



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 .Zeppelinstraße 128-129

Erstellungsdatum 04.03.2003

Eingang 02: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

| Beratungsfolge: | | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium | | |
| 07.03.2001 | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam | | |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 "Zeppelinstraße 128 -129 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauMaßnG öffentlich auszulegen (s. Anlage).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

| | | | | |
|---|---|--|------|------------|
| <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmen- mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung |
| <input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag | | <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt | | |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.: | | | | |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgezogen | | |

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

| | |
|------------------------|--|
| Entscheidungsergebnis: | |
| Gremium: | |
| Sitzung am: | |
| Beratungsergebnis: | |
| | |
| Gremium: | |
| Sitzung am: | |
| Beratungsergebnis: | |

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 "Zeppelinstraße 128-129" Entwurf - Stand: Dezember 1998

Ergebnisse der Träger- und Ämterbeteiligung Auswertungsbericht,
Stand: Januar 2001

Verfahrensübersicht

A Anfrage nach den Zielen der Landesplanung

Bislang wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) als Träger öffentlicher Belange beteiligt, eine formelle Anfrage nach den Zielen der Landesplanung wird nachgeholt. Nach den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) und der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming bestehen aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan.

B Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach den Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch war eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erforderlich. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

C Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

23 Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 21.12.1998 die Planunterlagen zur Stellungnahme bis zum 22.01.1999. Es gingen 20 Stellungnahmen ein. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgaben, wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben davon ausgegangen, dass die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt sind.

D Beteiligung der städtischen Ämter

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden 17 städtische Ämter um Stellungnahme gebeten. Es gingen 15 Stellungnahmen ein.

Anregungen nach Themenbereichen

Vorbemerkung: Wesentliche Diskussionsthemen

Wesentlicher Gegenstand der fachlichen Erörterungen war die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange in der Planung in Bezug auf die Freihaltung eines Sichtfensters der Villa Ingenheim durch das geplante Wohngebiet in Richtung Caputh sowie die geplante Bauhöhe der neuen Baukörper vor allem im Uferbereich. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.9.1999 ist festgelegt worden, dass bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens den Belangen des

Denkmalpflege in der Weise Rechnung getragen werden muss, dass die Geschossigkeit der entlang der Havel geplanten drei Einzelbaukörper reduziert und mit "II+Staffelgeschoss" im Vorhabenplan festgesetzt wird. Der bisherige Vorhabenträger (ConceptBau, München) hat im Jahr 2000 Abstand von einer Realisierung des Vorhabens genommen. Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Raumordnung und Bauwesen, hat daraufhin das Vorhaben von dem Entwurfsverfasser Architekt E. Wimmer insbesondere dahingehend überarbeiten lassen, dass nunmehr im Uferbereich Baukörper mit zwei Normal- und einem Staffelgeschoss vorgesehen sind und das Sichtfenster vollständig freigehalten wird. Zusätzlich sollen etwaige negative Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild durch ein differenziertes Fassadenfarb- und Materialkonzept, eine vielfältige Baukörpergliederung, die Begrünung der Dächer sowie einen sorgsamen Umgang mit der prägenden Grün- und Baum-Struktur deutlich gemildert werden. Diese Elemente werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst sowie den ergänzenden Durchführungsvertrag gesichert. Auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabens soll dann ein neuer Vorhabenträger ausgewählt werden. Das Amt für Denkmalpflege hat im Vorfeld der Planänderung die Konzeption des Architekten zur Kenntnis erhalten und Zustimmung signalisiert, das Landesamt für Denkmalpflege hat dem überarbeiteten Gebäudeentwurf zugestimmt.

Hinweise auf ein Bodendenkmal auch im Vorhabengebiet selbst, Reste einer urgeschichtlichen Siedlung, haben sich im Laufe des Verfahrens verdichtet. Insofern wird das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen.

Ferner wurde von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesumweltamt Kritik an einigen Berechnungsgrundlagen sowie empfohlenen Maßnahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags geübt. Der Fachbeitrag wurde auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabenentwurfes neu bearbeitet und die Festsetzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit den zuständigen Ämtern einvernehmlich abgestimmt.

