



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" - Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.05.2017
	Eingang 922:	18.05.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.06.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" entschieden (gemäß Anlagen 2).
2. Der Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 3 und 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für das Änderungsverfahren werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld getragen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2			2		100	große

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 2 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 2	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(7 Seiten)
Anlage 3	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(30 Seiten)

Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Stadterneuerung eingesehen werden.

Kurzeinführung

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ - Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.09.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" für den Teilbereich „Baufeld MI 7“ beschlossen. Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, sind als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den Teilbereich „Baufeld MI 7“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.03. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden. Die Öffentlichkeit hat sich während der frühzeitigen Beteiligung nicht zu der Planung geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.02. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden. Beteiligt am Verfahren wurden 20 Behörden. Es liegen von 8 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwänden und planungsrelevanten Hinweisen vor. Die Einwände beziehen sich u.a. auf evtl. auftretende Immissionskonflikte, auf die evtl. erforderliche Inanspruchnahme von Wald, auf die max. zulässige Höhe von baulichen Anlagen, auf die Sicherung der medientechnischen Erschließung des östlich des Geltungsbereichs liegende Regenrückhaltebeckens. Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind im Planungsprozess berücksichtigt worden.

Städtebaulicher Wettbewerb

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für das „Baufeld MI 7“ ist durch die Landeshauptstadt Potsdam der Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ durchgeführt worden. In der Preisgerichtssitzung am 21.07.2016 ist der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH durch die Jury einstimmig zur Realisierung empfohlen worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2016 bis zum 16.01.2017. Die Öffentlichkeit hat sich nicht zu der Planung während des Auslegungszeitraumes geäußert.

Parallel dazu erfolgte vom 02.12.2016 bis zum 16.01.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Es liegen von 10 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Einwände gegen die Planung, aber mit teilweise planungsrelevanten Hinweisen vor. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden z.T. Hinweise gegeben, die aber keine Änderung der Planung erforderten. Soweit zum Verständnis erforderlich wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich „Baufeld MI 7“ gefasst und die Begründung gebilligt werden.

Abwägungsvorschläge zu den Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ vom 01.12.2016 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2016. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 16.01.2017 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 18 Behörden. Es liegen von 13 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vor. Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit ggf. teilweise neu geordnet und/oder gekürzt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Stellungnahme vom 27.12.2016
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Stellungnahme vom 27.01.2017
- Wasser- und Bodenverband Nauen, Stellungnahme vom 04.01.2017
- Kreishandwerkerschaft Potsdam, Stellungnahme vom 12.12.2016

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- EWP – Energie und Wasser Potsdam GmbH
- E.ON edis AG
- STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege
- Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01.	<p>Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung technischer Umweltschutz 2 27.12.2016</p> <p>Belang Immissionsschutz</p> <p><u>Planinhalt</u></p> <p>Mit der 3. Änderung des Teilbereichs „Baufeld MI 7“ im B-Plan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule mit Hort und den dazugehörigen Sport- und Freiflächen geschaffen werden.</p> <p>Zu den Belangen des Immissionsschutzes wurde bereits im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf eine Stellungnahme erarbeitet.</p> <p><u>Beurteilung</u></p> <p>Für Schulen als soziale Einrichtung findet die TA Lärm keine Anwendung. § 22 Satz 1a BImSchG bestimmt: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden“ (Kinderlärm-Privilegierung).</p> <p>Ebenso sind durch diese Kinderlärm-Privilegierung (für Kinder bis 14 Jahre) Geräusche durch Schulsport von den Anforderungen der 18. BImSchV ausgenommen. Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, soweit die Sportanlage dem Schulsport dient.</p> <p>Beurteilungszeiten durch diese Nutzungen sind für die Gesamtbeurteilung der Geräuscheinwirkung von Sportanlagen nicht zu berücksichtigen. Diese Regelung schließt den Sport von Kindern und Jugendlichen an Ganztagschulen einschließlich der Sportangebote in den von der Schule organisierten Arbeitsgemeinschaften ein, wobei vorauszusetzen ist, dass die Sportausübung unter Anleitung erfolgt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sollte eine Nutzung der Sportanlagen durch Vereinssport vorgesehen sein, sind die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) einzuhalten. Danach sind Sportanlagen so zu errichten und betreiben, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).</p>	
02.	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg 22.12.2016</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Teile des südlich von der Fritz-von-der-Lancken-Straße gelegenen Flurstückes 262 der Flur 1, Gemarkung Potsdam sollen im B-Plan als Wald festgesetzt und sukzessiv zu einem Eichen-Hainbuchen- bzw. Eichenmischwald entwickelt werden. Die Teilfläche wird bis zur Grenze der Bebauung mit einer ca. Fläche von 3.200 m² angegeben. Grundsätzlich begrüßt die Oberförsterei Potsdam diese Festsetzung. Unter Beachtung des angestrebten Abstandes von ca. 25 m zwischen Bebauung und Waldbaumbestand ist jedoch zu bezweifeln, ob es auf Grund der dann geringeren Fläche und der ungünstigen Flächenausprägung (dreieckiger Zuschnitt) tatsächlich zu einer Ausprägung der Waldeigenschaft perspektivisch kommt. Dieses scheint aus hiesiger Sicht nur möglich, sofern Teile des südlich angrenzenden Flurstückes 603 (einschließlich Regensickerbecken) ebenfalls als Waldbiotop entwickelt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung der Waldflächen auf die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 52. Auch wird kein Erfordernis gesehen, da die Planung mit der geplanten Festsetzung als Fläche für Wald gegenüber der 1. Änderung des B-Plans Nr. 52 nicht geändert wird.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
03.	<p>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst 23.12.2016</p> <p>Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Plans.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der weiteren Bau- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
04.	<p>Deutsche Telekom GmbH 05.01.2017</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung unserer TK-Linien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die TK-Linien besteht.</p> <p>Die Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die TK-Linien verlaufen überwiegend in den Straßenverkehrsflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und werden somit von Hochbaumaßnahmen kaum tangiert werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiteren Bau- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
05.	<p>GDMcom 09.01.2017</p> <p>GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass das Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der VGS berührt.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	
<p>06.</p>	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co.KG 15.12.2016</p> <p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag u.a. der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Oberdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan festzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>07.</p>	<p>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH 13.12.2016</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die geplanten Änderungen für den Teilbereich Baufeld MI 7.</p> <p>Die Tram, die derzeit an der Viereckremise endet, soll parallel zur Nedlitzer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße in Richtung Jungfernsee weitergeführt werden.</p> <p>Als Option ist die dafür notwendige Trasse, die an die 3. Änderung angrenzt, freizuhalten.</p>	
<p>08.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Potsdam 16.01.2017</p> <p>Aus Sicht der IHK gibt es zum vorliegenden Planungsentwurf keine Bedenken. Die Ausführungen sind für uns schlüssig und nachvollziehbar.</p> <p>Das ehemalige Kasernengelände in der Nauener Vorstadt ist bereits seit 2009 als Wohn- und Mischgebiet deklariert. Aus unserer Sicht ist dabei weiterhin auf eine ausgewogene Verteilung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe zu achten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>09.</p>	<p>Handelsverband Berlin-Brandenburg (HBB) 20.12.2016</p> <p>Rein vorsorglich verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.03.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Nach Prüfung der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung bestehen keine Einwände gegen die TF 1.2 (Anhang F, S. 27), da der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ im geplanten Mischgebiet weiterhin als Ausnahme zulässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
<p>10.</p>	<p>Stiftung Preussische Schlösser und Gärten 19.12.2016</p> <p>Auf Grundlage nachfolgend aufgeführter rechtlicher Grundlagen und Bestimmungen [es folgen die Rechtsgrundlagen] teilen wir Ihnen unsere denkmalfachliche Position als untere Denkmalschutzbehörde SPSG mit:</p> <p>Gem. unserer Stellungnahme vom 10.03.2016 im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist unsere Forderung, das Baufeld mit einer maximalen Gebäudehöhe mit etwa 12 m über</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fazit: Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Terrain (60,0 m NHN) zu bebauen, eingehalten.</p> <p>Der Gebäudeteil mit etwa 16 Metern über Terrain (64 m NHN) ist entfallen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Baufeld wird im weitesten Sinne von den Sichtbeziehungen vom Belvedere Pfingstberg und von der Villa Henckel auf dem Pfingstberg zum Fahrländer Kirchberg und aus der entgegengesetzten Richtung überstrichen. Die Sichtbeziehung vom Belvedere auf dem Pfingstberg zum Brückengebäude der Nedlitzer Brücke verläuft direkt über das geplante Baufeld.</p> <p>Bei einer Gebäudehöhe bei drei Geschossen mit etwa 12 m über Terrain (60 m NHN) wird ein verträglicher Übergang nach Nordosten in das Gebiet der Grünflächen an der Vogelweide und der ehemaligen Zufahrtsallee zur Villa Jacobs erreicht. Auch ist so eine Anpassung an die deutlich niedrigere vorhandene Wohnbebauung nördlich der Fritz-von-der-Lancken-Straße gegeben und eine Beeinträchtigung bzw. Störung der o.g. Sichtbeziehungen wird vermieden.</p> <p>Das Gebiet im Norden des Pfingstberges mit dem Bornstedter Feld, dem Nedlitzer Holz, Ackerfläche und Gehölzremisen, die bei der Gestaltung des BUGA-Parks und der westlich angrenzenden Wohngebiete geschützt wurden, besitzt besondere Landschaftselemente, die als Charakteristikum des Potsdamer Nordraumes auch bei den landschaftsverschönernden Maßnahmen im 19. Jahrhundert aufgenommen und erhalten blieben. Zur Erlebbarkeit sind die nicht zu beeinträchtigenden Sichtbeziehungen vom Belvedere Pfingstberg aus von hohem Belang.</p>	

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"
3. Änderung Teilbereich "Baufeld MI 7"
Satzung

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - OK=60,0** Oberkante (OK) in m als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - TH=54,6** Traufhöhe (TH) in m als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - FH=55,1** Firsthöhe (FH) in m als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Wald**
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Anpflanzung und Erhaltung**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- FFH - Gebiet "Heldbock"

- Pflanzliste 1**
- | | |
|------------------|---------------|
| Laubbäume | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Trauben-Eiche |
| Quercus petraea | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | |
- Pflanzliste 2**
- | | |
|------------------------|--------------|
| Laubbäume (großkronig) | Roskastanie |
| Aesculus hippocastanum | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Kastanie |
| Castanea sativa | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Eiche |
| Quercus Arten | Eisbeere |
| Sorbus torminalis | Flatter-Ulme |
| Ulmus laevis | |
- Pflanzliste 3**
- | | |
|---|--------------------|
| Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen) | Weißdorn |
| Crataegus-Arten | Schlehe |
| Prunus spinosa | Alpenjohannisbeere |
| Ribes alpinum | Hundsrose |
| Rosa canina | |

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nm. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI 7 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
- 1.3 Im Mischgebiet MI 7 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch schulische Freizeinnutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In der Fläche zwischen den Punkten ABCDA sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet MI 7 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

- 3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm nach Pflanzliste 1 und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

5. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Entlang der Linie W1-W2 sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Mischgebiet MI 7.

