so dass die durch das neue Baugebiet entstehenden Verkehre verträglich verteilt werden können.

7.3 VERLAGERUNG VON KLEINGARTENPARZELLEN

Zur Realisierung der öffentlichen Grünfläche als Teil des Babelsberger Nord-Süd-Grünzugs ist mittelfristig die Verlagerung des städtischen Betriebs der 'Stadtbeleuchtung' vorgesehen. Der Grünzug ist Gegenstand des VE-Plans Nr. 19 'Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Str. / Ulmenstraße' und des vorliegenden Bebauungsplans. Anhängige Bauleitplanverfahren werden diese Planungskonzeption in nördliche Richtung bis zur Gartenstraße respektive bis zur Großbeerenstraße sichern.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden überschlägig 5.600 m² Kleingartenland (Kleingartensparte 'Grüner Winkel') mit der Festsetzung 'Gewerbegebiet' (§ 8 BauNVO) überplant. Die entsprechende GE-Fläche soll mittel- bis langfristig als Ersatzstandort für den städtischen Betrieb der Stadtbeleuchtung dienen.

Dies entspricht auch den Darstellungen des Teil-FNP. Auch innerhalb des Kleingartenkonzepts Potsdam - ‚Entwicklungskonzept‘ Stand Sept. 1996 werden die innerhalb des Geltungsbereiches zu vorliegender Planung als ‚Kleingärten unter besonderen Rahmenbedingungen - Umnutzung von Kleingärten‘ - entsprechend Rahmenplanentwurf Gewerbegebiet Babelsberg-Süd dargestellt. Sie sind also auch im Kleingartenkonzept zur Nutzungsaufgabe vorgesehen.

Die Einbeziehung dieser Fläche in das o. g. Gewerbegebiet ist zwischen der Stadtverwaltung Potsdam und dem VGS-Kreisvorstand Potsdam (Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V.) abgestimmt.

Der FNP der Stadt Potsdam stellt insgesamt ca. 60 ha Reserveflächen für Kleingärten an der Peripherie der Landeshauptstadt dar, wohingegen nur 35 ha an Kleingärten infolge von Überplanungen für andere Nutzungen aufgegeben werden sollen.

Es besteht Übereinstimmung, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsänderung erst vollzogen wird, wenn für die zu verlagernden Kleingärten ein mit dem VGS-Kreisvorstand Potsdam abgestimmter Ersatzstandort bereitgestellt werden konnte und alle weiteren mit der Verlagerung dieser Gärten im Zusammenhang stehenden Probleme einvernehmlich zwischen der Stadtverwaltung und dem VGS geklärt werden konnten.

Zusatz: Vgl. hierzu auch das vom Amt für Wirtschaftsförderung und vom VGS-Kreisvorstand unterzeichnete Abstimmungsprotokoll vom 14.06.1999.

7.4 KOSTEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gesamtkosten setzen sich aus den Kosten der folgenden Einzelmaßnahmen zusammen:

Erschließungsmaßnahme: ²³⁾

1. Ausbau der Ulmenstraße
2. Ausbau des Beetzweges
3. Verlängerte Orenstein & Koppel Straße
4. SW-Kanal in der Ulmenstraße
5. SW-Kanal in der verlängerten Orenstein & Koppel Straße
6. RW-Kanal in der verlängerten Orenstein & Koppel Straße und Beetzweg
7. TW-Leitung DN 150
8. TW-Leitung DN 400
9. Regenrückhaltebecken
10. Sicherung vorhandener Leitungen etc.
11. Schlussvermessung
12. Ingenieurhonorare und Bauleitung
13. Grundstückserwerb von Lafarge / B-top

Hinzu kommen die Kosten für die Elektro-, Fernwärme- und Fernmeldeversorgung, Kosten für Leitungsumverlegungen, Vermessungsleistungen und ggf. Bodengutachten.

Die Kosten der Einzelmaßnahmen sind erschließungsbeitragspflichtig. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen regelt sich nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Potsdam.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn Ämter die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt einstellen.

Folgende Einzelmaßnahmen sind durch die Stadt zu finanzieren:

1. Die Kompensation, d. h. die Pflanzung von 45 Obstbäumen (Nettokosten im Umfang von rund 1.000,- DM / Baum inkl. Übernahme des Anwachsrisikos) infolge der Überplanung der Kleingartenfläche.
2. Ebenso trägt die Stadt die Kosten, die im Zusammenhang mit der Entsiegelung, dem Abtransport und der Deponierung der versiegelten Grundstücksflächen der 'Stadtbeleuchtung' entstehen ²⁴⁾.