1. Keine Bedenken gegen die Planung

- A. Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurden mit Schreiben vom 15.01.1999 keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.
- C. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 22.01.1999. Das Vorhaben stimmt mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung überein. Es wird auf die funktionale Bedeutung der Stadt als Oberzentrum mit besonders breit gefächerten Aufgaben, u.a. als Standort von Europa- und Bundesbehörden und als vielfältig strukturierter Mittelpunkt der Region für das Wohnen, hingewiesen.

Das Amt für Forstwirtschaft teilt mit dem Schreiben vom 11.02.1999 mit, dass sich kein Wald im Plangebiet befindet und somit die Belange der unteren Forstbehörde nicht berührt werden.

Das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau, Schreiben vom 06.01.1999, hat keine Hinweise aus straßenplanerischer Sicht.

Das Brandenburgische Straßenbauamt, Potsdam, Schreiben vom 05.01.1999, äußert sich nicht, da sich das Plangebiet nicht direkt an einer vom Brandenburgischen Straßenbauamt verwalteten Straße befindet.

Eurawasser, Aufbereitungs- und Entsorgungs-Gesellschaft Potsdam mbH, Schreiben vom 13.01.1999, macht keine Angaben.

EMB, Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Schreiben vom 06.01.1999. Es werden keine Leitungen und Anlagen der EMB berührt.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst, Schreiben vom 12.01.1999. Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.

Wehrbereichsverwaltung VII, Schreiben vom 22.01.1999. Belange der Bundeswehr werden durch die Planung nicht berührt.

LUA Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz, 11.01.1999: Keine Bedenken; Verweis auf die Zuständigkeit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Potsdam.

D. Das Amt für Liegenschaften 23.122 stimmt mit Schreiben vom 01.03.1999 dem Plan zu.

2. Denkmalschutz

2.1 Bau- und Gartendenkmal

C. Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, 29.01.1999: Die Sicht aus dem Park Sanssouci nach Süden ist durch die geplanten Gebäude beeinträchtigt, die Bebauung wird als Fremdkörper in den Veduten wirksam und zerstört den für die Veduten aus dem Park Sanssouci wichtigen grünen Übergangsbereich. Die geplante Bebauung liegt in der Sicht von Caputh auf die Stadt. Eine viergeschossige Bebauung in Ufernähe bedeutet eine Störung des grünen Uferbereichs. Der Konflikt kann durch eine Reduzierung der Bauhöhe auf II+D, eine Reduzierung der Baumassen in Ufernähe sowie die Wahl eines dunklen Anstrichs in erdfarbenen Tönen ausgeräumt werden.

C. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, 26.01.1999: Die optische Verbindung des Parks der Villa Ingenheim, der umgebenden Landschaft und der Wasserflächen wird in der historischen Raumkonzeption vor allem durch weite Sichtschneisen getragen. Die Freihaltung des Parkareals im Bereich der Sichtschneisen wird daher ausdrücklich gefordert. Als denkmalverträglich wird eine Bebauung von bis zu vier Geschossen in der Nähe der Zeppelinstraße und bis zu zwei Geschossen plus Dach im Bereich des Ufers erachtet.