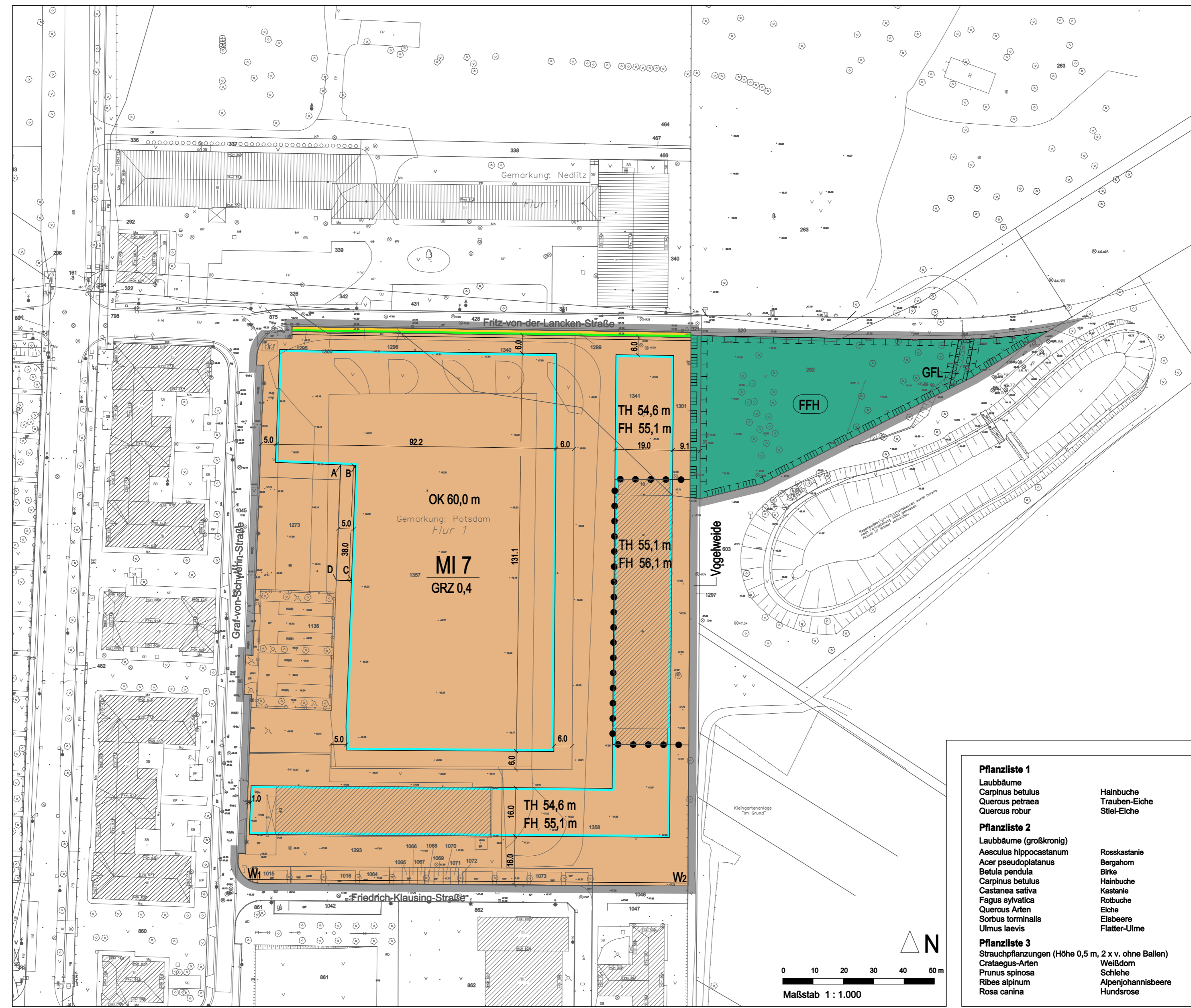
Fassaden
Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig.

Außenwandflächen müssen einen ziegelroten, gedeckten Farbton aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachflächen
Die Dachflächen der Neubebauung sind durchgängig in anthrazit-schwarzer, nicht reflektierender Farbgebung oder als Gründächer auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet stehen Teile der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments (sogenannte "Rote Kaserne") als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalgesetz des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).
4. Das Flurstück 262, Gemarkung Nedlitz, Flur 1, welches in der Fläche für Wald liegt, ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Heldbockeichen" (Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung "Heldbockeichen" vom 15.09.2011 (ABl./11, [Nr. 44], S.1915)).



Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Verfahrensvermerke

1. **Ausfertigung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2017 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den
Oberbürgermeister
2. **Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den
Oberbürgermeister
3. **Katastervermerk**
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den
Hersteller der Plangrundlage

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"
3. Änderung Teilbereich "Baufeld MI 7"
Satzung

Stand: 14.03.2017

Obersichtsplan

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
und Stadtentwicklung
Bereich Stadtverordnetenversammlung
14461 Potsdam
www.potsdam.de



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“

Begründung



14. März 2017

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

Auftraggeber

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanerin

Köpenicker Straße 154a/157
10997 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgegenstand.....	5
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2. Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Gebiets- / Bestandssituation	7
2.4 Naturhaushalt und Umwelt.....	7
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.6 Erschließung	10
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	10
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2 Landschaftsplanung	11
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	12
3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	14
3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	15
B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	16
1. Ziele und Zwecke der Planung	16
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	16
2.1 Planungsalternativen.....	17
2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	17
2.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	19
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	19
3. Begründung der Festsetzungen.....	19
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung	21
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
3.4 Verkehrsflächen	22
3.5 Fläche für Wald.....	22
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
3.7 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
3.8 Örtliche Bauvorschriften.....	23
C. Auswirkungen des Bebauungsplans	24
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	24
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
3. Soziale Auswirkungen	25
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	25
5. Finanzielle Auswirkungen.....	25

<u>D. Verfahren</u>	<u>26</u>
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	26
<u>E. Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>27</u>
<u>F. Anhang.....</u>	<u>28</u>
Textliche Festsetzungen	28
Nachrichtliche Übernahmen	29
Hinweise	29
Pflanzlisten.....	30

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Potsdam ist eine wachsende Stadt. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam ist für die Jahre 2014 – 2035 ein stetiges Bevölkerungswachstum zu erwarten. Demnach wird die Bevölkerungszahl bis 2020 um 9 %, bis 2030 um 18 % und bis 2035 um 21 % zunehmen, was einer Einwohnerzahl von 198.300 am Ende des Prognosezeitraums entspricht.

Mit dem Bevölkerungswachstum einhergehend werden erhebliche Anstrengungen zur Flächenvorsorge erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit der Zielstellung einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes sind zugleich Standorte für die soziale Infrastruktur zu sichern, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem deutlich erhöhten Bedarf an Grundschulplätzen aus. Dem entsprechend müssen zukünftig verschiedene Schulstandorte entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden, um den Bedarf zu decken, der sich unter anderem auch im gesamten Potsdamer Nordraum ergibt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld, es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 7 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das aufgrund der bisherigen Entwicklungen als nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint.

Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind als Anlagen für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule geschaffen. Diese wird zukünftig ihren Beitrag zur Deckung des aus der Wohnungsbauentwicklung im Potsdamer Norden entstehenden Bedarfes leisten, abgeleitet aus dem Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2014, DS 13/SVV/0800).

Parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist für die Grundstücke im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld durch die Landeshauptstadt Potsdam der Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ durchgeführt worden. In der Preisgerichtssitzung am

21.07.2016 ist der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH durch die Jury einstimmig zur Realisierung empfohlen worden.

2. Beschreibung des Plangebiets

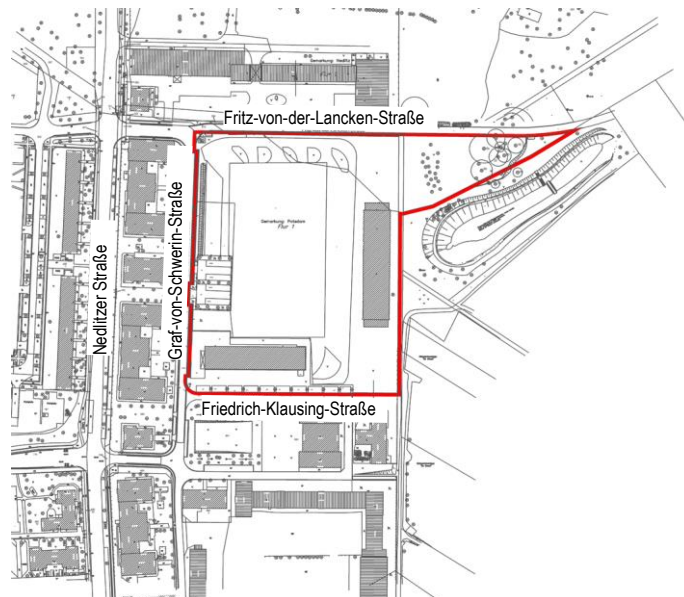
2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam östlich der Bundesstraße 2 (Nedlitzer Straße) im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 25.02.2010 in Kraft gesetzt worden. (Die 2. Änderung umfasst die Flächen an der Straße „Am Exerzierhaus“ nördlich des Baufeldes MI 8.)

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2015 beschlossene Geltungsbereich zur 3. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 2,9 ha (DS 15/SVV/0437).



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Fritz-von-der-Lancken-Straße,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Graf-von-Schwerin-Straße,
- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Klausing-Straße
- im Osten von der Verlängerung der Straße „Vogelweide“ sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 603 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1295, 1296, 1299, 1300, 1301, 1340, 1341, 1357 und 1358 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam sowie eine ca. 3.200 m² große Teilfläche des Flurstücks 262 der Flur 1 in der Gemarkung Nedlitz des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung.