23) An den Kosten beteiligen sich auch der Vorhabenträger des VE-Plans Nr. 19 'Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter an der Fritz-Zubeil-Str. / Ulmenstraße' (Johannes Beese GmbH & Co.) aufgrund des dazugehörigen Durchführungsvertrages sowie der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, das Tiefbauamt, das Amt für Stadterneuerung, Stadtkontor und Eurawasser.

24) Die Entsiegelung dieser Fläche ist Bedingung für die Realisierung der innerhalb des Durchführungsvertrags zum VEP Nr. 19 beschriebenen und vertraglich gesicherten Kompensationsmaßnahmen; vgl. auch Fußnote 22.

Bzgl. der vorgenannten Punkte 1. und 2. ist anzumerken, dass dieser Kompensationsbedarf durch nicht-öffentliche Eingriffsmaßnahmen entsteht. Die Kosten zu Lasten der öffentlichen Hand sind Folge der im Rahmen der Abwägung (vgl. Kap. 7.1.4 'Im Rahmen der Abwägung nicht-berücksichtigte GOP-Empfehlungen) begünstigten privaten Träger. Da die GE- und GI-Flächen nicht durch Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Raum belastet werden sollen, erhöht sich der Anteil öffentlicher Kostenbeiträge in der festgesetzten Grünfläche und den Kleingartenersatzflächen entsprechend.

3. Für die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Bereich zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße entfällt ein Finanzierungsanteil in Höhe von überschlägig DM 140.000 auf den FB Straße und Stadtgrün der Stadt.

8. Textliche Festsetzungen

TF 1. **GEWERBEGEBIETE GE (§ 8 BAUNVO I.V. MIT § 1 (4) NR. 2, § 1 (5) UND (6) NR. 1 BAUNVO)**

1.1 In den Gewerbegebieten GE sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche A* - B* - C* - D* - A*) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt i. V. mit der TF 1.1.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche W* - X* - Y* - Z* - W*) sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Schutz vor Lärm müssen für Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO die Außenbauteile einschließlich Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res} > 35$ dB nach DIN 4109) aufweisen.

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

1.4 Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

(vgl. Kap. 4.1 'Art der baulichen Nutzung' und Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung).

TF 2. **INDUSTRIEGEBIETE GI (§ 9 BAUNVO I.V. MIT § 1 (4) NR. 2 UND § 1 (6) NR. 1 BAUNVO)**

In den Industriegebieten GI sind die Ausnahmen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Industriegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

(vgl. Kap. 4.1 'Art der baulichen Nutzung' und Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung).

TF 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (3) BAUNVO I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

(vgl. Kap. 4.2 'Maß der baulichen Nutzung' dieser Begründung).

TF 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB)

4.1 Pflanzgebot auf den Grundstücken / Vorgartenzone

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 50 m² 2-3-schichtige Strauchfläche anzulegen und mind. 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine mind. 3 m breite Grundstückseingrünung entsteht.

Die Festsetzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

- 4.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten 'A' dürfen zur Erhaltung der unterirdischen Versorgungsleitungen nur flachwurzeln Gehölze gepflanzt werden. Diese Festsetzung gilt i. V. mit der textlichen Festsetzung 4.1.

4.2 Fassadenbegrünung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind an süd- oder westexponierten Fassaden Vertikalbegrünungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen im Umfang von mind. 1 % der zulässige Grundfläche herzustellen. Die Verpflichtung gilt nicht für Grundstücke mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 2\,000\text{ m}^2$.

4.3 Dachbegrünung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Grundflächen oberhalb einer GRZ 0,7 im Verhältnis 1:1 durch extensive Dachbegrünung der Begrünungsart „Sedum-Gras-Kraut“ auszugleichen. Die genannte GRZ bezieht sich auf die gemäß § 19 (4), Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO zulässige GRZ. Die Verpflichtung gilt nicht bei Überschreitungen im Umfang von weniger als 50 m^2 , ferner nicht für Dachflächen mit einer Neigung $\geq 25^\circ$.

4.4 Ergänzende Sichtschutzpflanzung

In der Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 Bäume der Art *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säulen-Eiche) in gleichmäßigem Reihenabstand zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume kann auf die TF 4.1 angerechnet werden.

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 A BAUGB)

4.5 Trittsteinbiotop

In der Fläche mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planbezeichnung 'D', sind die Vegetationsbestände als Trittsteinbiotop für Arten der feucht-frischen Bodenstandorte zu erhalten. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen.