D. Amt für Denkmalpflege, 21.01.1999: Eine durchgehend viergeschossige Bebauung würde die Parkanlage zu stark abriegeln und die eigentliche Gestaltungsidee negieren. Das geplante Bauvorhaben würde sich denkmalverträglich einfügen, wenn die Geschossigkeit aus Rücksicht auf das Denkmal Villa Ingenheim mit Parkanlage zum Wasser hin reduziert würde. Im Bereich des Ufers ist eine Geschossigkeit von II+D, an der Zeppelinstraße IV+D denkmalverträglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.9.1999 ist festgelegt worden, dass bei Fortführung des Bauleitplanverfahrens den Belangen des Denkmalpflege in der Weise Rechnung getragen werden muss, dass die Geschossigkeit der entlang der Havel geplanten drei Einzelbaukörper reduziert und mit "II+Staffelgeschoss" im Vorhabenplan festgesetzt wird. Der bisherige Vorhabenträger (ConceptBau, München) hat im Jahr 2000 Abstand von einer Realisierung des Vorhabens genommen. Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Raumordnung und Bauwesen, hat daraufhin das Vorhaben von dem Entwurfsverfasser Architekt E. Wimmer insbesondere dahingehend überarbeiten lassen, dass nunmehr im Uferbereich Baukörper mit zwei Normal- und einem Staffelgeschoss vorgesehen sind und das Sichtfenster vollständig freigehalten wird. Zusätzlich sollen etwaige negative Auswirkungen der Bebauung auf das Ortsbild durch ein differenziertes Fassadenfarb- und Materialkonzept, eine vielfältige Baukörpergliederung, die Begrünung der Dächer sowie einen sorgsamen Umgang mit der prägenden Grün- und Baumstruktur deutlich gemildert

werden. Diese Elemente werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst sowie den ergänzenden Durchführungsvertrag gesichert. Auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabens soll dann ein neuer Vorhabenträger ausgewählt werden. Das Amt für Denkmalpflege hat im Vorfeld der Planänderung die Konzeption des Architekten zur Kenntnis erhalten und Zustimmung signalisiert, das Landesamt für Denkmalpflege hat dem überarbeiteten Gebäudeentwurf zugestimmt.

2.2 Bodendenkmale

- C. Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, 21.01.1999: Im Vorhabenbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr. 45 - eine Siedlung urgeschichtlicher Zeitstellung. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in den Erläuterungstext und die Planzeichnung aufzunehmen. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers. Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Wie sich bei archäologischen Dokumentationen zeigte, reichen die urgeschichtlichen Siedlungsstrukturen (Gruben) des Bodendenkmals Nr.45 bis unmittelbar an die Vorhabenfläche heran. Zur Planungssicherheit des Vorhabenträgers ist die Durchführung einer bauvorbereitenden archäologischen Bestandsanalyse in Form von Sondierungsschnitten in den Bauflächen erforderlich, die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.
- D. Amt 49, 22.01.1999: Das Bodendenkmal Potsdam Nr. 45 erstreckt sich bis in das Planungsgebiet. Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Verursacher ist für die archäologische Dokumentation verantwortlich und hat die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Um den notwendigen Umfang archäologischer Maßnahmen abzuschätzen, sind Sondierungs- und Vorerkundungsmaßnahmen zur Ausdehnung und Struktur des Bodendenkmals erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen, in der Begründung wird der Schutzstatus erläutert. Der Vorhabenträger wird in Kenntnis gesetzt. Die Entscheidung über den Zeitpunkt von Sondierungsmaßnahmen erfolgt durch den späteren Vorhabenträger unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3. Bundeswasserstraße

- C. Das Wasser- und Schiffsamt Brandenburg, Schreiben vom 19.01.1999, weist darauf hin, dass eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraße einschließlich ihres Zubehörs grundsätzlich unzulässig ist, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben durch die WSV beeinträchtigt wird. Bei weitergehenden Planungen ist das örtlich zuständige Wasser- und Schiffsamt zu beteiligen. Dies gilt im Besonderen für den Rückbau der vier Steganlagen und das Beräumen der Schrägufer im erweiterten Satzungsgebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Überarbeitung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf) werden die wenigen noch einbezogenen Flächen der Bundeswasserstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da ein Regelungsbedarf hier nicht besteht und eine Kollision der Rechtssphären vermieden werden soll. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen im Uferbereich insbesondere zur

Durchführung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird das zuständige Wasser- und Schiffsamt beteiligt.

4. Grundwasserschutz

- C. Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz, Schreiben vom 25.02.1999: Die Versiegelung der zu bebauenden Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung nicht zu gefährden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung zu nutzen und zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser sollte am Anfallort versickert werden. Niederschlagswasser von stark frequentierten Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasserstandsverhalten auf dem Planungsgrundstück durch die Wasserstände der nahegelegenen Havel beeinflusst wird. Mit Beeinträchtigungen des Baugebietes bei Hochwasser der Havel ist zu rechnen.