Die vorgenannten Flurstücke mit Ausnahme der Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1341 und 1358 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam befinden sich im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam. Die Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1341 und 1358 befinden sich im Eigentum privater Dritter.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die Struktur der ursprünglichen Kasernenanlage von 1892/95 ist geprägt von städtebaulich markanten, mehrgeschossigen Mannschaftsgebäuden entlang der Nedlitzer Straße sowie ehemaligen Stallungen und Reithallen im rückwärtigen Bereich, die den Eindruck einer kompakten, nach außen geschlossenen Anlage vermitteln. Das ebenfalls mehrgeschossige und aufgrund barocker Plastiken an der Attika besonders prägende Kammergebäude markiert die Mittelachse der Kasernenanlage. Die ursprüngliche Grundfigur von zwei Stallanlagen, ein offenes „E“ zu den Hauptgebäuden hin, ist nur noch teilweise vorhanden. Aufgrund der sehr starken baulichen Schäden wurden die nicht mehr vollständig vorhandenen Seitenflügel im Baufeld MI7 abgebrochen. Bei der Neuanlage der Frei- und Grünflächen blieb die Freiraumstruktur der Kasernengelände im Wesentlichen erhalten. Prägende Freiraumelemente sind insbesondere Baumreihen und -alleen unterschiedlicher Baumarten, Einzelbäume, Pflasterflächen sowie die Kasernenmauer.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Baufeld MI 7 sowie eine östlich angrenzende Fläche für Wald. Der bebaubare Bereich ist heute durch zwei Gebäude geprägt: An der östliche Geltungsbereiche liegt mit der historischen Reithalle der letzte erhaltene Altbau in diesem Teil der Gesamtanlage, der für eine gewerbliche Nutzung hergerichtet worden ist und an der südlichen Grenze ein entsprechend der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans im Jahre 2013 neu errichtetes, zweigeschossiges Gewerbegebäude. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet verschiedene Stellplatzanlagen, die den Hauptgebäuden der umgebenden Baugebiete zugeordnet sind.

2.4 Naturhaushalt und Umwelt

Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung als Baugebiet MI 7 ausgewiesene, mit Betonplatten versiegelte Fläche weist keine naturräumliche Wertigkeit und nur wenige Rückzugsräume für die Fauna auf. Regelmäßige Störungen erzeugt darüber hinaus (Baustellen-)Verkehr mit LKW und PKW.

Die im Osten des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind im Wesentlichen geprägt durch ruderale Gras- und Staudenfluren sowie vor allem den Altbaumbestand (Eichen). Darüber hinaus haben sich hier flächige Brombeergebüsche etabliert.

Aufgrund der vergleichsweise ungestörten Lage und der Vernetzung in angrenzende Grünstrukturen hat die Freifläche eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Die dichten Brombeergebüsche sowie die Altbäume, kombiniert mit Vorwald und Ruderalfluren, bieten zahlreichen Vogelarten Lebens- und Nahrungsraum.

Drei der Eichen in der großen nordöstlichen Eichengruppe sind Brutbäume des europaweit geschützten Eichenheldbocks. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist der Erhalt und die Freihaltung (Besonnung der Stämme) größerer Eichen im Plangebiet wichtig für den Erhalt der Heldbockpopulation, wobei der möglichst lange Erhalt der bereits besiedelten Eichen im Vordergrund stehen sollte. Die Fläche für Wald im Osten des Plangebietes ist daher Bestandteil des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“ (Erlass des MUGV und des MIL zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Heldbockeichen“ vom 15.09.2011 (ABl./11, [Nr. 44], S.1915).

Artenschutz

Zwischen April und August 2016 ist für das Plangebiet eine faunistische Untersuchung zu Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt worden (vgl. B-Plan 52, MI 7; Bornstedter Feld, Faunistische Untersuchung, Natur+Text, 07.09.2016).

Reptilien

Zauneidechsen wurden insbesondere am östlichen Rand der untersuchten Flächen innerhalb und außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgefunden. Der dort vorhandene Weg bot den Tieren gute Möglichkeiten zum Sonnenbaden. Rückzugsbereiche befinden sich beiderseits des Weges auch in der Wiese und dem angrenzenden Strauchwerk auf der Untersuchungsfläche.

Insgesamt wurden bei den sechs Begehungen drei adulte Männchen, sechs adulte Weibchen, vier subadulte Tiere sowie im Juni und August auch fünf Jungtiere beobachtet.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Jagdhabitates eines Turmfalkenpaares, dessen Brutplatz sich in einem der westlich angrenzenden Gebäude befindet. Es wurden darüber hinaus in 13 Revieren 10 Singvogelarten bei Reviergesängen, der Jungenaufzucht und der Futtersuche beobachtet. Die Hauptfläche des Untersuchungsgebietes stellt jedoch eine versiegelte, stark durch Baufahrzeuge frequentierte und strukturarme Fläche dar, auf der nur gelegentlich Vögel bei der Nahrungssuche beobachtet werden konnten.

Keine der erfassten Brutvogelarten wird in der Roten Liste geführt, lediglich der Turmfalke wird in der Vorwarnliste als gefährdet benannt. Lediglich die Kohlmeise hat eine ganzjährig geschützte feste Niststätte. Bei den anderen Arten handelt es sich um frei brütende Arten, deren Niststätten außerhalb der Brutsaison nicht geschützt sind.

Fledermäuse

Im angrenzenden, zum Untersuchungsgebiet gehörigen Baumbestand wurden mehrere Höhlenbäume vorgefunden, Die vorhandenen Spalten und Höhlen waren entweder suboptimal als Quartier geeignet (zugig, leicht durch Fressfeinde erreichbar) oder im späteren Jahresverlauf durch Hornissen bzw. Wespen besetzt. Außerdem weisen teils Spinnweben vor den Spalten und Höhleneingängen darauf hin, dass die Strukturen schon längere Zeit nicht genutzt wurden. An einem Altbaum in näherer Umgebung, aber außerhalb

des Untersuchungsgebietes, wurde Fledermauskot gefunden. Die Struktur wurde jedoch zum Begehungstermin im Juli von Hornissen genutzt.

Während der Detektorbegehungen wurde verstärkt auf Aktivität im Bereich der Gehölze mit als Quartier geeigneten Strukturen geachtet. Es konnten jedoch keine Ultraschallrufe an diesen Strukturen vor oder während der Ausflugszeit aufgenommen werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze nicht von Fledermäusen als Winter- oder Tagesquartier genutzt werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden im Plangebiet 5 von 18 in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten registriert. Deren Aktivitäten konzentrierten sich im Bereich der Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes und dem angrenzenden Regenwasser-rückhaltebecken.

Altlasten

Der betreffende Standort wird als ehemalige militärische Liegenschaft „Roten Kaserne Ost“ im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur entsprechend § 29 Abschnitt 7 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) geführt. Bei dem Baufeld MI 7 handelt es sich um einen Teilbereich der o.g. Kaserne der als Exerzierplatz genutzt wurde. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt. Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu dem o.g. Baufeld liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der geplanten sensiblen Umnutzung des Geländes für einen Schulneubau, sind vor Beginn der Baumaßnahme orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen, da sich nach einer ersten Bewertung der Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld, es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 7 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die städtebaulich begründeten Festsetzungen für das Baugebiet MI 7 basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das aufgrund der bisherigen Entwicklung als nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint. Um unter anderem die Errichtung einer Schule im Mischgebiet zu ermöglichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der 3. Änderung geändert.

Das Schulentwicklungskonzept 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem erhöhten Bedarf an Grundschulkapazitäten aus. Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, sind als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) eingeleitet wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den Teilbereich „Baufeld MI 7“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2.6 Erschließung

Die Haupteerschließung der ehemaligen Roten Kaserne erfolgt über die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2). Von dieser gibt es analog zur historischen Situation drei Zufahrten, die Fritz-von-der-Lancken-Straße im Norden, die Friedrich-Klausing-Straße in der Mitte und die Graf-von-Schwerin-Straße im Süden. Das Plangebiet selbst ist über die Fritz-von-der-Lancken-Straße und Graf-von-Schwerin-Straße erschlossen. In der Graf-von-Schwerin-Straße liegt auch die medienebundene Erschließung.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des ROG beschlossen. Mit der Verkündung am 02.06.2015 ist der LEP B-B wieder wirksam.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Stellungnahme vom 01.03.2016 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung und nach Festlegungskarte des Regionalplans in einem Vorzugsraum Siedlung. Aufgrund dieser Lage im Raum stehen der

dargelegten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung wird entsprochen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan 2020 mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 ist der Regionalplan 2020 in Kraft getreten.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung stehen mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 in Einklang.

3.2 Landschaftsplanung

Das flächenbezogene Zielkonzept des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam sieht für das Plangebiet eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung durch qualifizierte Innenentwicklung sowie die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel vor. Darüber hinaus soll die planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen in Form des Erhalts und der Pflege bzw. der Wiederherstellung erfolgen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 30.01.2013) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 02/2014 vom 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zentrale Bereich des Plangebietes (Baufeld MI 7) als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Flächen für Wald dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist damit aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelbar.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2009 beschlossen. Es umfasst neben umfangreichen Bestandserfassungen Aussagen zu Potenzialflächen für den Wohnungsbau und zum künftigen Wohnungsneubau bzw. dem daraus resultierenden Baulandbedarf. Schließlich werden der Handlungsbedarf und kommunale Handlungsansätze im Bereich Wohnen dargestellt.

In 2015 wurde das ursprüngliche STEK Wohnen als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für die inneren, weniger bestandsgeprägten Bereiche der Roten Kaserne stellt das STEK Wohnen Potenziale für Wohnen in Mehrfamilienhäuser dar, ohne diese genauer zu quantifizieren.

3.4.2 STEK Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen. Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe identifiziert den Schwerpunktbereich „Bornstedter Feld“ als besonders geeignet für gewerbliche Dienstleistungen, höherwertiges Gewerbe und Forschung / Entwicklung, im Umfeld des Planungsbereichs insbesondere zwischen Graf-von-Schwerin-Straße und Nedlitzer Straße. Durch den hohen Nachfragedruck begünstigt wurden / werden dort bislang jedoch vorwiegend Wohnungen im gehobenen Preissegment realisiert. Mit dem notwendigen Schulneubau gehen einer möglichen Gewerbeentwicklung Flächen verloren. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie weitere Entwicklungspotenziale außerhalb der für die Schulplanung vorgesehenen Fläche werden durch die in Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.4.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen. Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwick-

lung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Verkehr keine unmittelbare Relevanz.

3.4.4 Einzelhandelskonzept 2014 der Landeshauptstadt Potsdam

Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 14/SVV/1050). Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt Potsdam, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes soll sich die künftige Einzelhandelsentwicklung an folgendem Zielkatalog ausrichten:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren
- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit

- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte, dar. Damit soll gewährleistet werden, dass die zielkonforme Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente als zentrenrelevante Sortimente sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele bzw. die beabsichtigte Entwicklung sollen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung liegt im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße an der Georg-Hermann-Allee und Erich-Arendt-Straße.

3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.5.1 Denkmalschutz

Die Rote Kaserne, ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004). Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ liegen keine in der Denkmalliste eingetragenen Einzelgebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 registriert.