(vgl. Kap. 4.7 'Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) und Kap. 7.1 'Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild' (§§ 10 und 12 BbgNatSchG) dieser Begründung).

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste festgesetzt.

TF 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

- 5.1 Die festgesetzten Flächen 'A' sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- 5.2 Die festgesetzte Fläche 'B' ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Verkehrsbetriebs Potsdam zu belasten.
- 5.3 Die festgesetzte Fläche 'C' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Verkehrsbetriebs Potsdam zu belasten.

(vgl. Kap. 4.8 'Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen' dieser Begründung).

TF 6. WERBEANLAGEN (§ 14 BAUNVO I. V. MIT § 13 BBGBO)

Im Bereich der Fläche W* - X* - Y* - Z* - W* sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nuthestraße nicht gefährden. Es sind nur Anlagen zulässig, bei denen jegliche Blendwirkung des Verkehrs auf der Nuthestraße ausgeschlossen ist.

(vgl. Kap. 4.9 'Werbeanlagen' dieser Begründung).

Hinweise ohne Normcharakter

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Höhenbezug HN

Amtliches Höhenbezugssystem DHHN 92 = HN + 148 mm.

Altlastenverdacht

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes ist das Vorhandensein von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. kontaminierten Auffüllungen möglich.

9. Änderungen und Fortschreibung der Planung

9.1 BETEILIGUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 (2) BAUGB UND § 4 BAUGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 16.08. - 15.09.1999 durchgeführt. Die Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB wurde am 22. Juli 1999 im Amtsblatt (Nr. 7 Jahrgang 10) der Stadt Potsdam bekanntgemacht.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen beim Stadtplanungsamt (neu: FB Stadtplanung und Bauordnung) eingegangen.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.02.1999 bis zum 09.03.1999 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Aus der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen resultieren die unten benannten formellen bzw. redaktionellen Änderungen innerhalb der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und des dazugehörigen Begründungstextes.

Formelle Änderungen:

Südliches GEE: Ausschluß von Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zzgl. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB durch das Afl (Amt für Immissionsschutz) geäußerten Anregung wird gefolgt:

Die Verkehrslärmvorbelastung durch bestehende Straßen (Nuthestr., Gartenstr., westlicher Teil der Fritz-Zubeil-Str.) liegt an (fast) allen untersuchten Immissionsorten deutlich über dem Immissionspegel der Straßenabschnitte innerhalb des Bebauungsplangebietes. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Hiervon ausgenommen ist das südliche GEE (Fläche W* - X* - Y* - Z* - W*). Für diesen Bereich des Bebauungsplans wurde eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete (< Tag > 65 dB) ermittelt. Es wird daher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) festgesetzt. Betriebswohnungen werden für diesen Teilbereich ausgeschlossen.

In Übereinstimmung mit dem Afl wurde folgende neue TF 1.3 ergänzt (neu = unterstrichen und *kursiv*):

„Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche W* - X* - Y* - Z* - W*) sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Zum Schutz vor Lärm müssen für Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO die Außenbauteile einschließlich Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res} > 35$ dB nach DIN 4109) aufweisen.“

Reduzierung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel aller Baugebiete

In Konsequenz der Stellungnahme des Afl zum vereinfachten Änderungsverfahren (siehe Kap. 9.2.1 ‚Zulässige Schalleistungspegel für den westlichen Teilbereich der nördlichen GI-Fläche‘ dieser Begründung) wurde eine gleichmäßige (i. S. von gerechter) Pegelreduzierung aller Grundstücke durchgeführt. Das Risiko einer Normenkontrolle (§ 47 VwGO) kann abgewendet werden. Den Bestimmungen des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG) wird Rechnung getragen.

In Übereinstimmung mit dem Afl wurden folgende Reduzierungen durchgeführt:

Lage im Bebauungsplan	festgesetzte Pegel (alt)	durchgeführte Reduzierung	festgesetzte Pegel (neu)
Ecke Beetzweg/Orenstein-Str.	65 tags / 50 nachts	-5 / -5 auf	60 / 45 dB (A) / m ²
Lafarge/Btop	70 / 55	-2 / -5 auf	68 / 50
östl. Nachbar Btop	70 / 55	-2 / -2 auf	68 / 53
Wasserbetrieb	60 / 45	-2 / -5 auf	58 / 40
westl. Bereich der südlichen GI-Fläche	70 / 55	-3 / -5 auf	67 / 50
östl. Bereich der südlichen GI-Fläche	70 / 55	-3 / -3 auf	67 / 52
östlich der Ulmenstr.	65 / 50	-5 / -5 auf	60 / 45.