- D. Amt 36, 20.01.1999: Es ist nachzuweisen, dass durch die Tiefgarage kein Grundwasserstau auftritt bzw. es sind geeignete Maßnahmen im Um- und/oder Unterstrom des Grundwassers zur Sicherung des Baukörpers zu fordern. Außerdem kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit sich dieses Hindernis auf die Grundwasserstände auswirken wird, da die Einbautiefe der Tiefgarage nicht bekannt ist.

Bei Grundwasserabsenkungen wird eine grundwasserschonende Bauweise gefordert, um mögliche Auswirkungen der Absenkung des Grundwasserstandes zu minimieren.

- D. Amt 66.2.1, Tiefbauamt, 18.01.1999: Ein Entfallen der Regenwasserleitung aus dem Gebiet der Liegenschaft der Villa Ingenheim zur Havel -wie in der Begründung angeführt- kann so nicht gebilligt werden. Eine Abstimmung mit dem derzeitigen Eigentümer und Nutzer dieses Grundstückes ist zu führen.

- D. Amt 36, 20.01.1999: Die Versickerung von Regenwasser in technischen Anlagen (Schächte, Rigolen) ist eine erlaubnispflichtige Gewässernutzung. Die Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollte eine Regenwasserversickerung nicht möglich sein und das Regenwasser gesammelt und in den Vorfluter Havel geleitet werden, so ist auch dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Minimierung der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung relativ enger Baufenster gewährleistet. Die Struktur des Baugrundstücks macht jedoch zusätzlich längere Fußwege erforderlich, für die insgesamt bis 1.350 m² Versiegelung zugelassen werden. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens; die Einhaltung aller Rechtsvorschriften, darunter auch der des Wasserrechts, durch den Bauherrn wird stets vorausgesetzt. Auf die Beeinflussung des Grundwassers durch die Havel wird in der Begründung hingewiesen, hier sind bauseits entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Grundwasserschonende Bauweisen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens; hier sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zu treffen. Die Leitung zur Regenentwässerung der Villa Ingenheim wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt.

Eine Stauung des Grundwassers ist nach Angaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags kaum zu erwarten, da die geplante Tiefgarage nur mit einem Tiefgeschoss geplant ist und damit

einem üblichen Kellergeschoss entspricht. Das Baugebiet liegt zudem sehr nah an einem Oberflächengewässer, der Havel, und damit aufgrund der Durchlässigkeit der Böden in dessen Druckwasserbereich. Das von der Havel beeinflusste Grundwasser des obersten ungedeckten Grundwasserleiters wird praktisch nicht fließen, wie auch die Havel im Bereich ihrer seenartigen Erweiterungen eher die Eigenschaften eines Stillgewässers zeigt. Nur ein starker Sog etwa des Wasserwerkes Wildpark könnte auch das oberflächennahe Grundwasser beeinflussen. Ggf. erforderliche Auflagen und Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

5. Trink- und Schmutzwasser

- D. Amt 36, 20.01.1999. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Ableitung von Schmutzwasser ist beim Betreiber EURAWASSER zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende Informationen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Regelungen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen. Entsprechende Informationen sind in der Begründung dargelegt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

- C. LUA Brandenburg, Abteilung Naturschutz, 13.01.1999: Einer der geplanten Baukörper befindet sich im LSG "Potsdamer Wald- und Seengebiet"; hier sind alle Handlungen verboten, die geeignet sind, den Schutzgegenstand nachteilig zu verändern. Ein Aufhebungsverfahren für Teilflächen ist bereits eingeleitet worden; eine landschaftsschutz- rechtliche Genehmigung wäre ggf. auch ausreichend. Ein Erfordernis für Baumfällungen kann nicht abgeleitet werden.