Jedoch befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Zum Exerzierhaus“ (ca. 180 m nördlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) das großflächige Bodendenkmal BD 2190 (Fundplatz Nedlitz 5, bestehend aus einem Grab der Bronzezeit, einer Siedlung des Neolithikums, einem Rast- und Werkplatz des Mesolithikums sowie aus Einzelfunden des Paläolithikum, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des slawischen Mittelalters), dessen tatsächliche Ausdehnung sich unter Umständen in das Plangebiet erstrecken kann. Es ist daher ein erhöhtes Augenmerk auf Bodenfunde zu richten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die §§ 11 und 20 BbgDSchG.

3.5.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Nedlitz. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.2003 (GVBl. II/03, [Nr. 23], S.501) genannten Verbotstatbestände sind zu beachten.

3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 dient der Innenentwicklung. Die Änderungen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung gewährleisten, dass das Baufeld MI 7 mit flexibilisierten Festsetzungen im Rahmen der Konversion einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann. Damit sind die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) gegeben. Das Baufeld MI 7 hat eine Größe von insgesamt rd. 26.560 m²; bei einer GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung von 10.625 m² zulässig. Diese Fläche liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder festgesetzten Grundfläche). Es sind auch keine engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplänen vorhanden.

Des Weiteren wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern, da die geplanten Nutzungen und die oben genannte zulässige Grundfläche keine UVP-Pflicht gemäß der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie gemäß des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) bestehen ebenfalls nicht, da der Geltungsbereich der 3. Änderung nicht in einem Natura-2000-Gebiet liegt.

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Anstelle der Bürgerinformation über die Ziele und Zwecke der Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist, die Nutzungsoptionen im Mischgebiet zu flexibilisieren. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen basieren auf einer städtebaulichen Konzeption, die aufgrund der bisherigen Entwicklung nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint.

Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem erhöhten Bedarf an Grundschulkapazitäten aus. Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, sind als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule.

Auf den Bauflächen werden Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen erforderlich. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft über das bereits durch den geltenden Bebauungsplan hinausgehende Maß werden durch die Planänderung nicht ermöglicht. Der Grundwasserschutz (TWSZ III) ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gewährleistung und langfristige Sicherung der schulischen Bildung ist einer der wesentlichen kommunalen Verantwortungsbereiche. In Potsdam haben sich die Rahmenbedingungen für die Schulversorgung in den letzten Jahren vor allem durch die stetig steigenden Einwohnerzahlen stark verändert. Zwischen den Schuljahren 2006/07 und 2013/14 stieg die Schülerzahl an öffentlichen Schulen Potsdams um ca. 28 %. Dieser Zuwachs wird sich gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose für Potsdam in den nächsten Jahren auf annähernd gleichem Niveau fortsetzen.

Dieser Zuwachs basiert im Wesentlichen auf der Einwohnerentwicklung Potsdams, die seit 1998/1999 (ca. 140.000 Einwohner) kontinuierlich angestiegen ist, mittlerweile bei ca. 171.600 Einwohnern (Stand 12/2016) liegt und bis 2025 sogar bis auf 185.000 Einwohner steigen könnte. Da ein Großteil des Einwohnerzuwachses im Potsdamer Norden stattfindet – hier liegen mit den Entwicklungsbereichen Bornstedter Feld und Krampnitz große Wohnbaupotentiale – liegt hier der Schwerpunkt des Schulneubaus bzw. der Schulerweiterung.

Der Schulentwicklungsplan für die Jahre 2014 – 2020, der aufgrund der 2012 nach oben korrigierten Einwohnerprognosen erforderlich wurde, ist die entscheidende Grundlage

für alle weiteren Planungen und Baumaßnahmen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungseinrichtungen. Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 ist am 09.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (DS 15/SVV/0473).

Aus den demografischen Analysen und Fortschreibungen wurden im Schulentwicklungsplan entsprechende Anforderungen für den Neubau von Schulen im Stadtgebiet Potsdams insgesamt formuliert. Mit den Regelungen dieses Bebauungsplans wird der Standort für eine dreizügige Grundschule in kompakter, flächensparender Bauweise planungsrechtlich gesichert.

2.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Ausarbeitung und Abstimmung des geänderten Schulentwicklungsplans 2014 – 2020 wurden verschiedene potenzielle Neubaustandorte für Schulen im Stadtgebiet Potsdams untersucht. Ergebnis der Variantenprüfung und des daraus abgeleiteten umfangreichen und differenzierten „Maßnahmenpaketes“ zur Schulentwicklung in Potsdam war unter anderem die Entwicklung des Standortes „Nedlitzer Holz“ im Potsdamer Norden (Bebauungsplan Nr. 83 „Campus am Jungfernsee“, 1. Änderung Teilbereich „Nedlitzer Holz“). Da die Aktivierung dieses Standortes in der planerischen Vertiefung aus verschiedenen, vor allem aber aus denkmalrechtlichen Gründen, fraglich erscheint, wurde die Standortentwicklung auf verfügbaren Flächen in der Roten Kaserne Ost eingeleitet. Weitere Planungs- bzw. Standortalternativen im Potsdamer Norden sind gegenwärtig nicht erkennbar.

2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Betrachtung der detaillierten Standortbedingungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Frühjahr 2015 kam zu dem Ergebnis, dass das erforderliche Flächen- und Raumprogramm gemäß den Empfehlungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport für eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle und Hort sowie den Sport- und Freiflächen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nachweisbar ist.

Parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 hat die Landeshauptstadt Potsdam den Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ für die Grundstücke im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld im Baufeld MI 7 durchgeführt. Grundlagen der Aufgabenstellung bildeten neben den differenzierten Raumprogrammempfehlungen des MBS u.a. auch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenentwicklung.

In der Preisgerichtssitzung am 21.07.2016 ist der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH durch die Jury einstimmig zur Realisierung empfohlen worden. Das Konzept sieht einen breit gelagerten zweigeschossigen Baukörper an der Fritz-von-der-

Lancken-Straße vor. Die Sporthalle wird dabei im rückwärtigen Untergeschoss des dreiflügeligen Gebäudes untergebracht, so dass eine kompakte Bauform entsteht.



Lageplan Schule, SEHW Architektur GmbH

Das Konzept folgt insgesamt den städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben für den Standort, die erforderlichen Außenanlagen werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die vorgeschlagene Ausführung der Fassaden fügt sich gut in die denkmalgeschützte Umgebung der Roten Kaserne ein.



Visualisierung, SEHW Architektur GmbH

2.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Schulstandortes kann sowohl durch eine Anbindung an die Fritz-von-der-Lancken-Straße als auch über die Graf-von-Schwerin-Straße erfolgen. Die aus der Entwicklung zu erwartenden Verkehrsmengen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gravierenden Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit dieser Straßen haben. Die Knoten der Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) mit der Fritz-von-der-Lancken-Straße und der Graf-von-Schwerin-Straße sind jeweils lichtsignalgesteuert.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Maßgeblich sind der Schutz und der Erhalt der Alteichen in der Fläche für Wald sowie ein angemessener Abstand der Gebäude zu diesem wertprägenden Baumbestand. Darüber hinaus soll die Fläche für Wald durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weiter aufgewertet werden (textliche Festsetzung 3.2). Dessen ungeachtet bleibt die bestehende Durchwegung der Fläche in Nord-Süd-Richtung zwischen Fritz-von-der-Lancken-Straße und Friedrich-Klausing-Straße parallel zum Baufeld MI 7 erhalten.

Für das Baugebiet gelten ökologische Standards wie das Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser, die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungsflächen, das Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung der Flächen für Stellplätze sowie die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Pflanzen in den Freiflächen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung beibehalten. Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung vorgenommenen gelten in der 3. Änderung unverändert fort.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Um eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind im Mischgebiet MI 7 die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Bei allgemeiner Zulassung der genannten Nutzungen bestünde die Gefahr, dass diese den ge-

werblichen Anteil des Mischgebietes dominieren. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe mit ihren baulichen Ausmaßen weder mit der angestrebten Nutzungsstruktur noch mit dem denkmalgeschützten Kasernenensemble in Einklang zu bringen. Zudem widersprechen Gartenbaubetriebe mit ihrer meist flächenextensiven Nutzung der Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen. In direkter Nachbarschaft des Bebauungsplans wurde an der Nedlitzer Straße, gegenüber der Einmündung der Graf-von-Schwerin-Straße, bereits eine Tankstelle realisiert.

Aufgrund der besonderen denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stehen für die Nutzungen nur begrenzt Flächenpotenziale zur Verfügung, so dass diese ausschließlich für die angestrebte Nutzungsmischung gesichert werden müssen. Aus diesem Grund wird das Raumangebot für Vergnügungsstätten zurückgestellt. Zudem ist zu befürchten, dass bestimmte Vergnügungsstätten, die, wenn sie sich in einem Mischgebiet ansiedeln, in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdiger Wohnnutzung im Plangebiet liegen, eine negative Entwicklung herbeiführen. Die Akzeptanz von hochwertigen Wohnstandorten im Plangebiet selbst sowie in den benachbarten geplanten Wohngebieten ist hierbei entscheidend von der Vermeidung „wohngebietsstörender“ Nutzungen abhängig. Auf Grund der Lage des Plangebiets im Nahbereich einer Bundesstraße (B2) besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen – Mangel an hochwertigen Dienstleistungen – befürchtet. Darüber hinaus können weitere städtebauliche Negativwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten im Mischgebiet führen erfahrungsgemäß zu den so genannten „Trading-Down-Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch typischerweise sehr auffallend gestaltete Reklame. Ebenso führen sie in der Regel zu erheblichen Lärmbelastigungen. Diese negativen Auswirkungen stehen der angestrebten Nutzungsmischung sowie der angestrebten Entwicklung des Gebiets zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entgegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch die Nutzungsauschlüsse der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nicht in Frage gestellt, da die für die Mischgebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Bereich der Roten Kaserne Ost ist vor allem durch die historischen Strukturen der ehemaligen Kasernenanlage geprägt. Weite Teile der Bauflächen sind als Mischgebiete festgesetzt, in denen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind.

Gegenstand der textlichen Festsetzung 1.2 ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf Basis des Einzelhandelskonzeptes 2014 der Landeshauptstadt Potsdam. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Mischgebiet MI 7 nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ als Ausnahme zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 08.11.2004 – 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Im Einzelhandelskonzept 2014 der Landeshauptstadt Potsdam werden unter zentrenrelevanten Sortimenten folgende Sortimente aufgeführt:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büroartikel

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind durch die Festsetzung einer GRZ sowie der Gebäudehöhe geregelt.