Das Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' wurde entsprechend überarbeitet. Zusätzlich wird dieses Kapitel gegenüber der Fassung des Auslegungsexemplares nunmehr nach den Erfordernissen und Notwendigkeiten knapper und klarer ausgeführt.

(Anregung durch das Afl Brandenburg vom 22.12.1999 i. V. mit dem Gesprächsergebnis der Zusammenkunft der am Verfahren beteiligten Fachämter am 01.02.2000 zzgl. Stellungnahme des Afl vom 14.04.2000).

Da durch die Pegelreduzierungen aller Baugebiete und den Ausschluß von Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zzgl. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen betr. des südlichen GEE die Grundzüge der Planung berührt waren, wurden die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB erneut durchgeführt.

Redaktionelle Änderungen:

1. Die vier Bodendenkmalbereiche wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen.
Die Bodendenkmalbereiche werden als ‚Hinweise ohne Normcharakter‘ in den Bebauungsplan übernommen. Der Begründungstext wurde um entsprechende Passagen ergänzt; neues Kap. 2.4.
(Hinweis durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte)
2. Auf die zeichnerische Kenntlichmachung von ‚Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind‘ (Planzeichen Nr. 15.12) wird verzichtet.
Der entsprechende ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ entfällt ebenso.
(Hinweis durch das Amt 36)
Statt dessen wird nachfolgender allgemeiner gehaltenen ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ ergänzt:
Altlastenverdacht
Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes ist das Vorhandensein von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. von kontaminierten Auffüllungen möglich.
3. Für die Fläche der Abwasserbeseitigung wird folgender flächenbezogener Schalleistungspegel ergänzt: 58 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts.
(Anregung durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg)
4. Der max. zulässige Schalleistungspegel nachts des nördlichen GEE wird in Folge der anhängigen FNP-Änderung der direkt nördlich angrenzenden Bereiche (GI in MI) um 5 dB (A) auf 40 dB(A) reduziert.
(Hinweis durch das Stadtplanungsamt, neue Bezeichnung: FB Stadtplanung und Bauordnung)
5. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Potsdam beschloss am 13. Oktober 1999 in seiner 15. Sitzung, die bisher als Ost-West-Straße bezeichnete Verbindung zwischen der Wetzlarer Straße und der Ulmenstraße im „Maximum - Industrie- und Gewerbeholding-Bereich“ Babelsberg, Orenstein & Koppel Straße zu benennen.
Die Planzeichnung und Begründung wurde entsprechend geändert.
(Hinweis durch das Wohnungs- und Bauverwaltungsamt)
6. Die westliche Baugrenze des nordöstlichen GE wurde 20 m östlich, parallel verlaufend zur Freileitung festgesetzt - die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend reduziert.
Ergänzung des 3. und 4. Absatzes innerhalb des Kap. ‚4.3 Überbaubare Grundstücksflächen‘.
(Die Anregung erfolgte durch die EVP (Energieversorgung Potsdam GmbH).
7. Die ‚Verfahrensvermerke‘ (Planzeichnung und Begründungstext) wurden um die Ausführungen bzgl. der erneuten Bürger- bzw. TÖB-Beteiligung ergänzt.
8. Die durch das Landesumweltamt Abt. Naturschutz R N4 angeführten redaktionellen Änderungen bzgl. ‚Kompensationsmaßnahmen‘ und ‚Ausgleichspotentialen‘ wurden innerhalb des Begründungstextes durchgeführt.
9. Im Begründungstext (Kap. 1.1 ‚Veranlassung des Bebauungsplans (§ 1 (3) und (5) BauGB)‘) wurde folgende Angabe ergänzt:
Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches werden künftig überschlägig 150 - 200 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.
(Frage des ViP hinsichtlich der erforderlichen Kapazitäten für die Nutzung der Straßenbahnen und Busse)
10. Im Kap. 4.4.3 wurden die beiden letzten Sätze ersatzlos gestrichen, da sie für den Bebauungsplan 70 keine Bedeutung haben und nicht mehr korrekt sind:

~~„Aus dem Verkaufserlös der freiwerdenden Grundstücke soll ein Teil der Kosten für den neuen Betriebshof finanziert werden. 75 Prozent werden durch das Land bereitgestellt.“~~
(Hinweis durch ViP)

11. Angesichts der Amtshaftung (§ 839 BGB) wurden die Hinweise des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes...