Von den als Ersatzmaßnahmen AE-1 benannten Maßnahmen, tragen nach Einschätzung des LUA lediglich die Maßnahmen zur Kompensation beeinträchtigter Bodenfunktionen bei, die den Abriss bzw. die Beseitigung alter Fundamente vorsehen. Die Beseitigung von Altlasten (hier Unrat) ist nicht Aufgabe der Eingriffsregelung. Der Umfang der unter AE-1 aufgeführten Maßnahmen wurde nicht dargestellt. Somit ist eine Einschätzung der Quantität der Maßnahmen nicht möglich. Obwohl die auf S. 18 des Erläuterungsberichtes aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des VEP realisiert werden sollen, erfolgte keine Übernahme in die textlichen Festsetzungen. Fachliche Bedenken bestehen gegenüber der Kompensationsmaßnahme "Anlage von Röhrichtflächen" im Umfang von 3040 m². Da Restbestände von Röhricht im Uferbereich vorhanden sind, bedarf es nach Meinung des LUA lediglich der Installierung von Schwimmkampen, um Beeinträchtigungen dieser Bereiche zu minimieren und somit eine selbstständige Verbreitung zu fördern. Zusätzliche Anpflanzungen sollten nur punktuell durchgeführt werden.

Auf S. 16, Abs. 3 des Erläuterungsberichtes wird auf die Anlage eines Pflanzstreifens zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche verwiesen. Diese Maßnahme ist jedoch weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Satzungskarte verzeichnet.

- D. Amt 36, 20.01.1999: Folgende Korrekturen und Ergänzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Überarbeitung des vorliegenden Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplans zu beachten:

- das Datum der Ausweisung des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"
- die gesonderte Aufführung der gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope die geforderte Entlassung eines Teilstückes der Vorhabensfläche aus dem LSG, welches ein umfangreiches Verfahren bedeuten würde; eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wäre ausreichend

- die unzureichende Bewertung des Eingriffes (z.B. die Versiegelung durch die Tiefgarage, welche nur 0,5 m Bodenüberdeckung aufweisen soll)
- die Verhinderung einer Grundwasserabsenkung , durch die der angrenzende Baumbestand gefährdet ist
- die Gestaltung der Gebäude, um eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu unterbinden (betrifft die farbliche Gestaltung, mindestens die dreigeschossige Ausbildung der Gebäude in Ufernähe, die Staffelgeschossausbildung)
- die Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotope und den Baumbestand
- die unzureichende Kompensation des Eingriffes (insbesondere der Versiegelung durch Tiefgarage und oberirdische Bauten)
- die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangener 200 m² Grundstücksfläche
- die Maßnahme der Uferbepflanzung in einem Bereich, der gemäß § 32 BbgNatSchG geschützt ist, bedarf vor einer möglichen Festsetzung einer umfangreichen Abstimmung mit der unteren und obersten Naturschutzbehörde
- die Bepflanzung mindestens aller Flachdächer
- die Überarbeitung der Pflanzenliste gemäß der "Vorläufigen Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen".

Stellungnahme der Verwaltung:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde auf der Grundlage des modifizierten Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans grundlegend überarbeitet und sowohl die methodischen Fragen wie auch Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem LUA abgestimmt. Nunmehr sind folgende Festsetzungen und Maßnahmen geplant:

Durch Festsetzungen werden geregelt:

- Öffentliche Grünfläche - Uferpark (Planzeichnung)
- Private Grünfläche (Planzeichnung)
- Einzelfestsetzungen von Bäumen (Planzeichnung)
- Baumpflanzungen auf Baugrundstücken (Textliche Festsetzung)
- Dachbegrünung (Textliche Festsetzung)
- Tiefgaragenbegrünung (Textliche Festsetzung)
- Flächen mit Pflanzbindung/Hecke (Planzeichnung und textliche Festsetzung)
- Beschränkung von Einfriedungen (Textliche Festsetzung)
- Fassadenbegrünung für Nebenanlagen (Textliche Festsetzung)
- Versiegelungsminimierung bei Feuerwehrbewegungsflächen (Textl. Festsetzung)

Durch den Durchführungsvertrag sollen geregelt werden:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Uferpark und auf und an einem Schulgrundstück:

AE-1: Als Ersatzmaßnahme AE-1 für den anrechenbaren Anstieg der Versiegelung im Plangebiet um 1.552 m² wird vorgesehen, eine entsprechend große Fläche auf und an dem nahegelegenen Schulgrundstück Storm-, Knobelsdorff- und Haecckelstraße zu entsiegeln.