Im Mischgebiet MI 7 ist entsprechend des Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 ist Mischgebiet MI 7 im Vergleich zur 1. Änderung nunmehr eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch schulische Freiflächennutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, da diese nicht im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden können. Daraus ergibt sich eine rechnerische Erhöhung der möglichen Versiegelung um 2.561 m² gegenüber der 1. Änderung, weiterhin gesichert ist eine unversiegelte Fläche von 7.833 m². Nach gegenwärtigem Stand der Planung ergibt sich aufgrund der kompakten Bauweise für die Grundschule eine GRZ für die baulichen Hauptanlagen von 0,28 (GR = 3.584 m²) und inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen eine GRZ von 0,72 (GR = 9.216 m²). Die zusätzliche Versiegelung durch schulische Freiflächennutzungen beträgt demnach 1.536 m².

Unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange und um ein Schulgebäude entsprechend des Wettbewerbsergebnisses mit dem erforderlichen Spielraum realisieren zu können, werden explizite Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für den inneren Bereich des Baufeldes MI auf eine Oberkante (OK) von 60,0 m über NHN begrenzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m über Gelände. Die Realisierung des geplanten Schulgebäudes ist damit möglich und die zukünftige Bebauung bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich unter den gestaltprägenden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Umfeld.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die übrigen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches bleiben unverändert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan sind überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt und durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für den inneren Bereich des Mischgebietes MI 7 derart bestimmt, dass eine weitgehend flexible Anordnung von Baukörpern möglich ist.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die erforderlichen Grenzabstände von 6,0 m zu den bebaubaren Nachbargrundstücken eingehalten.

Für eine kleine Teilfläche an der westlichen Grenze der Neubaufäche im Mischgebiet MI 7 ergibt sich das Erfordernis einer Unterbauung, die über die Baugrenzen hinausgeht. Es handelt sich dabei um Funktionsräume der geplanten Sporthalle auf der Untergeschossebene. Um dies planungsrechtlich zu sichern, ist durch die textliche Festsetzung 2.1 geregelt, dass in der Fläche ABCDA bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (innerhalb der Grenzabstände) zulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist eine Teilfläche der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzenden Fritz-von-der-Lancken-Straße enthalten. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung übernommen worden.

3.5 Fläche für Wald

Der im Osten des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 gelegene Teilbereich des Nedlitzer Holzes ist in den historischen Grenzen als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 18b BauGB festgesetzt. Der erforderliche Abstand von ca. 25 m (Orientierungswert) zwischen dem Waldbaumbestand und angrenzenden Baugebieten soll auf der festgesetzten Waldfläche im Rahmen der Bewirtschaftung eingehalten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist gewährleistet, dass die Fläche, die seit Beginn der 1930er Jahre stückweise in die Kasernennutzung einbezogen und somit der Waldfläche entzogen worden ist, durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sukzessiv wieder zu Eichen-Hainbuchen- bzw. Eichenmischwald entwickelt wird. Beide Festsetzungen erfolgten bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Fläche für Wald liegt die Zufahrt zu einer Niederschlagswasser-Behandlungsanlage, die sich im Osten an das Plangebiet anschließt. Das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber dieser Anlage dient zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung (Textliche Festsetzung Nr. 4.1).

3.7 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zur Pflanzung einer Baumreihe entlang der Linie W₁ – W₂ dient neben der gestalterischen Verbesserung des Gesamtbildes aus naturschutzrechtlicher Sicht auch der Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung erfolgten Eingriffe.

Analog zu der aus der Entstehungszeit stammenden Lindenreihe entlang der heutigen Graf-von-Schwerin-Straße wird damit an der Friedrich-Klausing-Straße in Ost-West-Richtung eine Alleepflanzung derselben Baumart festgesetzt. Die rahmenden Baumreihen betonen zudem die Sicht auf das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 dient der Reduzierung von negativen Auswirkungen von Stellplatzanlagen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Arten und Biotope und das Landschaftsbild und ist Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung erfolgten Eingriffe in diese Schutzgüter.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Dieser Ermächtigung entspricht die Regelung in § 87 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden und Dächern (textliche Festsetzung Nr. 6) ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Farbigekeit und Materialität harmonisch in das Denkmalensemble der Roten Kaserne einfügt.

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sowohl dem baulichen Bestand als auch der geplanten Bebauung Rechnung trägt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung werden die Vorgaben des gesamtstädtischen Schulentwicklungsplans 2014 – 2020 planungsrechtlich umgesetzt. Damit ist im Potsdamer Norden die Realisierung einer dreizügigen Grundschule mit Hort, durch welche eine wohnortnahe Infrastrukturversorgung der hier lebenden Bevölkerung sichergestellt wird, gewährleistet.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der baulichen Entwicklung im Mischgebiet MI 7 sind durch die 3. Änderung keine zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr bleiben die ökologischen Standards erhalten. Anlagebedingte Verluste an Vegetation durch die angestrebte Entwicklung sind auszuschließen

Baulärm sowie die Belastung durch baubedingten Abfall und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für die freibrütenden Vogelarten sind durch eine entsprechende Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu erwarten.

Für die im Plangebiet erfassten Fledermausarten konnten keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte durch den Gutachter ermittelt werden. Ebenso sind keine nachhaltigen Verschlechterungen der Erhaltungszustände auf lokaler und biografischer Ebene durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Da im westlichen Teil der untersuchten Fläche, also in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen, keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, führt die Umsetzung der aktuellen Planung auch hinsichtlich der Reptilien nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Damit sind die Voraussetzungen der Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte für die streng geschützte Art der Zauneidechse erfüllt und der Bebauungsplan ist vollziehbar.

3. Soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Gebiets wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änderung dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmittelbar keine Kosten.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten für die Herstellung und Realisierung erforderlicher öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung) werden – anteilig – aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Gleiches gilt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

Die Realisierung der Grundschule ist nicht entwicklungsbedingt und ist daher durch die Landeshauptstadt Potsdam zu finanzieren.

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) wurde im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ für das Baufeld MI 7 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ wird für den Änderungsbereich geändert in Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.03. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.02. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2016 bis zum 16.01.2017.

Parallel dazu erfolgte vom 02.12.2016 bis zum 16.01.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14, S. 1)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)

F. Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI 7 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
- 1.3 Im Mischgebiet MI 7 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch schulische Freiflächennutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In der Fläche zwischen den Punkten ABCDA sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet MI 7 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Entlang der Linie W₁ – W₂ sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Mischgebiet MI 7.

Fassaden

Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig.

Außenwandflächen müssen einen ziegelroten, gedeckten Farbton aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachflächen

Die Dachflächen der Neubebauung sind durchgängig in anthrazitschwarzer, nicht reflektierender Farbgebung oder als Gründächer auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet stehen Teile der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments (sogenannte „Rote Kaserne“), die als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).
4. Das Flurstück 262, Gemarkung Nedlitz, Flur 1, welches in der Fläche für Wald liegt, ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“ (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Heldbockeichen“ vom 15.09.2011 (ABI./11, [Nr. 44], S.1915)).

Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

PflanzlistenLaubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Laubbäume (großkronig)

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus Arten	Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen)

Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“

Begründung



14. März 2017

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

Auftraggeber

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanerin

Köpenicker Straße 154a/157
10997 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgegenstand.....	5
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2. Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Gebiets- / Bestandssituation	7
2.4 Naturhaushalt und Umwelt.....	7
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
2.6 Erschließung.....	10
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	10
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
3.2 Landschaftsplanung.....	11
3.3 Flächennutzungsplan.....	11
3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	12
3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	14
3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	15
B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	16
1. Ziele und Zwecke der Planung	16
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	16
2.1 Planungsalternativen.....	17
2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	17
2.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	19
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	19
3. Begründung der Festsetzungen.....	19
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	19
3.2 Maß der baulichen Nutzung	21
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
3.4 Verkehrsflächen	22
3.5 Fläche für Wald.....	22
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
3.7 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
3.8 Örtliche Bauvorschriften.....	23
C. Auswirkungen des Bebauungsplans	24
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	24
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
3. Soziale Auswirkungen	25
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	25
5. Finanzielle Auswirkungen.....	25

<u>D. Verfahren</u>	26
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	26
<u>E. Rechtsgrundlagen</u>	27
<u>F. Anhang</u>	28
Textliche Festsetzungen	28
Nachrichtliche Übernahmen	29
Hinweise	29
Pflanzlisten.....	30

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Potsdam ist eine wachsende Stadt. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam ist für die Jahre 2014 – 2035 ein stetiges Bevölkerungswachstum zu erwarten. Demnach wird die Bevölkerungszahl bis 2020 um 9 %, bis 2030 um 18 % und bis 2035 um 21 % zunehmen, was einer Einwohnerzahl von 198.300 am Ende des Prognosezeitraums entspricht.

Mit dem Bevölkerungswachstum einhergehend werden erhebliche Anstrengungen zur Flächenvorsorge erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit der Zielstellung einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes sind zugleich Standorte für die soziale Infrastruktur zu sichern, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem deutlich erhöhten Bedarf an Grundschulplätzen aus. Dem entsprechend müssen zukünftig verschiedene Schulstandorte entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden, um den Bedarf zu decken, der sich unter anderem auch im gesamten Potsdamer Nordraum ergibt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld, es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 7 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das aufgrund der bisherigen Entwicklungen als nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint.

Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind als Anlagen für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule geschaffen. Diese wird zukünftig ihren Beitrag zur Deckung des aus der Wohnungsbauentwicklung im Potsdamer Norden entstehenden Bedarfes leisten, abgeleitet aus dem Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2014, DS 13/SVV/0800).

Parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist für die Grundstücke im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld durch die Landeshauptstadt Potsdam der Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ durchgeführt worden. In der Preisgerichtssitzung am

21.07.2016 ist der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH durch die Jury einstimmig zur Realisierung empfohlen worden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam östlich der Bundesstraße 2 (Nedlitzer Straße) im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 25.02.2010 in Kraft gesetzt worden. (Die 2. Änderung umfasst die Flächen an der Straße „Am Exerzierhaus“ nördlich des Baufeldes MI 8.)

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2015 beschlossene Geltungsbereich zur 3. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 2,9 ha (DS 15/SVV/0437).



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Fritz-von-der-Lancken-Straße,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Graf-von-Schwerin-Straße,
- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Klausing-Straße
- im Osten von der Verlängerung der Straße „Vogelweide“ sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 603 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1295, 1296, 1299, 1300, 1301, 1340, 1341, 1357 und 1358 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam sowie eine ca. 3.200 m² große Teilfläche des Flurstücks 262 der Flur 1 in der Gemarkung Nedlitz des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung.