Für den beplanten Bereich kann durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst nur eine pauschale Einschätzung gegeben werden. Der staatliche Munitionsbergungsdienst geht davon aus, dass er insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Nach Abschluss der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung ist zu rechnen.

ergänzt; neues Kap. 2.5 ‚Belastung durch Kampfmittel‘.

12. Änderung bzw. Ergänzung innerhalb des Kap. 7.3 ‚Verlagerung von Kleingartenparzellen‘ infolge einer Vereinbarung zwischen dem Amt für Wirtschaftsförderung und dem VGS-Kreisvorstand (mitgezeichnet von 23 und 61).

13. Ergänzung des Kap. 4.8 ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechte‘ um Anmerkungen betr. Durchwegung des Otterweges zum Beetzweg für Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer.

(Anregung durch die Ämter 37 und 66)

14. Ergänzung des vorigen Kap. 9 ‚Vereinfachte Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplans (gemäß § 13 (1) BauGB)‘

15. Das Kap. 1.2.1 ‚Geltungsbereich‘ wurde um Anmerkungen betr. der Thematik des angrenzenden, förmlich festgelegten ‚Entwicklungsbereiches Babelsberg‘ ergänzt (siehe hierzu auch die neue Fußnote 1).

16. Die Gliederung des Begründungstextes wurde hinsichtlich eines stringenteren Aufbaus ohne Wiederholung bei gleichzeitiger Erhöhung der Lesbarkeit geringfügig umgestellt.

9.2 VEREINFACHTE ÄNDERUNGEN ODER ERGÄNZUNGEN DES BAULEITPLANS (GEMÄß § 13 (1) BAUGB)

9.2.1 Zulässige Schalleistungspegel für den westlichen Teilbereich der nördlichen GI-Fläche

INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Die max. zulässigen Schalleistungspegel für den westlichen Teilbereich der nördlichen GI-Fläche werden von 70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts auf 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts reduziert. Die betroffene Grundstücksgröße beträgt ca. 2.400 m².

Die Anregung erfolgte durch das Amt 68.

BEGRÜNDUNG

Im Rahmen der Planerstellung wurden seitens des Amtes 68 Bedenken hinsichtlich der im westlichen Planbereich festgesetzten GI-Gebiete mit entsprechenden zulässigen Schalleistungspegeln geäußert.

Die westlich angrenzenden MI und WA (im Bereich des Mitteldamms außerhalb des Bebauungsplans 70) würden durch die heranrückenden GI verlärmert und nicht zumutbaren Immissionen ausgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 70 sollten auf die bestehende Situation abstellen und eine entsprechende städtebauliche Gliederung (speziell bzgl. der zulässigen Emissionen) gewährleisten. Die avisierte Gliederung bzgl. 'Art der baulichen Nutzung' einhergehend mit den festgesetzten grundstücksbezogenen Emissionsverhalten erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

In diesem Zusammenhang ist allein das westliche Grundstück innerhalb des nördlichen GI relevant.

Das nördlich angrenzende GEE wurde bereits hinsichtlich des künftigen, nördlich direkt angrenzenden MI entsprechend eingeschränkt (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts).

Bzgl. des südlich angrenzenden GI ist festzuhalten, dass die festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel (70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) unberührt bleiben können, da die Entfernung dieser GI-Fläche zu den o. g. schützenswerten Nutzungen ausreicht, um die nötige Reduzierung der Pegel zu erlangen. In diesem Zusammenhang ist das Protokoll eines Gesprächs zwischen Vertretern der städt. Ämter 23, 61, 68 und 80 am 20.10.1999 von Bedeutung. Hier wurde festgelegt, dass die westlich an den Bebauungsplan 70 angrenzenden Flächen am Mitteldamm im Bereich zwischen Fritz-Zubeil-Straße bis zum Biberweg innerhalb des FNP und des städtebaulichen Rahmenplans als MI bzw. als WA (im nördlichen Bereich) mit entsprechendem Schutzbedürfnis darzustellen sind.

Bzgl. des markierten Grundstücks wurde folgende Plankorrektur durchgeführt:

alt:

GI	0,8
OK 15,0 m	
tags 70 dB(A)	nachts 55 dB(A)

neu:

GE	0,8
OK 15,0 m	
tags 65 dB(A)	nachts 50 dB(A)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans war zu untersuchen, ob die durchgeführte Planänderung die 'Grundzüge der Planung' berührt (und die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB erneut durchzuführen wären) oder ob eine 'vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans' gemäß § 13 (1) BauGB angewendet werden kann. Der Plangeber

vertritt die Auffassung, dass, obwohl der Bebauungsplan wie oben innerhalb der Nutzungsschablonen ersichtlich, in einem Teilbereich von GI auf GE (mit entsprechenden max. zulässigen Schallleistungspegeln) geändert wurde, eine ‚vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans‘ (gemäß § 13 (1) BauGB) durchgeführt werden kann.

Die Grundzüge der Planungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 70 sind nicht berührt, da

1. es sich um eine untergeordnete und vergleichsweise kleine Fläche handelt,

betroffenes Grundstück 2.400 m ²	neu ausgewiesene Baufläche (GE und GI) gesamt 37.000 m ²	Anteil der korrigierten Fläche 6,5%
betroffenes Grundstück 2.400 m ²	Geltungsbereich B-Plan 82.000 m ²	Anteil der korrigierten Fläche 2,9%

2. die östlich und südlich angrenzenden festgesetzten GI-Flächen und die innerhalb des anhängigen FNP-Änderungsverfahrens zu korrigierenden nördlich angrenzenden MI-Flächen durch die GE-Festsetzungen nicht in Frage gestellt werden,
3. die avisierte Planänderung inkl. der Emissionsbeschränkung zu einer Verbesserung der Lärmsituation der westlich angrenzenden Nachbarschaft (außerhalb des Planbereiches) führt und
4. eine städtebaulich sinnvolle und nachvollziehbare Gliederung nach Art der baulichen Nutzung (von Nord nach Süd: MI [außerhalb des Geltungsbereiches] - GEE - GE - GI) erfolgt.

Anmerkung: 25)

Das BVerwG hat mit Urteil vom 9.3.1990 (-8 C 76.88-, ZfBR:1990, 250) zu den Grundzügen der Planung i.S.d. § 125 Abs. 3 wie folgt Stellung genommen (diese Ausführungen können auf die Grundzüge i.S.d. § 13 Abs. 1 übertragen werden):

„Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderem Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderem Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem

25) aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Band I - § 13 Rn 4, 7. Auflage, Stand: 1. Februar 1999.

Sinne minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, daß die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muß - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muß - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Die Grundzüge der Planung werden demnach, wie in § 13 (1) BauGB gefordert, nicht berührt.

Das Amt für Immissionsschutz nimmt zur vereinfachten Änderung mit Schreiben vom 22. Dez. 1999 folgendermaßen Stellung: (Auszug des Schreibens)

(...) Die Ausweisung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel im B-Plan Nr. 70 führt zu Immissionskonflikten, wenn die Fläche im FNP nördlich der Flurstücke 243 bis 249 als WA ausgewiesen werden würde. 26)

Um Konflikte zu vermeiden, müssten die flächenbezogenen Schalleistungspegel der GI-Gebiete vor allem in der Nacht weiterhin (geringfügig) reduziert werden. (...)

Der Plangeber beabsichtigt die Durchführung von gleichmäßigen (i. S. von gerechter; hier: immissionsschutzrechtlicher Gleichbehandlung aller Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans Nr. 70) Pegelreduzierungen aller Grundstücke. Durch die gleichmäßige Reduzierung aller Pegel im Geltungsbereich ist die Pegelreduzierung pro Grundstück im Gegensatz zur ‚ungleichen‘ Lastenverteilung vergleichsweise gering. Eine Überprüfung durch den Schallschutzgutachter hat ergeben, dass bei Anwendung dieser Methodik alle geplanten Nutzungen durchgeführt werden können. Darüber hinaus kann das Risiko einer Normenkontrolle (§ 47 VwGO) abgewendet werden. Außerdem wird den Bestimmungen des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 GG) Rechnung getragen.

Da durch die Pegelreduzierungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, ist das Verfahren gemäß §§ 3 bzw. 4 BauGB erneut durchgeführt worden (vgl. Kap. Nr. 9.3 ‚Erneute Beteiligungsverfahren‘ dieser Begründung).

26) Die Stadt Potsdam beabsichtigt im Zuge eines anhängigen FNP-Änderungsverfahrens die angesprochenen Bereiche als WA darzustellen. Der Bereich östlich des Mitteldamms bis zum Grünzug wird bis zu den südlichen Grundstücken des Otterweges (also inkl. der Flurstücke 235, 236, 237, 238, 239, 240 und 241) von MI in WA umgewidmet. Südlich angrenzend wird bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Autohauses Babelsberg (Flurstücke 234/1, 234/2, 233/4 und 233/5) ein MI (heute GE) dargestellt. Der Bereich des Autohauses Babelsberg (Flurstück 233/2) bleibt unverändert GE. Vgl. hierzu das Gesprächsprotokoll vom 01.02.2000 mit insgesamt 11 Anlagen und die positive Stellungnahme des AfI vom 14.04.2000.