AE-2: Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE-2 für die Unterbauung des Baugrundstücks mit einer Tiefgarage außerhalb der Außenwände der Gebäude sollen vier am Ufer im Plangebiet befindliche Reste alter Steganlagen abgebrochen und entsorgt werden. Dabei sind schonende Bauweisen, die Eingriffe in Ufer und den Gewässerboden vermeiden, anzuwenden.

AE-3: Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE-3 für die unvermeidbare Reduzierung der Vegetationsfläche um 1552 m² und die qualitative Minderung des Biotopwertes des

Gesamtgrundstücks um 1448 m² bei einem abstrakten Biotopwertfaktor von BWF = 1,0 wird vorgesehen, 1552 m² extensive Wiesenflächen im Bereich der Maßnahme AE-1 anzulegen sowie 10 großkronige Straßenbäume Qualität 20/25 anzupflanzen.

AE-4: Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE-4 für die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird vorgesehen, die Qualität der im Plangebiet befindlichen öffentlichen Grünanlage aufzuwerten. Der Öffentlichkeit soll das Potenzial der landschaftlich attraktiven Situation durch eine gestalterische Überarbeitung der Anlage besser erschlossen werden, als es die derzeitige Situation kann. Dazu gehört insbesondere die Neugestaltung des am Ostende des erweiterten Satzungsgebietes befindlichen Aussichtspunktes an der Schiffsanlegestelle einschließlich planerischer Vorbereitung sowie die bauliche Überarbeitung der wassergebundenen Wegedecke des Fuß- und Radweges. Ansonsten ist eine andere gleichwertige Maßnahme zu vereinbaren.

7. Altlasten / Bodenschutz

D. Amt 36, 20.01.1999: Bei Punkt 3.6 "Altlasten" ist der 2. Absatz im Text zur Darstellung der Altlastensituation ausreichend. Der 1. Absatz mit der Übernahme der Gutachtereinschätzung und teilweiser fehlerhafter Interpretation der Aussagen aus der beprobungslosen Erstbewertung von 1993 ist ein Widerspruch zum 2. Absatz. Der Inhalt des 3. Absatzes galt nur als interner Hinweis.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Es wird nun zwischen Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne des Landesabfallgesetzes unterschieden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend keine Altlastenstandorte nachrichtlich übernommen, da diese nicht im Verzeichnis der Unteren Abfallbehörde geführt werden.

8. Immissionsschutz

C. Amt für Immissionsschutz, Schreiben vom 28.01.1999. Auf der Grundlage des Lärminderungsplanes der Stadt Potsdam wurden überschläglich die zu erwartende Lärmbelastung des Plangebiets ermittelt. Danach sind Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten. Ferner können Störungen von der geplanten Tiefgaragenzufahrt ausgehen. Geeignete Schall- und Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich und sollten entsprechend textlich festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nunmehr auch Festsetzungen zur Dämmung der Außenhülle der betroffenen Gebäude in der Nähe der Zeppelinstraße und schließt Fenster von Aufenthaltsräumen zur Tiefgaragenzufahrt aus, so dass die Werte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, eingehalten werden können.

9. Verkehr

9.1 Linksabbiegen, Zufahrt

C. Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, 18.01.1999: Dem geplanten Linksabbiegen in das Vorhabengebiet aus Richtung Innenstadt wird nicht zugestimmt.

D. Ordnungsamt, 11.01.1999: Es wird darauf hingewiesen, dass 30 KFZ / Std, die auf die Zeppelinstraße ausfahren, für zu hoch geschätzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Möglichkeiten des Abbiegens aus und in die Zeppelinstraße wurden in einem Gutachten geklärt und für praktikabel erachtet (BLIC, 11.03.1998). Abbiegeverbote sind im übrigen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und sind ggf. später ordnungsbehördlich festzusetzen.