Die vorgenannten Flurstücke mit Ausnahme der Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1341 und 1358 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam befinden sich im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam. Die Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1341 und 1358 befinden sich im Eigentum privater Dritter.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die Struktur der ursprünglichen Kasernenanlage von 1892/95 ist geprägt von städtebaulich markanten, mehrgeschossigen Mannschaftsgebäuden entlang der Nedlitzer Straße sowie ehemaligen Stallungen und Reithallen im rückwärtigen Bereich, die den Eindruck einer kompakten, nach außen geschlossenen Anlage vermitteln. Das ebenfalls mehrgeschossige und aufgrund barocker Plastiken an der Attika besonders prägende Kammergebäude markiert die Mittelachse der Kasernenanlage. Die ursprüngliche Grundfigur von zwei Stallanlagen, ein offenes „E“ zu den Hauptgebäuden hin, ist nur noch teilweise vorhanden. Aufgrund der sehr starken baulichen Schäden wurden die nicht mehr vollständig vorhandenen Seitenflügel im Baufeld MI7 abgebrochen. Bei der Neuanlage der Frei- und Grünflächen blieb die Freiraumstruktur der Kasernengelände im Wesentlichen erhalten. Prägende Freiraumelemente sind insbesondere Baumreihen und -alleen unterschiedlicher Baumarten, Einzelbäume, Pflasterflächen sowie die Kasernenmauer.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Baufeld MI 7 sowie eine östlich angrenzende Fläche für Wald. Der bebaubare Bereich ist heute durch zwei Gebäude geprägt: An der östliche Geltungsbereiche liegt mit der historischen Reithalle der letzte erhaltene Altbau in diesem Teil der Gesamtanlage, der für eine gewerbliche Nutzung hergerichtet worden ist und an der südlichen Grenze ein entsprechend der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans im Jahre 2013 neu errichtetes, zweigeschossiges Gewerbegebäude. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet verschiedene Stellplatzanlagen, die den Hauptgebäuden der umgebenden Baugebiete zugeordnet sind.

2.4 Naturhaushalt und Umwelt

Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung als Baugebiet MI 7 ausgewiesene, mit Betonplatten versiegelte Fläche weist keine naturräumliche Wertigkeit und nur wenige Rückzugsräume für die Fauna auf. Regelmäßige Störungen erzeugt darüber hinaus (Baustellen-)Verkehr mit LKW und PKW.

Die im Osten des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind im Wesentlichen geprägt durch ruderale Gras- und Staudenfluren sowie vor allem den Altbaumbestand (Eichen). Darüber hinaus haben sich hier flächige Brombeergebüsche etabliert.

Aufgrund der vergleichsweise ungestörten Lage und der Vernetzung in angrenzende Grünstrukturen hat die Freifläche eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Die dichten Brombeergebüsche sowie die Altbäume, kombiniert mit Vorwald und Ruderalfluren, bieten zahlreichen Vogelarten Lebens- und Nahrungsraum.

Drei der Eichen in der großen nordöstlichen Eichengruppe sind Brutbäume des europaweit geschützten Eichenheldbocks. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist der Erhalt und die Freihaltung (Besonnung der Stämme) größerer Eichen im Plangebiet wichtig für den Erhalt der Heldbockpopulation, wobei der möglichst lange Erhalt der bereits besiedelten Eichen im Vordergrund stehen sollte. Die Fläche für Wald im Osten des Plangebietes ist daher Bestandteil des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“ (Erlass des MUGV und des MIL zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Heldbockeichen“ vom 15.09.2011 (ABl./11, [Nr. 44], S.1915).

Artenschutz

Zwischen April und August 2016 ist für das Plangebiet eine faunistische Untersuchung zu Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt worden (vgl. B-Plan 52, MI 7; Bornstedter Feld, Faunistische Untersuchung, Natur+Text, 07.09.2016).

Reptilien

Zauneidechsen wurden insbesondere am östlichen Rand der untersuchten Flächen innerhalb und außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgefunden. Der dort vorhandene Weg bot den Tieren gute Möglichkeiten zum Sonnenbaden. Rückzugsbereiche befinden sich beiderseits des Weges auch in der Wiese und dem angrenzenden Strauchwerk auf der Untersuchungsfläche.

Insgesamt wurden bei den sechs Begehungen drei adulte Männchen, sechs adulte Weibchen, vier subadulte Tiere sowie im Juni und August auch fünf Jungtiere beobachtet.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Jagdhabitates eines Turmfalkenpaares, dessen Brutplatz sich in einem der westlich angrenzenden Gebäude befindet. Es wurden darüber hinaus in 13 Revieren 10 Singvogelarten bei Reviergesängen, der Jungenaufzucht und der Futtersuche beobachtet. Die Hauptfläche des Untersuchungsgebietes stellt jedoch eine versiegelte, stark durch Baufahrzeuge frequentierte und strukturarme Fläche dar, auf der nur gelegentlich Vögel bei der Nahrungssuche beobachtet werden konnten.

Keine der erfassten Brutvogelarten wird in der Roten Liste geführt, lediglich der Turmfalke wird in der Vorwarnliste als gefährdet benannt. Lediglich die Kohlmeise hat eine ganzjährig geschützte feste Niststätte. Bei den anderen Arten handelt es sich um frei brütende Arten, deren Niststätten außerhalb der Brutsaison nicht geschützt sind.

Fledermäuse

Im angrenzenden, zum Untersuchungsgebiet gehörigen Baumbestand wurden mehrere Höhlenbäume vorgefunden, Die vorhandenen Spalten und Höhlen waren entweder suboptimal als Quartier geeignet (zugig, leicht durch Fressfeinde erreichbar) oder im späteren Jahresverlauf durch Hornissen bzw. Wespen besetzt. Außerdem weisen teils Spinnweben vor den Spalten und Höhleneingängen darauf hin, dass die Strukturen schon längere Zeit nicht genutzt wurden. An einem Altbaum in näherer Umgebung, aber außerhalb

des Untersuchungsgebietes, wurde Fledermauskot gefunden. Die Struktur wurde jedoch zum Begehungstermin im Juli von Hornissen genutzt.

Während der Detektorbegehungen wurde verstärkt auf Aktivität im Bereich der Gehölze mit als Quartier geeigneten Strukturen geachtet. Es konnten jedoch keine Ultraschallrufe an diesen Strukturen vor oder während der Ausflugszeit aufgenommen werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze nicht von Fledermäusen als Winter- oder Tagesquartier genutzt werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden im Plangebiet 5 von 18 in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten registriert. Deren Aktivitäten konzentrierten sich im Bereich der Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes und dem angrenzenden Regenwasser-rückhaltebecken.

Altlasten

Der betreffende Standort wird als ehemalige militärische Liegenschaft „Roten Kaserne Ost“ im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur entsprechend § 29 Abschnitt 7 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) geführt. Bei dem Baufeld MI 7 handelt es sich um einen Teilbereich der o.g. Kaserne der als Exerzierplatz genutzt wurde. Die Fläche ist weitestgehend versiegelt. Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu dem o.g. Baufeld liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der geplanten sensiblen Umnutzung des Geländes für einen Schulneubau, sind vor Beginn der Baumaßnahme orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen, da sich nach einer ersten Bewertung der Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld, es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 7 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die städtebaulich begründeten Festsetzungen für das Baugebiet MI 7 basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das aufgrund der bisherigen Entwicklung als nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint. Um unter anderem die Errichtung einer Schule im Mischgebiet zu ermöglichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der 3. Änderung geändert.

Das Schulentwicklungskonzept 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem erhöhten Bedarf an Grundschulkapazitäten aus. Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, sind als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) eingeleitet wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den Teilbereich „Baufeld MI 7“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2.6 Erschließung

Die Haupteerschließung der ehemaligen Roten Kaserne erfolgt über die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2). Von dieser gibt es analog zur historischen Situation drei Zufahrten, die Fritz-von-der-Lancken-Straße im Norden, die Friedrich-Klausing-Straße in der Mitte und die Graf-von-Schwerin-Straße im Süden. Das Plangebiet selbst ist über die Fritz-von-der-Lancken-Straße und Graf-von-Schwerin-Straße erschlossen. In der Graf-von-Schwerin-Straße liegt auch die medienebundene Erschließung.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des ROG beschlossen. Mit der Verkündung am 02.06.2015 ist der LEP B-B wieder wirksam.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Stellungnahme vom 01.03.2016 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 52 liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung und nach Festlegungskarte des Regionalplans in einem Vorzugsraum Siedlung. Aufgrund dieser Lage im Raum stehen der

dargelegten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung wird entsprochen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan 2020 mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 ist der Regionalplan 2020 in Kraft getreten.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung stehen mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 in Einklang.

3.2 Landschaftsplanung

Das flächenbezogene Zielkonzept des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam sieht für das Plangebiet eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung durch qualifizierte Innenentwicklung sowie die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel vor. Darüber hinaus soll die planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen in Form des Erhalts und der Pflege bzw. der Wiederherstellung erfolgen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 30.01.2013) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 02/2014 vom 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zentrale Bereich des Plangebietes (Baufeld MI 7) als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Flächen für Wald dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist damit aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelbar.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2009 beschlossen. Es umfasst neben umfangreichen Bestandserfassungen Aussagen zu Potenzialflächen für den Wohnungsbau und zum künftigen Wohnungsneubau bzw. dem daraus resultierenden Baulandbedarf. Schließlich werden der Handlungsbedarf und kommunale Handlungsansätze im Bereich Wohnen dargestellt.

In 2015 wurde das ursprüngliche STEK Wohnen als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für die inneren, weniger bestandsgeprägten Bereiche der Roten Kaserne stellt das STEK Wohnen Potenziale für Wohnen in Mehrfamilienhäuser dar, ohne diese genauer zu quantifizieren.

3.4.2 STEK Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen. Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe identifiziert den Schwerpunktbereich „Bornstedter Feld“ als besonders geeignet für gewerbliche Dienstleistungen, höherwertiges Gewerbe und Forschung / Entwicklung, im Umfeld des Planungsbereichs insbesondere zwischen Graf-von-Schwerin-Straße und Nedlitzer Straße. Durch den hohen Nachfragedruck begünstigt wurden / werden dort bislang jedoch vorwiegend Wohnungen im gehobenen Preissegment realisiert. Mit dem notwendigen Schulneubau gehen einer möglichen Gewerbeentwicklung Flächen verloren. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie weitere Entwicklungspotenziale außerhalb der für die Schulplanung vorgesehenen Fläche werden durch die in Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

3.4.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen. Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwick-

lung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Verkehr keine unmittelbare Relevanz.

3.4.4 Einzelhandelskonzept 2014 der Landeshauptstadt Potsdam

Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS 14/SVV/1050). Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt Potsdam, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes soll sich die künftige Einzelhandelsentwicklung an folgendem Zielkatalog ausrichten:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren
- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit

- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte, dar. Damit soll gewährleistet werden, dass die zielkonforme Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente als zentrenrelevante Sortimente sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen. Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele bzw. die beabsichtigte Entwicklung sollen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung liegt im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße an der Georg-Hermann-Allee und Erich-Arendt-Straße.