9.2.2 Mindestabstände zur 110 kV-Freileitung

INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Die westliche Baugrenze des nordöstlichen GE (im Bereich zwischen Wasserbetrieb, Maximum-Grundstück, Orenstein & Koppel Straße (vormals Ost-West-Straße) und Ulmenstraße) wurde 20 m östlich, parallel verlaufend zur Freileitung festgesetzt - die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend reduziert.

Die Anregung erfolgte durch die EVP (Energieversorgung Potsdam GmbH) mit Schreiben vom 13.09.1999.

BEGRÜNDUNG

Die Verordnung vom 01.01.1997 über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) weist für die 110 kV-Freileitung einen maßgebenden Immissionsort aus, dieser bildet jeweils an dem ruhenden äußeren Leiter einen angrenzenden Streifen von 10 m. Der in diesem Fall zu betrachtende Bereich bildet eine Fläche, die 20 m von der Mastsymmetrieachse nach Links und 20 m nach Rechts reicht (Breite der Immissionsfläche 40 m).

Die Grundzüge der Planung werden, wie in § 13 (1) BauGB gefordert, nicht berührt.

Die EVP hat der vereinfachten Änderung mit Schreiben vom 19. April 2000 zugestimmt.

9.3 ERNEUTE BETEILIGUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 (3) I. V. M. § 3 (2) BAUGB UND § 4 (4) BAUGB

Erneute Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen beim FB Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Erneute Trägerbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4 (4) BauGB wurde als von den Änderungen betroffener Träger öffentlicher Belange allein das Amt für Immissionsschutz Brandenburg beteiligt.

Der Aufgabenbereich der übrigen Träger öffentlicher Belange wird durch die durchgeführten Änderungen weder erstmalig noch stärker als bisher berührt; eine erneute Beteiligung dieser Träger öffentlicher Belange war demzufolge nicht erforderlich.

Das Amt für Immissionsschutz Brandenburg äußerte mit Schreiben vom 30.11.2000 nachfolgende Hinweise:

„Der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel (Afl) liegen zugrunde:

- Begründung zum B-Plan Nr. 70, Stand September 2000
- Planzeichnung zum B-Plan Nr. 70, M 1:1000 mit textlichen Festsetzungen
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 31518-2001 vom 28.04.2000 durch Kötter Beratende Ingenieure, Dresden
- Stellungnahmen des Afl vom 14.04.2000, 22.12.1999, 25.05.1999 und 21.04.1999

Gegenstand der Stellungnahme sind die Belange des Immissionsschutzes nach Maßgabe des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des § 1 BauGB hinsichtlich von Immissionen gemäß § 3 Absatz 2 BImSchG.

Beurteilung des Planes:

- Durch Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf den gewerblichen und industriellen Teilgebieten wird die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sichergestellt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Einzelvorhaben, die die Festsetzungen des B-Planes einhalten, aus Lärmschutzgründen genehmigungsfähig sind.

Die Festsetzung Nr. 1.4. sollte jedoch entfallen.

Begründung:

Die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln schließt ein, dass bauliche Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg eingerechnet werden können. Die Schalleistung der betrieblichen Anlagen kann in diesen Fällen erhöht werden, ohne dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden muss.

- In der Stellungnahme des Afl vom 21.04.1999 wurde auf die Notwendigkeit des Ausschlusses von Betrieben entsprechend der Abstandsklassen aus Gründen des Immissionsschutzes (Luftverunreinigungen, Gerüche) hingewiesen. Der jetzige Entwurf des B-Planes beinhaltet keine diesbezüglichen Festsetzungen. In diesem Sinne gilt die Stellungnahme vom 21.04.1999 Punkt 2 weiterhin.

Die Verkehrslärmvorbelastung auf das GE-/GI-Gebiet wurde durch die Festsetzung 1.3 berücksichtigt.

Abwägung

Der Hinweis bzgl. des möglichen Wegfalls der TF 1.4:

„Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.“

wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vertritt der Plangeber die Auffassung, dass der Hinweis durch das Afl hinsichtlich der objektiven Geringfügigkeit ohne Konsequenz auf die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Der Beibehalt der textlichen Festsetzung ist als im planungsrechtlichen Sinne *unschädlich* einzustufen. .

Die Belange des Afl werden durch Beibehalt der o. g. TF weder *unverhältnismäßig* noch *unvertretbar* zurückgesetzt.