- D. 66.2.1 Tiefbauamt, 18.01.1999: Die Zufahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr, Versorgung usw. zu den Gebäuden kann in dem Vorhaben- und Erschließungsplan am ersten Baukörper an der Zeppelinstraße nicht nachvollzogen werden. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes muss von der Zeppelinstraße über eine Grundstückszufahrt erfolgen, die den neuen Ausbauzustand (Baumstandorte, Maststandorte usw.) berücksichtigt. Die Nebenanlagen sind im Zuge der Rekonstruktionsmaßnahme Zeppelinstraße umgebaut worden. Die Notwendigkeiten eines erneuten Umbaus sind nachzuweisen.
- D. 61.4 Verkehrsplanung, 02.02.1999: Schlechte Sichtbedingungen bei der Grundstücksausfahrt (Mauer, Masten und Bäume) gefährden die übrigen Verkehrsteilnehmer. Daher sollte festgelegt werden, dass die angrenzenden Grundstücksbegrenzungen (Mauer, Zaun) zur Zeppelinstraße auf 10 m Länge um 1,5 m nach hinten verzogen werden. Des Weiteren ist ein Verbot des Linksausbiegens vorzusehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Erschließung der Nachbargrundstücke nicht berücksichtigt. Die benachbarten Grundstücke (Flurstück 14-17) müssen bei Bedarf über eine rückwärtige Erschließung ebenfalls über die Grundstückszufahrt der Zeppelinstraße 128/129 angebunden werden. Diese Option ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zu sichern (Durchführungsvertrag).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gestaltung der Ausfahrt wird im Zuge der späteren Bauausführung mit den betroffenen Ämtern geklärt. Die Kostentragung wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die künftige Wegeführung wird im Entwurf des Vorhaben und Erschließungsplans als Vorschlag kenntlich gemacht. Die Nachbargrundstücke sind bereits durch die Zeppelinstraße erschlossen. Entsprechende Absichten des Nachbarn zu einer gemeinsamen Zufahrt sind nicht bekannt. Die Möglichkeiten des Abbiegens wurden in einem Gutachten geklärt und für praktikabel erachtet (BLIC, 11.03.1998). Abbiegeverbote sind im übrigen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und sind ggf. später ordnungsbehördlich festzusetzen.

9.2 Stellplätze

- D. Ordnungsamt, 11.01.1999: Alle Kraftfahrzeuge der Zeppelinstraße 128-129 müssen auf diesem Grundstück auch untergebracht werden (Tiefgarage), da das Parken auf öffentlichem Straßenland nicht möglich ist.
- D. Bauaufsichtsamt, 09.03.1999. Eine Ausnahme für Behindertenstellplätze sollte vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefgarage auf dem Baugrundstück sowie wenige oberirdische Stellplätze im Zufahrtsbereich sind für den gesamten Stellplatzbedarf ausreichend. Auf dem Grundstück sollen wegen des parkartigen Charakters keine Stellplätze zugelassen werden. Eine Ausnahme für die Einrichtung von Behindertenstellplätzen wird jedoch für sinnvoll erachtet und in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen.

10. Energie- und Wasserversorgung

- C. Energieversorgung Potsdam GmbH, 21.01.1999: Der Standort liegt am Rand des Fernwärmevorranggebietes. Die Fernwärmeerschließung ist aus Kostengründen nicht zu empfehlen. Die vorhandene Erdgasleitung auf dem Gelände kann nicht wieder genutzt werden. Deshalb wird aus Sicht der EVP für die Wärmeversorgung die Nutzung von Nachtstrom (Nachtspeicherheizung) empfohlen. Für die Stromversorgung ist die Verlegung eines 1 KV-Kabels im Gehwegbereich der Zeppelinstraße notwendig (Länge ca. 200 m).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der künftige Vorhabenträger wird im Zuge der Entwurfsplanung mit Energiebetrieb Einvernehmen über technische Lösungen herstellen. Regelungen zur stadttechnischen Erschließung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

11. Brandschutz

- D. Amt 37.4, 26.01.1999: Für das geplante Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min für mind. 2 Stunden sicher zu stellen. Die Entnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 200 m und zu Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sein. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von öffentlichen Straßen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der 2. Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände liegt. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die An- und Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen nicht behindert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Vorhabengebiets werden die Wege auch für die Feuerwehr befahrbar hergestellt, zusätzlich sind Wende- und Aufstellflächen vorgesehen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern werden im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

12. Uferweg

- D. 66.2.1 Tiefbauamt, 18.01.1999: Der im Plangebiet gelegene Uferweg ist zum Europawanderweg R1 erklärt worden. Die Gestaltung dieses Weges hinsichtlich der Ausbaubreite und Befestigung sind mit der Abt. Verkehrsplanung 61.4 abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Einteilung der öffentlichen Grünfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

13. Steganlage

- D. Bauaufsichtsamt, 09.03.1999: Der Planentwurf beinhaltet eine Steganlage, wobei nicht deutlich wird, ob der Steg vorhanden ist oder erst gebaut werden soll. Sollte der Steg erst gebaut werden, wird zur eindeutigen Klarstellung empfohlen, dass dieser zum Bestandteil des VEP wird, andererseits ist die Planung zu aktualisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bau eines neuen Steges ist nicht geplant und daher nicht Teil des Geltungsbereichs. Reste

vorhandener Stege sollen im Zuge der Aufwertung des Ufers (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme) entfernt werden. Regelungen hierzu trifft der Durchführungsvertrag.

14. Spielplatz

- D. Bauaufsichtsamt, 09.03.1999: Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ist ein Kinderspielplatz herzustellen und instand zu halten. Auf einen Nachweis kann bei der vorliegenden Planung nicht verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Baugebiets WA sind zwei Flächen für private Kinderspielplätze vorgesehen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, sondern müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

15. Behindertengerechtes Bauen

- D. Amt 04, 08.01.1999: Es wird empfohlen, dem Objektplaner zur Ausführungsplanung das "behindertengerechte Bauen" vorzuschlagen. In den öffentlichen Bereichen ist das "barrierefreie Bauen" im Sinne der DIN 18024/1 zu beachten

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Beachtung der DIN-Normen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

16. Bezugssystem

- D. Amt 62.1, 21.01.1999: Der in der Planzeichnung enthaltene Hinweis auf die Verwendung unterschiedlicher Bezugssysteme in der Plangrundlage und bei den Höhenfestsetzungen ist folgendermaßen zu ergänzen: Höhen im System DHHN 92 sind bezogen auf NHN. DHHN 92 = Deutsches Haupthöhennetz 1992 (amtl. System seit 01.08.1997 in Potsdam) NHN = Normalhöhennull. Bis zum 31.07.1997 galt in Potsdam das Bezugssystem HN 76 (HN-Höhen). In der Planzeichnung sind Angaben zu Stand und Hersteller der Planunterlage erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Ämterbeteiligung wurde nur ein Ausschnitt des Planes versandt; der Originalplan enthält die geforderten Angaben. Die übrigen Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7. Formales, Korrekturen in der Begründung

- D. Amt 62.1, 21.01.1999: S.1 Unter Punkt 1 "räumlicher Geltungsbereich" sollte in der 2. Zeile das Wort "südlich" durch "südwestlich" ersetzt werden
S.3 Unter Punkt 3.1 "Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung" sind im 1. Satz des Abschnittes Siedlungsgeschichtliche Entwicklung des Umfeldes die Wörter "Norden" durch "Nordosten" und "Süden" durch "Südwesten" zu ersetzen. S.5 Unter Punkt 3.3 Natur und Landschaft" sind im Abschnitt Topographie und Landschaftsbild Höhenangaben auf HN bezogen. Dies deckt sich mit den Angaben in der Planunterlage von 1995. Die Festsetzung auf S. 21 unter Punkt 7.3, Abschnitt Höhe baulicher Anlagen, sind auf NHN bezogen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden bei der Überarbeitung der Begründung zur Entwurfsfassung berücksichtigt.