3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.5.1 Denkmalschutz

Die Rote Kaserne, ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004). Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ liegen keine in der Denkmalliste eingetragenen Einzelgebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 registriert.

Jedoch befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Zum Exerzierhaus“ (ca. 180 m nördlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) das großflächige Bodendenkmal BD 2190 (Fundplatz Nedlitz 5, bestehend aus einem Grab der Bronzezeit, einer Siedlung des Neolithikums, einem Rast- und Werkplatz des Mesolithikums sowie aus Einzelfunden des Paläolithikum, der Bronzezeit, der römischen Kaiserzeit und des slawischen Mittelalters), dessen tatsächliche Ausdehnung sich unter Umständen in das Plangebiet erstrecken kann. Es ist daher ein erhöhtes Augenmerk auf Bodenfunde zu richten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die §§ 11 und 20 BbgDSchG.

3.5.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Nedlitz. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 19.08.2003 (GVBl. II/03, [Nr. 23], S.501) genannten Verbotstatbestände sind zu beachten.

3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 dient der Innenentwicklung. Die Änderungen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung gewährleisten, dass das Baufeld MI 7 mit flexibilisierten Festsetzungen im Rahmen der Konversion einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann. Damit sind die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) gegeben. Das Baufeld MI 7 hat eine Größe von insgesamt rd. 26.560 m²; bei einer GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung von 10.625 m² zulässig. Diese Fläche liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder festgesetzten Grundfläche). Es sind auch keine engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplänen vorhanden.

Des Weiteren wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern, da die geplanten Nutzungen und die oben genannte zulässige Grundfläche keine UVP-Pflicht gemäß der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie gemäß des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) bestehen ebenfalls nicht, da der Geltungsbereich der 3. Änderung nicht in einem Natura-2000-Gebiet liegt.

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Anstelle der Bürgerinformation über die Ziele und Zwecke der Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist, die Nutzungsoptionen im Mischgebiet zu flexibilisieren. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen basieren auf einer städtebaulichen Konzeption, die aufgrund der bisherigen Entwicklung nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint.

Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 geht für den Potsdamer Norden von einem erhöhten Bedarf an Grundschulkapazitäten aus. Mit der Planänderung werden bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, sind als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule.

Auf den Bauflächen werden Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen erforderlich. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft über das bereits durch den geltenden Bebauungsplan hinausgehende Maß werden durch die Planänderung nicht ermöglicht. Der Grundwasserschutz (TWSZ III) ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gewährleistung und langfristige Sicherung der schulischen Bildung ist einer der wesentlichen kommunalen Verantwortungsbereiche. In Potsdam haben sich die Rahmenbedingungen für die Schulversorgung in den letzten Jahren vor allem durch die stetig steigenden Einwohnerzahlen stark verändert. Zwischen den Schuljahren 2006/07 und 2013/14 stieg die Schülerzahl an öffentlichen Schulen Potsdams um ca. 28 %. Dieser Zuwachs wird sich gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose für Potsdam in den nächsten Jahren auf annähernd gleichem Niveau fortsetzen.

Dieser Zuwachs basiert im Wesentlichen auf der Einwohnerentwicklung Potsdams, die seit 1998/1999 (ca. 140.000 Einwohner) kontinuierlich angestiegen ist, mittlerweile bei ca. 171.600 Einwohnern (Stand 12/2016) liegt und bis 2025 sogar bis auf 185.000 Einwohner steigen könnte. Da ein Großteil des Einwohnerzuwachses im Potsdamer Norden stattfindet – hier liegen mit den Entwicklungsbereichen Bornstedter Feld und Krampnitz große Wohnbaupotentiale – liegt hier der Schwerpunkt des Schulneubaus bzw. der Schulerweiterung.

Der Schulentwicklungsplan für die Jahre 2014 – 2020, der aufgrund der 2012 nach oben korrigierten Einwohnerprognosen erforderlich wurde, ist die entscheidende Grundlage

für alle weiteren Planungen und Baumaßnahmen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungseinrichtungen. Der Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 ist am 09.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (DS 15/SVV/0473).

Aus den demografischen Analysen und Fortschreibungen wurden im Schulentwicklungsplan entsprechende Anforderungen für den Neubau von Schulen im Stadtgebiet Potsdams insgesamt formuliert. Mit den Regelungen dieses Bebauungsplans wird der Standort für eine dreizügige Grundschule in kompakter, flächensparender Bauweise planungsrechtlich gesichert.

2.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Ausarbeitung und Abstimmung des geänderten Schulentwicklungsplans 2014 – 2020 wurden verschiedene potenzielle Neubaustandorte für Schulen im Stadtgebiet Potsdams untersucht. Ergebnis der Variantenprüfung und des daraus abgeleiteten umfangreichen und differenzierten „Maßnahmenpaketes“ zur Schulentwicklung in Potsdam war unter anderem die Entwicklung des Standortes „Nedlitzer Holz“ im Potsdamer Norden (Bebauungsplan Nr. 83 „Campus am Jungfernsee“, 1. Änderung Teilbereich „Nedlitzer Holz“). Da die Aktivierung dieses Standortes in der planerischen Vertiefung aus verschiedenen, vor allem aber aus denkmalrechtlichen Gründen, fraglich erscheint, wurde die Standortentwicklung auf verfügbaren Flächen in der Roten Kaserne Ost eingeleitet. Weitere Planungs- bzw. Standortalternativen im Potsdamer Norden sind gegenwärtig nicht erkennbar.

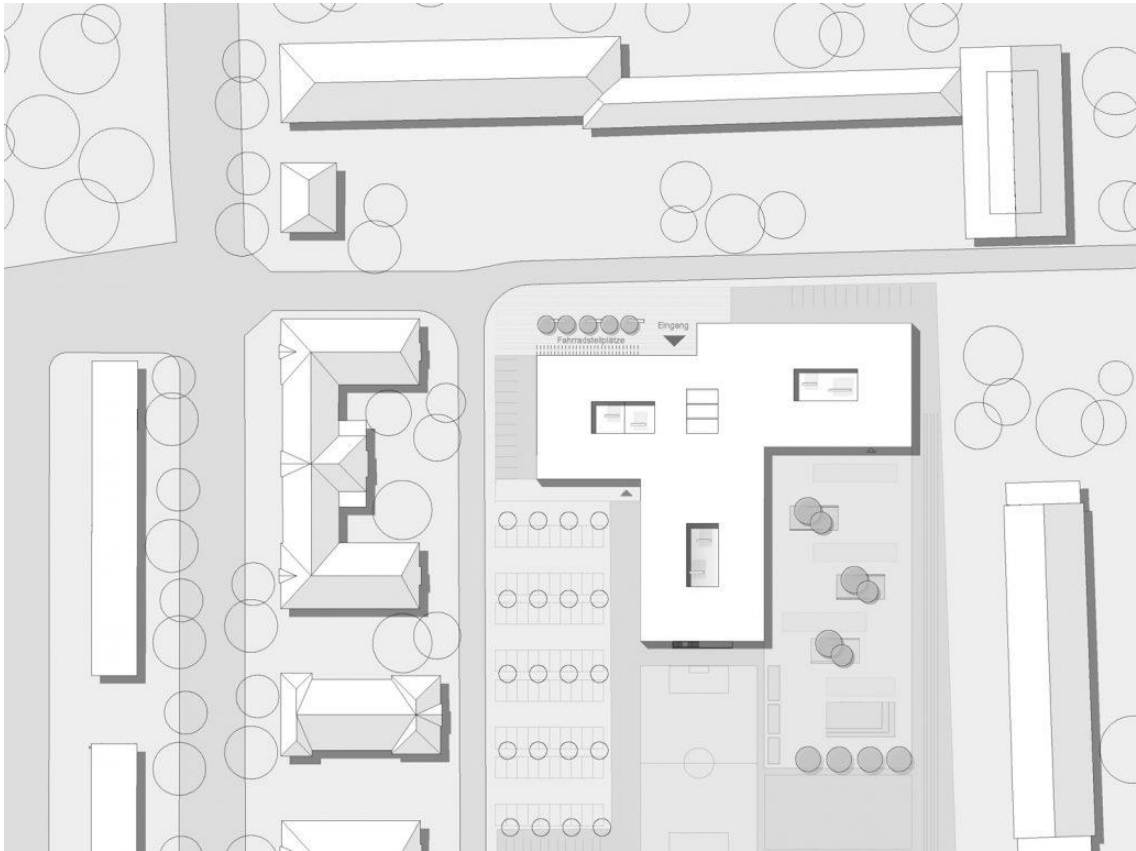
2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Betrachtung der detaillierten Standortbedingungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Frühjahr 2015 kam zu dem Ergebnis, dass das erforderliche Flächen- und Raumprogramm gemäß den Empfehlungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport für eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle und Hort sowie den Sport- und Freiflächen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nachweisbar ist.

Parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 hat die Landeshauptstadt Potsdam den Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ für die Grundstücke im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld im Baufeld MI 7 durchgeführt. Grundlagen der Aufgabenstellung bildeten neben den differenzierten Raumprogrammempfehlungen des MBSJ u.a. auch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenentwicklung.

In der Preisgerichtssitzung am 21.07.2016 ist der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH durch die Jury einstimmig zur Realisierung empfohlen worden. Das Konzept sieht einen breit gelagerten zweigeschossigen Baukörper an der Fritz-von-der-

Lancken-Straße vor. Die Sporthalle wird dabei im rückwärtigen Untergeschoss des dreiflügeligen Gebäudes untergebracht, so dass eine kompakte Bauform entsteht.



Lageplan Schule, SEHW Architektur GmbH

Das Konzept folgt insgesamt den städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben für den Standort, die erforderlichen Außenanlagen werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die vorgeschlagene Ausführung der Fassaden fügt sich gut in die denkmalgeschützte Umgebung der Roten Kaserne ein.



Visualisierung, SEHW Architektur GmbH

2.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Schulstandortes kann sowohl durch eine Anbindung an die Fritz-von-der-Lancken-Straße als auch über die Graf-von-Schwerin-Straße erfolgen. Die aus der Entwicklung zu erwartenden Verkehrsmengen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine gravierenden Auswirkungen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit dieser Straßen haben. Die Knoten der Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) mit der Fritz-von-der-Lancken-Straße und der Graf-von-Schwerin-Straße sind jeweils lichtsignalgesteuert.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Maßgeblich sind der Schutz und der Erhalt der Alteichen in der Fläche für Wald sowie ein angemessener Abstand der Gebäude zu diesem wertprägenden Baumbestand. Darüber hinaus soll die Fläche für Wald durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weiter aufgewertet werden (textliche Festsetzung 3.2). Dessen ungeachtet bleibt die bestehende Durchwegung der Fläche in Nord-Süd-Richtung zwischen Fritz-von-der-Lancken-Straße und Friedrich-Klausing-Straße parallel zum Baufeld MI 7 erhalten.