Den Belangen des Immissionsschutzes (vertreten durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg) wird auch bei Fortbestand der o. g. TF 1.4 in vollem Umfang Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Bzgl. des Hinweises auf die Notwendigkeit des Ausschlusses von Betrieben entsprechend der Abstandsklasse der Abstandsleitlinie aus Gründen des Immissionsschutzes greift der Plangeber auf die bereits durch die Stadtverordnetenversammlung getroffene Abwägungsentscheidung zurück:

In diesem Zusammenhang ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu nennen. Dieser Grundsatz hat ‚inhaltsbegrenzenden Charakter‘. Als Pendant zum Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt er, dass anstelle einer differenzierten Regelung eine einfache Regelung oder ein Verzicht auf planerische Festsetzungen geboten sein kann. Dies ist vor allem dann angezeigt, wenn eine ‚Feinsteuerung‘ auf der Vollzugsebene besteht. Im Bebauungsplan ist zu beachten, dass beispielsweise mit § 15 (1) BauNVO im Genehmigungsverfahren eine wohlabgewogene Einzelfallentscheidung zu treffen ist, die in der Regel im generalisierenden Planungsprozess in ihren Einzelheiten gar nicht vorweggenommen werden kann.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sich auf die Tatbestände beschränken, für die die verbindliche Bauleitplanung allein nach Ebene und Funktion das richtige Instrument darstellt, und nicht regeln versuchen, was u. a. nachfolgenden Vorbescheids-, Genehmigungs- und Anordnungsverfahren vorbehalten bleiben kann.

Je differenziertere Regelungen im Bebauungsplan angestrebt werden, desto komplizierter und langwieriger wird das durchzuführende Verfahren. Ebenso steigt die Wahrscheinlichkeit von notwendigen Änderungen schon während des Verfahrens und die Notwendigkeit von späteren Befreiungen von seinen Festsetzungen, selbst bei relativ unbedeutenden Abweichungen von der ursprünglichen ‚Planungsidee‘.

10. Planungsgrundlagen

10.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Landeshauptstadt (18. September 1997) gültigen Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) unter Berücksichtigung des § 233 (1) BauGB n. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG) ²⁷⁾ vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208); geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510), durch Art. 1 3. Bbg FRG v. 17.12.1996 (GVBl. I S. 364) u. durch Art. 3 G z. Änd. d. Bbg. BauO u. and. G. v. 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

10.2 WEITERE GRUNDLAGEN

- Genehmigter (Teil-) Flächennutzungsplan Potsdam mit vier dazugehörigen Beiplänen
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Babelsberg in Potsdam Babelsberg
- Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbegebiet Babelsberg, planungsgruppe 4, Stand April 1996
- Rahmenplan Entwicklungsbereich Babelsberg-Süd. Landschaftsplanerischer Beitrag
- Auszüge des Entwurfs des in Überarbeitung befindlichen Städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet Babelsberg-Süd, Stadtkontor, Stand Ende 1999 - Anf. 2000
- Landschaftsplanerisches Gutachten Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg, 1994
- Grünordnungsplan-Entwurf 'Beetzweg' zum Bebauungsplan Nr. 70 der Landeshauptstadt Potsdam in Potsdam-Babelsberg, im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

27) Titel geän. durch G v. 17.12.1996 (GVBl. I S. 364).

- Gewerbegebiet Babelsberg-Süd, Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 31518-2.001, Büro KÖTTER - Beratende Ingenieure Dresden GmbH, Stand 28. April 2000
- DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren
- Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, Länderausschuß für Immissionsschutz, 1995
- RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990, Der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau
- Akustik 03, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990; Deutsche Bundesbahn, Bundesbahn-Zentralamt München
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998, GMBI. 1998, Nr. 26, S. 503-515
- VDI 2058 Blatt 1 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, Ausgabe September 1985, Beuth Verlag Berlin und Köln
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl Teil I, Jg. 1990 S. 1036-1052
- Baugrundgutachten
- Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung
- Regelquerschnitte des FB Straße und Stadtgrün - Potsdam
- Entwicklungskonzept Nutheniederung. Hauptgutachten des Büros Schwabe & Kortsch und der Freien Planungsgruppe Berlin mit Grundlagengutachten der Universität Potsdam und des Potsdam Museums - Potsdam, 1992
- Plangrundlage des Vermessungsbüro Ulrich Dresler, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam
ergänzt durch Vermessungsleistungen des
- Vermessungsbüros Dipl.-Ing. M. Misselwitz, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Potsdam