Für das Baugebiet gelten ökologische Standards wie das Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser, die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungsflächen, das Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung der Flächen für Stellplätze sowie die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Pflanzen in den Freiflächen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung beibehalten. Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss unverträglicher Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung vorgenommenen gelten in der 3. Änderung unverändert fort.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Um eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind im Mischgebiet MI 7 die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Bei allgemeiner Zulassung der genannten Nutzungen bestünde die Gefahr, dass diese den ge-

werblichen Anteil des Mischgebietes dominieren. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe mit ihren baulichen Ausmaßen weder mit der angestrebten Nutzungsstruktur noch mit dem denkmalgeschützten Kasernenensemble in Einklang zu bringen. Zudem widersprechen Gartenbaubetriebe mit ihrer meist flächenextensiven Nutzung der Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen. In direkter Nachbarschaft des Bebauungsplans wurde an der Nedlitzer Straße, gegenüber der Einmündung der Graf-von-Schwerin-Straße, bereits eine Tankstelle realisiert.

Aufgrund der besonderen denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stehen für die Nutzungen nur begrenzt Flächenpotenziale zur Verfügung, so dass diese ausschließlich für die angestrebte Nutzungsmischung gesichert werden müssen. Aus diesem Grund wird das Raumangebot für Vergnügungsstätten zurückgestellt. Zudem ist zu befürchten, dass bestimmte Vergnügungsstätten, die, wenn sie sich in einem Mischgebiet ansiedeln, in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdiger Wohnnutzung im Plangebiet liegen, eine negative Entwicklung herbeiführen. Die Akzeptanz von hochwertigen Wohnstandorten im Plangebiet selbst sowie in den benachbarten geplanten Wohngebieten ist hierbei entscheidend von der Vermeidung „wohngebietsstörender“ Nutzungen abhängig. Auf Grund der Lage des Plangebiets im Nahbereich einer Bundesstraße (B2) besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen – Mangel an hochwertigen Dienstleistungen – befürchtet. Darüber hinaus können weitere städtebauliche Negativwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten im Mischgebiet führen erfahrungsgemäß zu den so genannten „Trading-Down-Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch typischerweise sehr auffallend gestaltete Reklame. Ebenso führen sie in der Regel zu erheblichen Lärmbelastigungen. Diese negativen Auswirkungen stehen der angestrebten Nutzungsmischung sowie der angestrebten Entwicklung des Gebiets zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entgegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch die Nutzungsausschlüsse der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nicht in Frage gestellt, da die für die Mischgebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Bereich der Roten Kaserne Ost ist vor allem durch die historischen Strukturen der ehemaligen Kasernenanlage geprägt. Weite Teile der Bauflächen sind als Mischgebiete festgesetzt, in denen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind.

Gegenstand der textlichen Festsetzung 1.2 ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf Basis des Einzelhandelskonzeptes 2014 der Landeshauptstadt Potsdam. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Mischgebiet MI 7 nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ als Ausnahme zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 08.11.2004 – 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Im Einzelhandelskonzept 2014 der Landeshauptstadt Potsdam werden unter zentrenrelevanten Sortimenten folgende Sortimente aufgeführt:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Büroartikel

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind durch die Festsetzung einer GRZ sowie der Gebäudehöhe geregelt.

Im Mischgebiet MI 7 ist entsprechend des Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 ist Mischgebiet MI 7 im Vergleich zur 1. Änderung nunmehr eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch schulische Freiflächennutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, da diese nicht im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden können. Daraus ergibt sich eine rechnerische Erhöhung der möglichen Versiegelung um 2.561 m² gegenüber der 1. Änderung, weiterhin gesichert ist eine unversiegelte Fläche von 7.833 m². Nach gegenwärtigem Stand der Planung ergibt sich aufgrund der kompakten Bauweise für die Grundschule eine GRZ für die baulichen Hauptanlagen von 0,28 (GR = 3.584 m²) und inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen eine GRZ von 0,72 (GR = 9.216 m²). Die zusätzliche Versiegelung durch schulische Freiflächennutzungen beträgt demnach 1.536 m².

Unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange und um ein Schulgebäude entsprechend des Wettbewerbsergebnisses mit dem erforderlichen Spielraum realisieren zu können, werden explizite Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für den inneren Bereich des Baufeldes MI auf eine Oberkante (OK) von 60,0 m über NHN begrenzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m über Gelände. Die Realisierung des geplanten Schulgebäudes ist damit möglich und die zukünftige Bebauung bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich unter den gestaltprägenden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Umfeld.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die übrigen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches bleiben unverändert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan sind überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt und durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für den inneren Bereich des Mischgebietes MI 7 derart bestimmt, dass eine weitgehend flexible Anordnung von Baukörpern möglich ist.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die erforderlichen Grenzabstände von 6,0 m zu den bebaubaren Nachbargrundstücken eingehalten.

Für eine kleine Teilfläche an der westlichen Grenze der Neubaufäche im Mischgebiet MI 7 ergibt sich das Erfordernis einer Unterbauung, die über die Baugrenzen hinausgeht. Es handelt sich dabei um Funktionsräume der geplanten Sporthalle auf der Untergeschossebene. Um dies planungsrechtlich zu sichern, ist durch die textliche Festsetzung 2.1 geregelt, dass in der Fläche ABCDA bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (innerhalb der Grenzabstände) zulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist eine Teilfläche der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung angrenzenden Fritz-von-der-Lancken-Straße enthalten. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung übernommen worden.

3.5 Fläche für Wald

Der im Osten des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 gelegene Teilbereich des Nedlitzer Holzes ist in den historischen Grenzen als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 18b BauGB festgesetzt. Der erforderliche Abstand von ca. 25 m (Orientierungswert) zwischen dem Waldbaumbestand und angrenzenden Baugebieten soll auf der festgesetzten Waldfläche im Rahmen der Bewirtschaftung eingehalten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ist gewährleistet, dass die Fläche, die seit Beginn der 1930er Jahre stückweise in die Kasernennutzung einbezogen und somit der Waldfläche entzogen worden ist, durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sukzessiv wieder zu Eichen-Hainbuchen- bzw. Eichenmischwald entwickelt wird. Beide Festsetzungen erfolgten bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Fläche für Wald liegt die Zufahrt zu einer Niederschlagswasser-Behandlungsanlage, die sich im Osten an das Plangebiet anschließt. Das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber dieser Anlage dient zur Gewährleistung einer sicheren Betriebsführung (Textliche Festsetzung Nr. 4.1).

3.7 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zur Pflanzung einer Baumreihe entlang der Linie W₁ – W₂ dient neben der gestalterischen Verbesserung des Gesamtbildes aus naturschutzrechtlicher Sicht auch der Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung erfolgten Eingriffe.

Analog zu der aus der Entstehungszeit stammenden Lindenreihe entlang der heutigen Graf-von-Schwerin-Straße wird damit an der Friedrich-Klausing-Straße in Ost-West-Richtung eine Alleepflanzung derselben Baumart festgesetzt. Die rahmenden Baumreihen betonen zudem die Sicht auf das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 dient der Reduzierung von negativen Auswirkungen von Stellplatzanlagen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Arten und Biotope und das Landschaftsbild und ist Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung erfolgten Eingriffe in diese Schutzgüter.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Dieser Ermächtigung entspricht die Regelung in § 87 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden und Dächern (textliche Festsetzung Nr. 6) ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Farbigkeit und Materialität harmonisch in das Denkmalensemble der Roten Kaserne einfügt.

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sowohl dem baulichen Bestand als auch der geplanten Bebauung Rechnung trägt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung werden die Vorgaben des gesamtstädtischen Schulentwicklungsplans 2014 – 2020 planungsrechtlich umgesetzt. Damit ist im Potsdamer Norden die Realisierung einer dreizügigen Grundschule mit Hort, durch welche eine wohnortnahe Infrastrukturversorgung der hier lebenden Bevölkerung sichergestellt wird, gewährleistet.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der baulichen Entwicklung im Mischgebiet MI 7 sind durch die 3. Änderung keine zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Vielmehr bleiben die ökologischen Standards erhalten. Anlagebedingte Verluste an Vegetation durch die angestrebte Entwicklung sind auszuschließen

Baulärm sowie die Belastung durch baubedingten Abfall und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für die freibrütenden Vogelarten sind durch eine entsprechende Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu erwarten.

Für die im Plangebiet erfassten Fledermausarten konnten keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Konflikte durch den Gutachter ermittelt werden. Ebenso sind keine nachhaltigen Verschlechterungen der Erhaltungszustände auf lokaler und biografischer Ebene durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Da im westlichen Teil der untersuchten Fläche, also in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen, keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten, führt die Umsetzung der aktuellen Planung auch hinsichtlich der Reptilien nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Damit sind die Voraussetzungen der Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte für die streng geschützte Art der Zauneidechse erfüllt und der Bebauungsplan ist vollziehbar.

3. Soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Gebiets wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 52, 3. Änderung dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmittelbar keine Kosten.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten für die Herstellung und Realisierung erforderlicher öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung) werden – anteilig – aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Gleiches gilt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

Die Realisierung der Grundschule ist nicht entwicklungsbedingt und ist daher durch die Landeshauptstadt Potsdam zu finanzieren.

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) wurde im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ für das Baufeld MI 7 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ wird für den Änderungsbereich geändert in Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.03. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.02. bis zum 17.03.2016 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2016 bis zum 16.01.2017.

Parallel dazu erfolgte vom 02.12.2016 bis zum 16.01.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14, S. 1)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)

F. Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI 7 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
- 1.3 Im Mischgebiet MI 7 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch schulische Freiflächennutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In der Fläche zwischen den Punkten ABCDA sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet MI 7 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 3.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Entlang der Linie W₁ – W₂ sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Mischgebiet MI 7.

Fassaden

Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig.

Außenwandflächen müssen einen ziegelroten, gedeckten Farbton aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachflächen

Die Dachflächen der Neubebauung sind durchgängig in anthrazitschwarzer, nicht reflektierender Farbgebung oder als Gründächer auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet stehen Teile der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments (sogenannte „Rote Kaserne“), die als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).
4. Das Flurstück 262, Gemarkung Nedlitz, Flur 1, welches in der Fläche für Wald liegt, ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Heldbockeichen“ (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Heldbockeichen“ vom 15.09.2011 (ABI./11, [Nr. 44], S.1915)).

Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

PflanzlistenLaubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Laubbäume (großkronig)

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus Arten	Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen)

Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose