



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 80.3 "Rote Kaserne West" Beschluss zur Auslegung

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.05.2015
	Eingang 922:	18.05.2015
	4/46/466	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.06.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. (s. Anlage 1)

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 Finanzierung der Bebauungsplanung erfolgt über das Treuhandvermögen Bornstedter Feld.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Begründung (107 Seiten)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 und dessen Umbenennung in B-Plan Nr. 80.3 beschlossen (DS 14/SVV/0160). Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Rote Kaserne West entwickelten Masterplans. Planungsziel ist die Festsetzung von Wohnbauflächen.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 30. Juni 2014 bis zum 08. August 2014. Es gingen 1 Stellungnahme eines Bürgers und 12 Stellungnahmen der Fachbereiche und Bereiche ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen die Themen Immissionsschutz, Niederschlagsversickerung, soziale Infrastruktur und Denkmalschutz. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 30. Juni 2014 bis zum 08. August 2014. Es gingen 16 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Immissionsschutz und Denkmalschutz. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 80.3 "Rote Kaserne West" gefasst werden.

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Begründung (107 Seiten)

Bebauungsplan Nr. 80.3 Rote Kaserne West

- Entwurf -

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,2 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Flächen mit besonderem Nutzungszweck
Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

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

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze

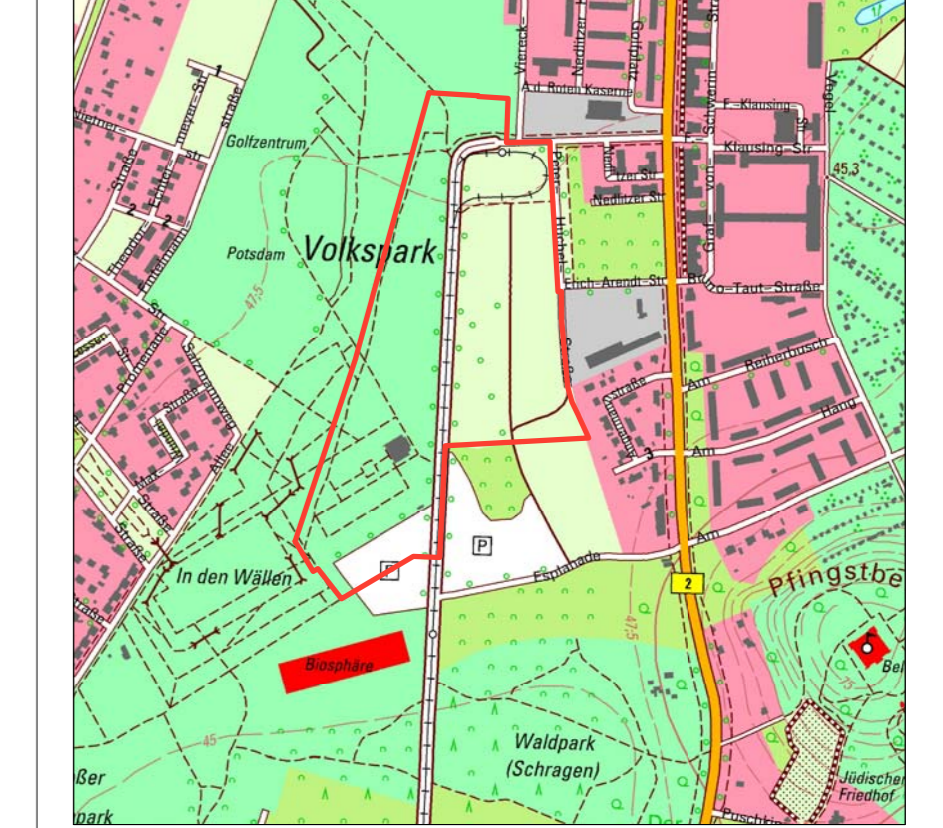
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vegetatives Einfriedungsgebot und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen
Straßenbahn (planfestgestellt)
FFH-Gebiet "Heldblock"

Sonstige Darstellungen
Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Vermaßung in m

Bebauungsplan Nr. 80.3 Rote Kaserne West



Übersichtplan im Maßstab 1:10.000 (ca.) Quelle: TK10, Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, 2010

Stand: 23.03.2015

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Stadterneuerung 14461 Potsdam www.potsdam.de

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig...

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, R-Wertes für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, R-Wertes für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume. Rows IV and II.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.3 In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden...

9.4 In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Betriebshof Volkspark" ist zwischen den Punkten r-a und r-u-v eine Lärmschutz-Wand bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig...

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 In der Fläche mit vegetativem Einfriedungsgebot im Baufeld WA 9 sind als Einfriedung nur Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig...

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Grundstücke der Gemeinschaftsanlagen für Anpflanzflächen und für die Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 mit Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen...

10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 6 und WA 8 sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Volkspark Potsdam) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen...

10.4 Im Sondergebiet ist die Stellplatzanlage mit Hainbuchenhecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) einzufassen und zu gliedern...

10.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche unter Abzug der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mindestens ein Laubbau gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen...

10.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nur flachwurzelnde Gehölze aus der Pflanzliste 3 zulässig...

10.7 In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbau gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen...

10.8 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Peter-Huchel-Straße ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbau gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 beidseitig in einem regelmäßigen Abstand zu pflanzen...

10.9 Tiefgaragen sind mit Bodennutzart in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen...

Nebenzeichnung Lärmpegelbereiche



Table for noise level areas: Außenlärmpegel (56, 61, 66, 71, 75 dB(A)) and Lärmpegelbereiche (I, II, III, IV, V) with corresponding Pegelwerte.

Örtliche Bauvorschrift

11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
11.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bauvorschriften aufgenommen wird...

12. Dächer
12.1 Die Dächer sind als Flachdächer, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 15°, auszubilden...

12.2 Dachneigungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig...

12.3 Dachaufbauten und Dachanschlüsse sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien...

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

13.2 Außenwandflächen müssen einen pastellenen Farbton aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System aufweisen: S 1005-Y50R; S 1010-Y bis S 1010-Y50R; S 2005-Y bis S 2005-Y50R; S 3005-Y20R; S 3010-Y bis S 3010-Y60R; S 3020-Y bis S 3020-Y60R; S 3010-G bis S 3010-G90Y; S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y...

13.3 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen...

14. Einfriedungen
14.1 Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke und nur als durchsehbare Metallzäune, die Pfosten der Einfriedung nur in Metall zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind in einer Höhe von 20 cm zu errichten...

14.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Volkspark Potsdam) sind nur auf der von der öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der festgesetzten Hainbuchenhecke zulässig...

15. Grundstückszugänge / -zufahrten
15.1 Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Tiefgaragenzufahrten dürfen maximal 3 m breit sein...

16. Nachrichtenliche Übernahmen
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserkwerk Potsdam-Neditz (GVB I/03, Dnr. 231 S. 0/1)...

17. Hinweise
Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung...

18. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist durch den Bauherren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG 2009 eingehalten werden...

19. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

20. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshaupstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden...

21. Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan 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...

22. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

23. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshaupstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden...

24. Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan 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...

25. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

26. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshaupstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden...

27. Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan 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...

28. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

29. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshaupstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden...

30. Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan 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...

31. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach...

2. Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bauvorschriftenplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen...

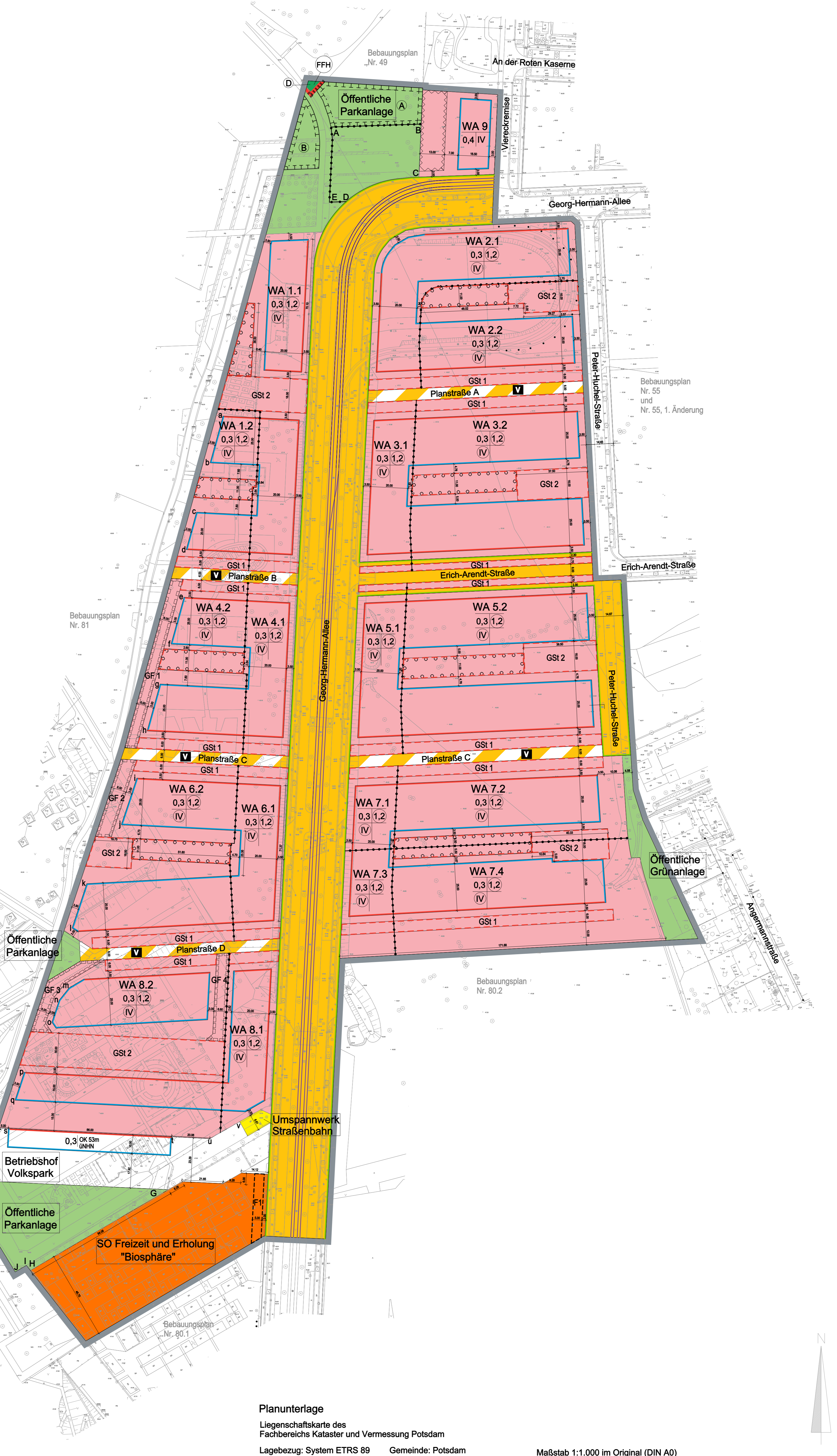
3. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. Ortsüblich bekannt gemacht worden...

4. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...

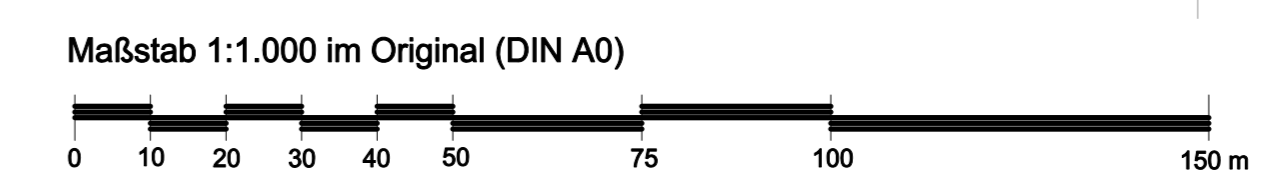
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshaupstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden...

6. Der Satzungsbeschluss zum Bauvorschriftenplan sowie die Stelle, bei der der Bauvorschriftenplan 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...

7. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024)...



Planunterlagen
Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam
Lagebezug: System ETRS 89 Gemeinde: Potsdam
Höhenbezug: System DHHN 92 Gemarkung: Potsdam
Stand: März 2014





**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 80.3
Rote Kaserne West**

Begründung

Datum: 23. März 2015
Planungsstand: Entwurf
Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren

Impressum:

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand.....	6
1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	6
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.5	Erschließung	8
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	9
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsplan	12
3.4	Stadtentwicklungskonzepte	12
3.5	Lärmaktionsplan Potsdam 2011	14
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	15
3.7	Sonstige Satzungen	16
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	16
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	18
1.	Ziele und Zwecke der Planung	18
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2.1	Planungskonzepte	18
2.2	Planungsalternativen	19
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	19
2.4	Verkehrskonzept und Erschließung	21
2.5	Landschaftsplanerisches Konzept	25
3.	Fachplanungen.....	26
3.1	Schalltechnische Untersuchung (26.05.2014).....	26
3.2	Schalltechnische Untersuchung (11.02.2015).....	27
4.	Begründung der Festsetzungen.....	29
4.1	Art der baulichen Nutzung	29
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
4.3	Bauweise.....	32
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	33
4.5	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	34
4.6	Stellplätze und Tiefgaragen	35
4.7	Fläche mit besonderem Nutzungszweck	35
4.8	Spielflächen / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	36
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	36
4.10	Flächen für Gemeinbedarf	36
4.11	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	36
4.12	Versorgungsflächen.....	37
4.13	Öffentliche und private Grünflächen	37
4.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
4.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40

4.16	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	41
4.17	Örtliche Bauvorschrift	42
4.18	Nachrichtliche Übernahmen	44
4.19	Hinweise.....	45
5.	Energieeffizienz	46
6.	Flächenbilanz.....	47
C.	Umweltbericht	49
1.	Einleitung.....	49
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	49
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	49
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	50
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	52
2.2	Schutzgut Boden	53
2.3	Schutzgut Wasser	58
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	59
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	61
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	71
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	72
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	76
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	77
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	78
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	78
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	85
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	86
6.	Zusätzliche Angaben.....	86
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	86
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	87
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	87
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans	90
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	90
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	90
3.	Soziale Auswirkungen	90
3.1	Soziale Infrastruktur.....	90
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	91
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	91
5.1	Verfahrenskosten	91
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	91
E.	Verfahren	92
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	92
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	92

2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	92
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	93
F.	Abwägung – Konfliktbewältigung	94
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	94
2.	Abwägung der betroffenen Belange	94
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	94
2.2	Abwägung der Umweltbelange.....	95
2.3	Abwägung der sozialen Belange	97
2.4	Abwägung der Belange der Infrastruktur	97
G.	Rechtsgrundlagen	99
H.	Anlagen.....	100
	Textliche Festsetzungen.....	100
	Örtliche Bauvorschrift.....	103
	Pflanzlisten	105
	Straßenquerschnitte.....	107

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist die Weiterführung der Neubaumaßnahmen im Quartier Rote Kaserne West im städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, ein Konversionsstandort im Potsdamer Norden. Auf dem ca. 300 ha großen Areal des Bornstedter Feldes wird seit 1991 (Satzungsbeschluss zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld) ein neuer Potsdamer Stadtteil entwickelt. In einem Entwicklungsbereich sind flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen.

Zur Konkretisierung der Entwicklungsziele gemäß der Entwicklungssatzung und des BDA-Strukturkonzeptes wurde am 01.07.1998 ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Geltungsbereich der Roten Kaserne West (Bebauungsplan Nr. 80 „Rote Kaserne West“) gefasst. Das Plangebiet umfasst mit ca. 25 ha das Gelände der Biosphäre sowie die Gebiete beiderseits der Georg-Hermann-Allee vom Waldpark bis zur Viereckremise. Planungsziele waren die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Wohnungsbau, Gemeinbedarfseinrichtungen und der jetzigen Biosphäre (damals „Klimatop“) sowie die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen als Erschließung für die Bundesgartenschau 2001 (BUGA). Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 30.11. bis 12.12.1998 statt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde seinerzeit nur für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 80.1 weitergeführt, welcher mit einer Fläche von ca. 7,1 ha die Biosphäre, die Straße Esplanade und deren südlich angrenzende potentielle Wohnbebauung sowie öffentliche Grünfläche umfasst. Dieser Teil-Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ wurde am 29.06.2006 mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8, 17. Jahrgang vom 29.06.2006 in Kraft gesetzt. Inzwischen sind die Erschließungsflächen und die Biosphäre erstellt.

Am 07.12.2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“, einem weiteren Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 80 beschlossen. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des Standortes für eine weiterführende Schule im Bornstedter Feld. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 02.04.2014 als Satzung beschlossen und mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6, 25. Jahrgang vom 30.04.2014 in Kraft gesetzt.

Durch die Herauslösung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 80.1 und Nr. 80.2 hat sich der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 80 entsprechend geändert. Die mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 beschlossenen Planungsziele sind durch die Realisierung der Biosphäre und durch die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 obsolet geworden, daher ist eine Änderung des Plans erforderlich.

Mit der Umbenennung von Bebauungsplan Nr. 80 in Bebauungsplan Nr. 80.3 wird auf die Unterteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches in nunmehr drei Teilbereiche reagiert. Die Nummerierung folgt der Chronologie der Verfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 80 „Rote Kaserne West“ und die Umbenennung in Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ beschlossen.

Mit der Realisierung der Biosphäre und die Standortentscheidung für eine weiterführende Schule im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 an der Esplanade sind wesentliche Planungsziele des ursprünglichen Bebauungs-

plans Nr. 80 verwirklicht worden bzw. befinden sich in der konkreten Planung. Damit wurden für die Entwicklung der nördlich und westlich anschließenden Teilbereiche des Quartiers Rote Kaserne West Rahmenbedingungen dahingehend geschaffen, dass hier das Planungsziel Wohnungsbau gesichert werden soll.

Zur Konkretisierung der Planungen wurde im Jahr 2012 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts (Sitzung am 05.11.2012) wurde der prämierte Entwurf in einem Masterplan unter anderem zur Klärung von Detailfragen zur Erschließung, zur Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen sowie zur Gestaltung von Hochbau und Außenanlagen weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ ist für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und seiner planungsrechtlichen Sicherung, insbesondere

- der geplanten Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau und
- von Verkehrsflächen,

erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet ist Teil des ca. 300 ha großen Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld im Norden Potsdams. Das Bornstedter Feld ist ein neues Stadtquartier mit dem Volkspark Potsdam als zentraler Park- und Erholungsanlage. Das Quartier entsteht auf einem Konversionsstandort. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Bornstedter Felds und umfasst die geplante Wohnbebauung beidseits der nördlichen Georg-Hermann-Allee. Der Geltungsbereich grenzt direkt an den Volkspark Potsdam an.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch den in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“,

im Osten: durch den in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“,

im Südosten: durch den in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“,

im Südwesten: durch den in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“,

im Westen: durch den in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“.

Das Plangebiet hat eine Größe von 126.640 m² bzw. 12,7 ha. Es liegt in der Gemarkung Potsdam, Flur 1 und 26 und umfasst folgende Flurstücke (Stand 18.06.2014):

- Flurstücke 752 und 1336 ganz
- Flurstücke 715, 717, 754, 1086, 1558, 1580 und 1766 teilweise.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit einer Ausnahme im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam. Das Flurstück 1336 befindet sich in Privateigentum.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das letzte, noch nicht entwickelte Quartier im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Durch das Gebiet verläuft in Nord-Südrichtung die Georg-Hermann-Allee mit der Straßenbahntrasse (Straßenbahn-Nordost) und der Wendeschleife an der Viereckremise. Westlich der Georg-Hermann-Allee befinden sich temporäre Nutzungen des Volksparks Potsdam, für die ein Konzept zur Integration dieser Nutzungen in den dauerhaften Volkspark Potsdam erarbeitet wurde. Die Flächen östlich der Georg-Hermann-Allee liegen brach. Sie sind überwiegend mit Ruderalvegetation bewachsen und mit Einzelbäumen bzw. kleinen Baumgruppen bestanden.

Das Gelände fällt von Norden (höchster Punkt im geplanten Wohngebiet WA 9 mit ca. 49 m ü. NHN) zum mittleren Bereich (Georg-Hermann-Allee in Höhe der Planstraße C mit ca. 46,7 ü. NHN) ab und steigt dann wieder in Richtung Süden an (Georg-Hermann-Allee in Höhe des Sondergebietes „Biosphäre“ mit ca. 48 m ü. NHN). Insbesondere in dem Bereich westlich der Georg-Hermann-Allee schwanken die derzeitigen Geländehöhen stark. Der Grund liegt wahrscheinlich in der differenzierten Parkgestaltung. Der niedrigste Punkt mit 45 m ü. NHN liegt im Südwesten des Plangebietes am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes WA 8.

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Bereich.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 liegt in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld (Satzungsbeschluss 1991). In einem Entwicklungsbereich sind flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen.

Am 01.07.1998 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Rote Kaserne West“ gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren fanden Ende 1998 statt.

Danach wurde das Verfahren für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 80 weitergeführt. Die Teil-Bebauungspläne Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ und am und Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ sind am 29.06.2006 bzw. am 30.04.2014 in Kraft gesetzt worden.

Durch die Herauslösung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 80.1 und Nr. 80.2 hat sich der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 80 entsprechend geändert. Mit der Umbenennung von Bebauungsplan Nr. 80 in Bebauungsplan Nr. 80.3 wird auf die Unterteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches in nunmehr drei Teilbereiche reagiert.

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird in einem Regelverfahren neu aufgestellt.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Straßen

Das Bornstedter Feld ist durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) und die Pappelallee an das Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Potsdam und an den überörtlichen Verkehr in Richtung Berlin-Spandau sowie an die BAB 10 angebunden.

Die Georg-Hermann-Allee bildet die Haupteerschließung des Plangebietes. Sie bindet im Norden an die Nedlitzer Straße und im Süden an die Kiepenheuerallee und Pappelallee an. Die Georg-Hermann-Allee ist eine zweispurige Straße mit seitlichen Längsparkplätzen sowie vier Baumreihen sowie dem Gleisbett der Straßenbahn in Mittellage. Sie wurde 1999 weitestgehend fertig hergestellt.

ÖPNV

Die 1999 fertig gestellte Straßenbahntrasse verläuft sowohl durch die Kiepenheuerallee (Westast) als auch durch die Georg-Hermann-Allee (Nordast). Über zwei Haltestellen, die Haltestellen „Viereckremise“ im Norden und „Volkspark“ im Süden, ist das Plangebiet angebunden und damit sehr gut an das ÖPNV-Netz in Richtung Innenstadt angeschlossen.

2.5.2 Technische Erschließung

Folgende Medien der stadttechnischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen in der Georg-Hermann-Allee:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Fernwärme
- Telekommunikation
- Elektro

In der Peter-Huchel-Straße sind die Medien Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser verlegt, teilweise außerhalb der bisher baulich fertig gestellten Verkehrsanlagen.

Bestandsleitungstrassen in den Baufeldern des Quartiers Rote Kaserne West

Durch das geplante Wohnquartier Rote Kaserne West verlaufen derzeit zwei Versorgungstrassen (Regenwasser DN 1400 sowie Fernwärme und Schmutzwasser DN 200), die im Konflikt mit dem städtebaulichen Entwurf stehen. Im Mai / Juni 2013 wurde durch das Büro H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG die Umverlegung dieser Bestandsleitungen unter Kostengesichtspunkten bewertet. Die Untersuchungen zeigen, dass die Umverlegung im Rahmen der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen neuen technischen Infrastruktur zur Erschließung der Baufelder eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) und
- Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden Aussagen relevant:

- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 ist die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).
- Gemäß § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt zu sichern, eine Freirauminanspruchnahme ist zu vermeiden und siedlungsbezogene Freiräume sind für die Erholung zu sichern und zu entwickeln.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden Aussagen relevant:

Ziel 2.7 LEP B-B: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum.

- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen ein-

gebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

- Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B ist der Freiraum möglichst zu erhalten bzw. die Freirauminanspruchnahme ist bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu minimieren.
- In Pkt. 3 – Kulturlandschaft wird auf die aktive Kulturlandschaftsentwicklung und nachhaltige Gestaltung der differenzierten Qualitäten hingewiesen. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u.a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)).

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung.

- Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Hier haben die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist ohne quantitative Beschränkung möglich ist. Auch die übrigen Festsetzungen unterliegen hier keinen Restriktionen.
- Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden.
- Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B sollen vorrangig bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden. Zusätzliche Wohnsiedlungsflächen sind auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen ausgewogen entwickelt werden.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Die Gemeinsame Landesplanung kommt zu der zusammenfassenden Bewertung, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und der öffentlichen Bekanntmachung. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt.

Regionalplanerische Belange

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Regionalplans Havelland-Fläming 2020. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt werden. Die beabsichtigte Innenentwicklung unterstützt dieses regionalplanerische Entwicklungsziel.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteiles Potsdam-Bornstedt gemäß Regionalplan Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die geplante Entwicklung des Quartiers Rote Kaserne West im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (Bekanntmachung der Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft am 27.02.2014) wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche W 1 (GFZ zwischen 0,8 und 1,6) und der Parkplatz der Biosphäre als Sondergebiet dargestellt. Aus dieser Darstellung können die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet „Biosphäre“ im Bebauungsplan Nr. 80.3 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration).

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet östlich der Georg-Hermann-Allee, sowie den Bereich der Biosphäre und des geplanten Betriebshofes als Siedlungsfläche dar. Als Ziele legt der Landschaftsplan hier eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung sowie Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel fest.

Das Plangebiet westlich der Georg-Hermann-Allee ist als Grün- und Freifläche dargestellt. Ziele sind Erhalt, Aufwertung und Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen. Des Weiteren sollen innerhalb dieses Teilbereiches bauliche Entwicklungsabsichten im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 80.x hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung überprüft werden.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 80.3 entsprechen damit östlich der Georg-Hermann-Allee und im Bereich der Biosphäre den Zielen des Landschaftsplans. Die Planung für den Bereich westlich der Georg-Hermann-Allee widerspricht der Darstellung im Landschaftsplan.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

3.4.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Aktuell wird die Fortschreibung dieses Konzeptes vorbereitet. Ziel des STEK Wohnen ist eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam. Das STEK Wohnen stellt Entwicklungsbereiche und Potentialflächen für Neubauvorhaben dar und dient dazu, die notwendige Wohnbauentwicklung zu steuern.

Das STEK Wohnen sieht das gesamte Bornstedter Feld als Potentialfläche für Wohnungsbau vor, davon soll der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mehr als 66% der Gesamtanzahl der Wohneinheiten betragen. Die prägende Baustruktur im Sozialraum Potsdam Nord, zu dem das Bornstedter Feld gehört, sind Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, überwiegend als Neubauten. Die Leerstandsquote im Bornstedter Feld lag 2008 bei 1,2 % (davon vermietbarer Leerstand 0,3 %), Tendenz abnehmend. In diesen Zahlen spiegelt sich der Bedarf an Wohnraum wieder.

3.4.2 STEK Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam 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 Wirt-

schaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Das STEK Gewerbe sowie die darauf aufbauende Gewerbeflächensicherungskonzeption treffen keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3, die der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans entgegenstehen.

3.4.3 STEK Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 29.01.2014 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr beschlossen. Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung 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.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario „Nachhaltige Mobilität“ enthaltenen Maßnahmen.

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“.

Das geplante Wohnquartier Rote Kaserne West im Bebauungsplan Nr. 80.3 ist ein kompaktes Wohnquartier aus Mehrfamilienhäusern, das über die Straßenbahntrasse, die in der Georg-Hermann-Allee verläuft, an das ÖPNV-Netz angeschlossen ist. Im Geltungsbereich liegen zwei Straßenbahnhaltestellen. Es besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt (Altstadt / Hauptbahnhof) und die südlichen Stadtteile. Perspektivisch wird eine Verlängerung des Straßenbahn-Nordastes zum Quartier Campus am Jungfernsee geplant. Dadurch liegt ein attraktiver ÖPNV-Anschluss vor, der dazu beitragen kann, Verkehre zugunsten des ÖPNV zu verlagern. Darüber hinaus führt eine bauliche Entwicklung mittelfristig zu steigenden Fahrgastzahlen in diesem Abschnitt.

3.4.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2014 beschlossen. Hauptziele des Konzeptes sind die Sicherung der bestehenden Zentren und der verbrauchernahen Versorgung ebenso wie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt und die Stärkung der Zentralität der Landeshauptstadt.

Gemäß Einzelhandelskonzept 2014 liegt das nächste Einzelhandelszentrum zwischen Peter-Huchel-Straße und Nedlitzer Straße nördlich der Erich-Arendt-Straße. Es erstreckt sich nach Norden bis über die Georg-Hermann-Allee hinaus und schließt den dort ansässigen Lebensmitteldiscounter mit ein. Das Nahversorgungszentrum grenzt nördlich und östlich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.3.

Klassifiziert wird das Zentrum als „Nahversorgungszentrum mit Entwicklungsbedarf“. Geplant ist die Ansiedlung verschiedener Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, um die westlich angrenzenden, künftigen Wohnbereiche (Quar-

tier Rote Kaserne West) zu versorgen. Dabei handelt es sich um die Ansiedlung eines Supermarktes, eines Biomarktes, eines Drogeriemarktes und eines Bekleidungsmarktes.

Durch die Inhalte des Bebauungsplans, der die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten vorsieht, sind keine sich störend auf die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam auswirkenden Umstände zu erwarten. Durch die Entwicklung des Wohnquartiers wird erst die entsprechende Nachfrage für die geplanten Angebote im Nahversorgungszentrum ausgelöst.

3.4.5 Schulentwicklungsplan 2014 bis 2020

Der Potsdamer Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 wurde am 02.04.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Bestandteil des Beschlusses ist der zusätzliche Bau einer temporären Grundschule nördlich der Esplanade im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 mit einer Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Der Beschluss hat folgenden Wortlaut: *„Am Standort Rote Kaserne / nördlich Esplanade wird zum Schuljahr 2017/18 eine dreizügige Grundschule mit Hort in Modulbauweise einschließlich einer massiven Zweifeld-Sporthalle und notwendiger Außensportanlagen entsprechend Raumbedarfsempfehlungen des MBS für eine Standzeit von ca. 20 Jahren errichtet. Die Nutzung des nördlichen Nachbargrundstücks ist in erforderlichem Umfang zu sichern.“*

Das im Beschluss benannte „nördliche Nachbargrundstück“ ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes Nr. 80.3 und betrifft die in Ost-West-Richtung verlaufende Peter-Huchel-Straße sowie einen noch unbestimmten Anteil des Baufelds WA 7. Bei Bedarf soll hier die temporäre Schulnutzung über ein befristetes Baurecht gesichert werden.

3.5 Lärmaktionsplan Potsdam 2011

Der Lärmaktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam wurde am 25.01.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Planung beruht auf der im Jahr 2002 erlassenen EU-Umgebungslärmrichtlinie. Durch ein 2005 in Kraft getretenes Bundesgesetz wurde diese Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die Ermittlung der Lärmbetroffenheit der Bevölkerung soll europaweit einheitlich erfolgen und es sollen Lärmaktionspläne aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Potsdamer Untersuchungsnetzes für den Kfz-Verkehr. Die östlich verlaufende Nedlitzer Straße wird in Bezug auf den Straßenverkehrslärm untersucht, sie liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Durch den Geltungsbereich verläuft in der Georg-Hermann-Allee die Straßenbahn in Mittel-lage. Im direkten Umfeld der Straßenbahntrasse werden im Tag-Abend-Nacht Mittel (L_{DEN}) zwischen 40 und 55 dB(A) ermittelt. Die nächtliche Belastung allein liegt überwiegend unter 35 dB(A). Direkt am Fahrweg der Straßenbahn können bei der Vorbeifahrt auch höhere Belastungen auftreten; diese wirken sich jedoch nicht über den Straßenraum hinaus aus.

Der westlich angrenzende Volkspark Potsdam ist als ruhiges Gebiet des Typs 2 unter der Nummer II.12 im Lärmaktionsplan eingetragen. Dabei handelt es sich um ein ruhiges Gebiet im Siedlungsraum, das erholungsg geeignete Freiflächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit einer zusammenhängenden Größe von mind. 10 ha und einem Lärmpegel von max. 60 dB(A) ganztags aufweist.

Insgesamt werden durch den Lärmaktionsplan keine Maßnahmen für das Plangebiet definiert. Als generelle Maßnahme zur Sicherstellung einer niedrigen Lärmbelastung ist die Begrenzung der betrieblichen Lärmauswirkungen durch die Straßenbahn genannt. Diese wird durch regelmäßige Kontrollen der Straßenbahnradreifen sowie der Schienenanlagen gewährleistet.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 ist von vier Bebauungsplangebieten umgeben. Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne

- Nr. 49 „Am Golfplatz“ (Norden),
- Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ (Osten) mit seiner 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“,
- Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördliche Esplanade“ (Südosten) und Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ (Südwesten) sowie
- Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ (Westen).

Der im Nordosten angrenzende Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“ setzt allgemeine Wohngebiete, öffentliche Grünfläche (Remisenpark), private und öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses nördlich des Geltungsbereiches fest. Die Wohngebiete werden überwiegend bestandsorientiert festgesetzt. In den direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 angrenzenden Flächen werden Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,8 und max. 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ setzt Mischgebiete, Wohngebiete, eingeschränkte und nicht eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Außerdem werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im 1. Änderungsverfahren „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“ wurde ein Mischgebiet in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Handel“ geändert. Direkt an das Plangebiet grenzen von Nord nach Süd

- ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3; Firsthöhe 13-17 m, Traufhöhe 11 m),
- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel (GRZ 0,4, geschlossene Bauweise, OK 7 m) sowie Stellplatz- und Anpflanzflächen,
- ein Gewerbegebiet (GRZ 0,6, OK 9 m) sowie
- ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,6, OK 9 m).

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ an, in dem entlang der Georg-Hermann-Allee ein Mischgebiet, im mittleren Bereich der Standort für eine weiterführende Schule (Gesamtschule mit 5 Zügen in der Sekundarstufe I und 3 Zügen in der Sekundarstufe II) und im Osten eine öffentliche Grünanlage (historischer Remisenweg) festgesetzt werden.

Im nach Südwesten angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung ‚Biosphäre‘“, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, Esplanade“, Allgemeine Wohngebiete, sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 grenzt das Sondergebiet mit der Biosphäre an. Zulässig sind dort eine GRZ von 0,4, eine Baumasse von 120.000 m³ sowie eine OK von 67 m ü NHN. Stellplätze und Garagen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

Im Westen und Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ an. Festgesetzt werden Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Sportplatz“ und „Spielplatz“ sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden öffentliche Straßen- und Mischverkehrsflächen festgesetzt. Direkt an den Geltungsbereich grenzen Flächen mit den Entwicklungszielen A (Waldpark), C (Baumhain) und D (Parkwiese) an. Die Maßnahmenflächen A und D dürfen maximal bis zu 5 % der Gesamtfläche versiegelt werden.

3.7 Sonstige Satzungen

3.7.1 Kinderspielplatzsatzung

Die Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 23.06.2006 beschlossen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen dieser Satzung herzustellen.

3.7.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 07.03.2012 beschlossen. Die Satzung ist anzuwenden:

- für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist. Dies gilt nicht für die Festlegung von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung nach § 45 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung;
- für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der nach § 3 der Satzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Planfestgestellte Straßenbahn

Die in der Georg-Hermann-Allee verlaufende Straßenbahn wurde planfestgestellt (Planfeststellungsbeschluss vom 26.05.2000).

3.8.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.3 befinden sich keine in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordwesten ein Teil der denkmalgeschützten Viereckremise, welcher ursprünglich dem Weidevieh auf der Bornimer Feldflur Unterstand gewährte. Die Viereckremise ist samt dem umgebenden Alteichenbestand seit dem 17.02.2014 als Gartendenkmal in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragen. Ein kleiner Teil der denkmalgeschützten Anlage befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 80.3. Denkmalbereich als auch umgebende Flächen bis zur Georg-Hermann-Allee sollen als Grünfläche festgesetzt werden. Der Denkmalbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“. Innerhalb der weiteren Pufferzone sollen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden.

3.8.3 FFH-Gebiet „Heldbock“

Im Nordwesten ragt in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ eine kleine Teilfläche (ca. 47 m²) des FFH-Gebietes „Heldbock“ in das Plangebiet. Der überwiegende Teil des FFH-Gebietes liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Das FFH-Gebiet ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks.

3.8.4 Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II/03, Nr. 23, S. 501). Die in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz vom 19.08.2003 getroffenen Regelungen zum Schutz der Zone III sind

einzuhalten. In Bezug auf die geplante Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ist festzustellen, dass es gemäß § 4 dieser Verordnung zulässig ist, das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern, ebenso das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallende Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

3.8.5 Fernwärmevorranggebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. In einem Fernwärmevorranggebiet sind der Anschluss und die Nutzung von Fernwärme bei der Errichtung von neuen Gebäuden zwingend vorgeschrieben.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich Rote Kaserne West ist eines der letzten Quartiere im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, dessen Umsetzung noch aussteht. Wesentliches Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, das sich städtebaulich und freiraumgestalterisch in den Gesamtkontext einbindet und in einzelnen Abschnitten realisiert werden kann.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Planungskonzepte

Der Schwerpunkt der Planung im Bebauungsplan Nr. 80.3 liegt auf der Entwicklung des Wohnquartiers Rote Kaserne West. Im Norden und Süden des Plangebietes liegen zudem kleinere Teilbereiche mit anderen Nutzungszielen:

- Teile des Volksparks Potsdam im Nordwesten
- Ergänzung des Wohnquartiers an der Viereckremise im Norden
- Volkspark Potsdam mit Betriebshof und Partygärten im Südwesten
- Teile der Stellplatzanlage für die Biosphäre im Südwesten
- temporäre Grundschule mit Hort im in Modulbauweise Südosten

2.1.1 Wohnquartier „Rote Kaserne West“

Zur Entwicklung der Planung für das Wohnquartier Rote Kaserne West hat der Entwicklungsträger Bornstedter Feld in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam im Zeitraum September bis November 2012 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb mit 13 Planungsbüros durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde unter Berücksichtigung der Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts in einem Masterplan weiterentwickelt, der die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 80.3 darstellt.

Im Rahmen der Masterplanung wurde zur Sicherung der entwickelten Qualität im Bereich der Gebäudestellung und -gestaltung sowie des öffentlichen und privaten Freiraums ein Gestaltkodex entwickelt, dessen Inhalte in die örtliche Bauvorschrift übernommen und darüber festgesetzt werden sollen.

2.1.2 Teile des Volksparks Potsdam im Nordwesten

Die Teile des Volksparks Potsdam im Nordwesten des Plangebietes wurden im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2001 geplant und gebaut. Hier befinden sich u.a. ein gestalteter Eingangsbereich zum Volkspark und eine Minigolfanlage. Dieser Teil des Volksparks Potsdam soll so erhalten und entsprechend festgesetzt werden.

2.1.3 Ergänzung des Wohnquartiers an der Viereckremise im Norden

Die geplante Wohnbebauung nördlich der Georg-Hermann-Allee ergänzt das Wohnquartier Viereckremise, das im Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“ festgesetzt wurde. Für den Bau eines Wohngebäudes auf diesem Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

2.1.4 Volkspark Potsdam mit Betriebshof und Partygärten im Südwesten

Parallel zur Erarbeitung des Masterplans Rote Kaserne West wurde das Konzept „Volkspark 2020“ erstellt. Gegenstand der Studie ist die dauerhafte Integration der temporären Nutzungen, die bisher auf den Bauentwicklungsflächen westlich der Georg-Hermann-Allee liegen, in den dauerhaften Volkspark Potsdam.

Die Ergebnisse des Konzepts zur Verlagerung des Betriebshofs und der Partygärten werden in den Bebauungsplan Nr. 80.3 übernommen. Auch die Abgrenzung zur Stellplatzanlage der Biosphäre entstammt dieser Planung.

2.1.5 Teile der Stellplatzanlage für die Biosphäre im Südwesten

Die Stellplatzanlage der Biosphäre im Südwesten des Plangebietes wurde ebenfalls im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2001 geplant und gebaut. Sie soll erhalten und entsprechend festgesetzt werden.

2.1.6 Grundschule mit Hort im Südosten

Der Potsdamer Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 wurde am 02.04.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Bestandteil des Beschlusses ist der zusätzliche Bau einer temporären Grundschule nördlich der Esplanade im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 mit einer Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Der Beschluss hat folgenden Wortlaut: *„Am Standort Rote Kaserne / nördlich Esplanade wird zum Schuljahr 2017/18 eine dreizügige Grundschule mit Hort in Modulbauweise einschließlich einer massiven Zweifeld-Sporthalle und notwendiger Außensportanlagen entsprechend Raumbedarfsempfehlungen des MBS für eine Standzeit von ca. 20 Jahren errichtet. Die Nutzung des nördlichen Nachbargrundstücks ist in erforderlichem Umfang zu sichern.“*

Das im Beschluss benannte „nördliche Nachbargrundstück“ ist Bestandteil des Bebauungsplangebietes Nr. 80.3 und umfasst die im Südosten liegenden Allgemeinen Wohngebiete WA 7.3 und WA 7.4. Die geplante Grundschule mit Hort ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Nach Auslaufen der Schulnutzung kann die Fläche für eine Wohnnutzung entsprechend des Masterplans entwickelt werden.

Die Sporthalle und die Außensportanlagen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ im Mischgebiet entlang der Georg-Hermann-Allee errichtet werden.

2.2 Planungsalternativen

Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier Rote Kaserne West wurden 13 Planungsalternativen entwickelt und bewertet. An der Bewertung und Abwägung der Planungsalternativen in der Sitzung des Preisgerichts am 05.11.2012 waren Vertreter der Politik, der Verwaltung und verschiedene Fachleute / Experten beteiligt. Die im Masterplan durchgeführte Überarbeitung des Siegerentwurfs bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 80.3.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

2.3.1 Ergänzung des Wohnquartiers an der Viereckremise im Norden

Das Konzept für das Wohnquartier an der Viereckremise wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Golfplatz“ entwickelt. Hier ist unter Einbeziehung der Bestandsgebäude ein Wohngebiet mit einer überwiegend viergeschossigen Wohnbebauung festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 80.3 wird dieses Quartier um ein weiteres Bau- und Feld ergänzt, das im städtebaulichen Kontext mit dem nördlich anschließenden Bereich entwickelt werden soll.

2.3.2 Wohnquartier Rote Kaserne West

Das Quartier Rote Kaserne West ist ein neues Wohnquartier, das westlich und östlich der Georg-Hermann-Allee entstehen soll. Das städtebauliche Konzept für das Quartier Rote Kaserne West orientiert sich an dem Vorbild der klassischen Vorstädte.

Erschließungsraster

Die Georg-Hermann-Allee bildet die Haupteerschließungsstraße des Quartiers. Ergänzt wird das Netz durch eine kurze Ergänzung der Peter-Huchel-Straße nach Süden sowie die Ver-

längerung der Erich-Arendt-Straße nach Westen mit Anschluss an die Georg-Hermann-Allee. Zur weiteren Erschließung wurde ein klares und regelmäßiges Raster von in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnstraßen entwickelt, über die das Quartier gut mit den umliegenden Strukturen vernetzt ist. Die Wohnstraßen gliedern das Quartier in Blöcke. Westlich der Georg-Hermann-Allee werden die Wohnblöcke über drei neue Stichstraßen erschlossen. Östlich der Georg-Hermann-Allee dienen zusätzlich zur Erich-Arendt-Straße zwei weitere Wohnstraßen, die zwischen Georg-Hermann-Allee und Peter-Huchel-Straße verlaufen, der Erschließung.

Städtebau

Das Quartier soll ein Wohnen im Grünen bei gleichzeitiger hoher städtischer Qualität ermöglichen. Das Wohngebiet ist in Blöcke gegliedert, die entsprechend eine einheitlichen Typologie gestaltet werden sollen. Dazu wurden Vorgaben für folgende Gestaltungsbereiche entwickelt:

- Straßenraum
- Stellung und Anordnung der Gebäude
- einzelne Wohngebäude
- private Grundstücksfreiflächen
- Gemeinschaftsflächen (Blockinnenhöfe und Stellplatzanlagen)

Straßenraum

Für die Gestaltung des Straßenraums gelten folgende Grundsätze:

- Gestaltung als Baumallee,
- räumlich wirksame Grundstückseinfassungen mit Hecken und
- starke Präsenz der Häuser.

Zwischen die alleeartige Anordnung der Bäume soll der ruhende Verkehr möglichst störungsfrei integriert werden. In den neuen Wohnstraßen soll in der Regel die Fahrbahn als öffentliche Mischverkehrsfläche ausgeführt werden, während die beidseits angeordneten Stellplätze schon den privaten Grundstücksflächen zugeordnet sind. Dadurch werden die Erschließungs- und Folgekosten für die öffentliche Hand reduziert.

Stellung und Anordnung der Gebäude

Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser werden u-förmig als offene Blockrandbebauung angeordnet. Die Blöcke öffnen sich nach Westen zum Volkspark Potsdam, bzw. nach Osten zur Peter-Huchel-Straße. Die Häuser sollen einzeln stehen, aber dicht beieinander, um den Straßenraum zu bilden und zu prägen.

Einzelne Wohngebäude

Das städtebauliche Konzept strebt eine Vielzahl von unterschiedlichen Häusern mit unterschiedlichen Eigentümern und Architekten an. Die Baukörper sollen kompakt proportioniert werden. Die Kompaktheit der Baukörper erhöht ihre wirtschaftliche und energetische Effizienz. Für die Gestaltung der einzelnen Gebäude werden Rahmenvorgaben für die Gebäudekubatur, die Dachform und die Fassadengestaltung gemacht. Innerhalb dieses Gestaltungsrahmens sollen die Häuser aber eine starke individuelle Ausprägung erhalten. Bei der weiteren Gebäudeplanung sollte der Passivhausstandard angestrebt werden.

Höhe der Gebäude

Im Rahmen denkmalpflegerischer Anforderungen ist unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Sichtbeziehungen eine Höhenbegrenzung der Gebäude von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“. Durch die Höhenbegrenzung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes verhindert werden.

Das Plangebiet wird nicht von den Sichten vom Pflingstberg zum Ruinenberg sowie zur Kirche und zum Gut Bornim überstrichen; in der Sicht vom Pflingstberg zum Großen Heineberg liegen nur die südlichen Baufelder WA 6, WA 7 und WA 8. Die eigentlichen Schlossanlagen liegen nicht in dieser Sichtbeziehung. Die Wohngebäude im Quartier Rote Kaserne West sollen viergeschossig errichtet werden. Dabei darf die Gebäudehöhe 15 m über der nächstgelegenen öffentlichen Straße nicht überschreiten. Das oberste Geschoss soll, mit Ausnahme der Gebäude beidseitig der Georg-Hermann-Allee, als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Diese maximale Gebäudehöhe wurde am 28.08.2013 im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans „Rote Kaserne West“ mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Zum Volkspark Potsdam hin werden die Gebäude auf der Hälfte ihrer Fassadenlänge in der Höhe abgestuft.

Private Grundstücksfreiflächen

Durch die dichte, aber gleichzeitig offene Bebauung entstehen großzügige Außenräume. Die Häuser stehen in Gärten, die hausbezogen individuell gestaltet werden können. Durch die hohen Hecken werden die Gärten von der Straße geschützt. Teile der Gartenfläche können den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden.

Gemeinschaftsflächen (Blockinnenhöfe und Stellplatzanlagen)

Im Innenhof befindet sich eine gemeinsame Grünfläche, in der die notwendigen Kinderspielflächen und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung integriert werden können.

Das Parken wird in Gemeinschaftsstellplatzanlagen organisiert, die zum einen beidseits entlang der Wohnstraßen angeordnet sind und zum anderen in die offene Seite der U-förmigen Bebauung eingeschoben werden. Auf den einzelnen Grundstücken ist ebenerdiges Parken nicht zulässig.

2.3.3 Grundschule mit Hort im Südosten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 soll in der südlichen Hälfte für ca. 20 Jahre eine Grundschule mit Hort in Modulbauweise errichtet werden. Als Geschossflächenbedarf werden vom Bereich Schule 4.800 qm BGF Schule und 2.400 qm BGF Hort angegeben. Voraussichtlich wird ein zwei- bis dreigeschossiger geschlossener Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung errichtet. Die Freianlagen (Pausen- und Spielflächen) können südlich angrenzend an das Schul- und Hortgebäude angelegt werden. Eine weitergehende Planung liegt nicht vor.

2.4 Verkehrskonzept und Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Aus der Konfiguration des Erschließungsnetzes mit der Georg-Hermann-Allee als Hauptverkehrsstraße und Verknüpfung mit dem übergeordneten Netz der Nedlitzer Straße und der Peter-Huchel-Straße im nachgeordneten Netz ist aus verkehrsplanerischer Sicht insgesamt eine gute Erschließungsqualität des Quartiers gegeben.

Zur Netzergänzung und zusätzlichen Anbindung der Peter-Huchel-Straße an die Georg-Hermann-Allee soll die Erich-Arendt-Straße nach Westen bis zur Georg-Hermann-Allee verlängert werden. Dort bleibt die vorhandene Querungsstelle für den Kfz-Verkehr erhalten. Damit wird an dieser Stelle die Durchlässigkeit des Straßennetzes gewährleistet. Die weiteren Querungsstellen im Verlauf der Georg-Hermann-Allee für Fußgänger / Radfahrer und den Kfz-Verkehr müssen neu geordnet werden. Die übrigen Straßen dienen als Wohnstraßen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Stichstraßen westlich der Georg-Hermann-Allee werden z.T. an der Parkseite mit einem Weg verbunden. Diese Wege dienen der Umfahrung z.B. für Müllfahrzeuge und der Erschließung der inneren Stellplatzanlagen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 7 ist nur im Norden durch die Planstraße C und im Westen durch die Georg-Hermann-Allee erschlossen. Die im Masterplan vorgesehene öffentliche Straßenerschließung im Osten und Süden (Verlängerung der Peter-Huchel-Straße) wird

nicht festgesetzt, da die südliche Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 für 20 Jahre als Schul- und Hortstandort genutzt werden soll. Nach Auslaufen dieser Nutzung soll das Wohnquartier Rote Kaserne West vervollständigt werden. Dazu ist dann eine private verkehrliche Erschließung innerhalb des Baugebietes angedacht.

Die Grundschule mit Hort soll von der Georg-Hermann-Allee erschlossen werden.

Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

Im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ ist, leicht versetzt zur Planstraße B, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Realisierung dieser den Volkspark Potsdam querenden Straße wird von der Landeshauptstadt Potsdam nicht mehr angestrebt. Ihr Verlauf wurde daher auch nicht als Anknüpfungspunkt in den Planungen für das Quartier Rote Kaserne West berücksichtigt.

Straßenprofile

Folgende Straßenkategorien sind Bestandteil des Erschließungskonzeptes der Masterplanung (Sie dienen als Grundlage für die weiteren Planungen, sind aber nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80.3.):

Straßenkategorie	Straße	Zulässiges Tempo	Straßenprofil	Profilbreite	Festsetzung
Hauptverkehrsstraße	Georg-Hermann-Allee	50 km/h			Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Wohnsammelstraße	Peter-Huchel-Straße	30 km/h	Fahrbahn (5,5 m), beidseitig Längsparken / Bäume (2,0 m) und Gehwege 2,5 m)	14,50 m	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Wohnstraße / Wohnweg	Erich-Arendt-Straße	30 km/h	Fortführung des vorhandenen Trennprofils: Fahrbahn (6,0 m), Längsparken (2,0 m), Versickerungsmulde / Bäume (1,7 m) und Gehwege (2,3 m)	18,00 m	Fahrbahn und beidseitige Gehwege als öffentliche Straßenverkehrsflächen, dazwischenliegende Stellplätze mit Versickerungsmulden als Gemeinschaftsstellplatzanlagen im privaten Wohngebiet
	Stichstraßen westlich der Georg-Hermann-Allee (Planstraßen B, C-West, D) und Erschließungsstraßen zwischen Georg-Hermann-Allee und Peter-Huchel-Straße (Planstraßen A und C-Ost)	verkehrsberuhigter Bereich: Schrittgeschwindigkeit	Fahrgasse (6,0 m), beidseitig Parken in Senkrechtaufstellung mit Baumstandorten (4,3 m), Versickerungsmulde (1,7 m)	18,00 m	Mischverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich), Stellplätze mit Versickerungsmulden als Gemeinschaftsstellplatzanlagen im privaten Wohngebiet

Die Straßenquerschnitte sind im Kapitel H - Anlagen dargestellt. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Erich-Arendt-Straße

In der Erich-Arendt-Straße wird die Fahrbahn als öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Fläche für die anschließenden Stellplätze als Wohngebiet und die Gehwege wiederum als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit werden die Gehwege, die dem öffentlichen Verkehr dienen sollen, auch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Pkw-Stellplätze

Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012 sind als Richtzahl 0,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im städtebaulichen Masterplan wird die

Zahl der geplanten Wohneinheiten mit 780 angegeben. Dies erfordert einen Nachweis von 390 notwendigen Stellplätzen. Die Stellplätze sollen auf privaten Gemeinschaftsflächen entstehen, es werden Flächen für 570 Stellplätze zur Festsetzung vorgesehen. Damit kann eine Stellplatzversorgung von 0,73 Stellplätzen je Wohneinheit im Mittel nachgewiesen werden. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung werden damit erfüllt. Zusätzlicher Bedarf kann auf den Privatgrundstücken in Tiefgaragenplätzen unter den Gebäuden gedeckt werden.

Daneben stehen weitere öffentliche Besucherstellplätze in der Georg-Hermann-Allee und in der Peter-Huchel-Straße zur Verfügung.

2.4.2 Technische Erschließung

Folgende Medien der stadttechnischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes befinden sich in der Georg-Hermann-Allee:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Fernwärme
- Telekommunikation
- Elektro

In der Peter Huchel-Straße sind Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser verlegt.

In den neuen öffentlichen Wohnstraßen zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Peter-Huchel-Straße sowie in den Stichstraßen westlich der Georg-Hermann-Allee müssen vollständig Medien zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke neu verlegt werden.

Die vorhandenen, diagonal querenden Südtrassen der Fernwärme- und Schmutzwasserleitungen werden zur konfliktfreien (sonst diagonale Leitungsrechte innerhalb der Baufelder) Realisierung der geplanten städtebaulichen Struktur des Wohnquartiers Rote Kaserne West entsprechend rückgebaut. Damit wird sowohl das Durchqueren der Baufelder als auch das Kreuzen der Wohnstraßen durch Bestandsleistungen vermieden.

Die technische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 7.4 (zunächst Schul-, später Wohnnutzung) muss über private Grundstücksflächen erfolgen. Es werden keine Leitungsrechte festgesetzt.

2.4.3 Niederschlagswasserkonzept

Die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden im Rahmen der Masterplanung für das Quartier Rote Kaserne West grundsätzlich erarbeitet.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Das Brandenburgische Wassergesetz lässt dabei die Art und Weise der Versickerung offen. Neben den allgemeinen ökologischen Gründen, die grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser sprechen (Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen; klimatische Funktion in Folge der Verdunstung usw.) ist im Plangebiet die dezentrale Versickerung auch aufgrund von begrenzten Kapazitäten im Leitungsnetz erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 80.3 fällt Niederschlagswasser sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen an.

Öffentliche Straßen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird oberflächlich gesammelt und in das zentrale, öffentliche Kanalsystem geleitet.

Private Baugebiete

Für das Plangebiet ist festgelegt, dass maximal 50 % des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. In den privaten Baufeldern WA 1 – WA 9 betrifft das insbesondere das Niederschlagswasser der Stellplatzanlagen, ggf. der Gehwege sowie der Dachflächen.

Das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen entlang der Wohnstraßen soll über angrenzende Mulden in Kombination mit Rigolen und/oder über einen versickerungsfähigen Belag versickert werden. Das Niederschlagswasser der übrigen Stellplatzanlagen sowie Erschließungswege kann ebenso anteilig über den versickerungsfähigen Belag sowie dezentral über Mulden-Rigolen- bzw. Rigolen-Systeme versickert werden. Das Niederschlagswasser der Gehwege in der Erich-Arendt-Straße kann ebenso in den Mulden der fahrbahnbegleitenden Stellplätze versickert werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann sowohl dezentral auf den einzelnen Grundstücken als auch zentral auf den Grünflächen in den Blockinnenbereichen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) versickert werden.

Versickerungssysteme

Variante 1: Mulden-Rigolen-System

Das Niederschlagswasser wird über die Kombination eines Mulden-Rigolen-Systems versickert. Das System ist aufgrund des inhomogenen Baugrunds sinnvoll. Das Wasser wird über eine Mulde und damit über die belebte Bodenzone versickert. Die Rigolen dienen als Notüberlaufsystem.

Variante 2: Rigolen-System

Das Niederschlagswasser wird (unter Verzicht auf eine Mulde) nur über Rigolen versickert. Die Flächen über den Rigolen dürfen nur eingeschränkt mit Gehölzen bepflanzt werden.

Versickerungsfähigkeit

2014 wurde die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes geprüft. Dazu wurden acht Feldversickerungsversuche östlich der Georg-Hermann-Allee durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, „*dass unter Beachtung des Arbeitsblatts ATV-DVWK A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung für die Beurteilung der Versickerungseigenschaften für die gezielte Versickerungen die Durchlässigkeitsbeiwerte der unteren Intervallgrenze sehr nahe und damit an der Grenze zur Nicht-eignung liegen.*“

In den Baufeldern WA 2, WA 3 und WA 7 herrschen keine Untergrundverhältnisse, die den Bau von Versickerungsanlagen entsprechend dem technischen Regelwerk befürworten lassen würden. Eine Ausnahme ist das WA 5, in dem solche Maßnahmen möglich sind.

Aus bautechnischer Sicht wären hier z.B. lokale Versickerungsmulden denkbar, die neben der Restsickerfähigkeit Verdunstungseffekte nutzen könnten und einen Notüberlauf in eine leistungsfähige Vorflut (z.B. Kanalisation) erhalten sollten. Das Volumen solcher Anlagen sollte näherungsweise 2 Bemessungsniederschläge aufnehmen können.

Unter Beachtung dessen wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Konzeption zur Versickerung des anfallenden Regenwassers weiter konkretisiert. Ziel ist, über Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare technische Lösungen das anfallende Regenwasser weitgehend vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Eine Durchführung weiterer Versickerungsversuche auf dem Gelände westlich der Georg-Hermann-Allee ist aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich, da in den letzten Jahren sowohl westlich als auch östlich der Georg-Hermann-Allee vergleichsweise einheitliche Baugrundverhältnisse vorgefunden wurden.

Trotz der schwierigen Bodenverhältnisse ist eine weitestgehende Niederschlagswasserversickerung über Mulden anzustreben. Dazu wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Konzept erstellt.

2.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Es ist das Ziel, das Quartier Rote Kaserne West als grüne, aber urbane Wohnsiedlung zu entwickeln. Im Westen grenzt der Volkspark Potsdam als zentraler öffentlicher Park des Bornstedter Felds an, der mit der geplanten Siedlungsstruktur verzahnt werden soll. Gleichzeitig sollen auch die privaten Grünflächen in den einzelnen Wohnblöcken eine hohe Qualität aufweisen.

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet liegen vier öffentliche Grünflächen. Sie bilden keine eigenständigen Grünflächen, sondern sind Bestandteile angrenzender Grün- oder Parkanlagen:

- Im Norden: Teil des Volksparks Potsdam mit gestaltetem Eingangsbereich und Mini-golfanlage (Bestand)
- Im Westen: zusätzlicher Eingangsbereich zum Volkspark Potsdam (Planung)
- Im Südwesten: Teil des Volksparks Potsdam mit Flächen für die Verlagerung der Partygärten (Planung)
- Im Osten: Fortführung des historischen Remisenwegs, der sich von der Esplanade bis zur Peter-Huchel-Straße geführt werden soll (Planung).

2.5.2 Private Gemeinschafts-Grünflächen

Die gemeinschaftlichen Grünflächen im Blockinnern sollen als grüne, offen gestaltete Innenhöfe den Bewohnern zur Verfügung stehen. Sie erfüllen mehrere Aufgaben: neben der Funktion als Erholungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsfläche sollen hier auch Spielplätze entstehen und Niederschlagswasser versickert werden. Die Bepflanzungsmöglichkeiten müssen sich an den Anforderungen der Versickerungsanlagen orientieren. Rasen und Staudenpflanzungen sind unbedenklich. Über Rigolen dürfen allerdings nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden, Baumpflanzungen sind ausgeschlossen. Die Gemeinschaftsgrünflächen sollen durch Heckenpflanzungen eingefasst werden.

2.5.3 Private Grundstücksfreiflächen

Auch auf den Privatgrundstücken sollen die nicht bebauten Flächen gärtnerisch angelegt und durch eine Heckenpflanzung eingefasst werden. Zusätzlich sind hier Baumpflanzungen vorgesehen. Bestimmte Gartenbereiche können den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden.

2.5.4 Straßenbäume

In allen öffentlichen Straßen sind aus gestalterischen, ökologischen und stadtklimatischen Gründen Baumpflanzungen vorgesehen.

3. Fachplanungen

3.1 Schalltechnische Untersuchung (26.05.2014)

Zum Bebauungsplan Nr. 80.3 wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt. In der Untersuchung werden zur Beurteilung der Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Für die im Bebauungsplan Nr. 80.3 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete liegen die Orientierungswerte bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärmimmissionen bzw. 40 dB(A) in der Nacht für andere Geräuschimmissionen wie Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

3.1.1 Straßen- und Schienenverkehr

An der Georg-Hermann-Allee und der Peter-Huchel- Straße sind, mit Ausnahme der Baufelder WA 2 und WA 9, Überschreitungen der Tages- und Nacht-Orientierungswerte zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) möglich.

Im Baufeld WA 2 sind im Kurvenbereich der Georg-Hermann-Allee aufgrund der Nähe zur Straßenbahn und dem für einen Kurvenradius < 300 m angesetzten Zuschlag von 8 dB(A) Überschreitungen zwischen 6 dB(A) und 7 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten. Auch an der nördlichen Kante des Baufelds WA 2 und der südlichen Kante des Baufelds WA 9 kann es tags und nachts zu Überschreitungen zwischen 6 dB(A) und 8 dB(A) kommen. Die Überschreitungen sind hier in erster Linie dem Straßenverkehr auf der Georg-Hermann-Allee, der hier nicht mehr in getrennten Fahrspuren verläuft, und der Straßenbahn geschuldet.

3.1.2 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden oder -wällen mit dem Ziel, die Verkehrs- und Gewerbegeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind auf Grund der Abstandsverhältnisse und der vorgesehenen Bauhöhen praktisch nicht zu realisieren und aufgrund der relativ geringen Orientierungswertüberschreitungen auch nicht verhältnismäßig.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bei der Grundrissplanung der Gebäude. Insbesondere die Schlaf- und Kinderzimmer sollten in Richtung auf die den stark befahrenen Verkehrswegen abgewandten Hausseiten gelegt werden. Außerdem sollen in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind hierbei die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet führen zu einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche I bis IV. Relevant sind die Lärmpegelbereiche III und höher. Lärmpegelbereiche III liegen beidseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee. Die Baulinien / überbaubaren Grundstücksflächen in den geplanten Wohnblöcken sind jedoch soweit zurückgesetzt, dass die Bebauung weitgehend im Lärmpegelbereich II errichtet werden kann. Das gleiche gilt für die Bebauung entlang der Peter-Huchel-Straße im Osten. Im Norden werden nördlich und südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee Lärmpegelbereiche IV ermittelt. Die zurückgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen nicht mehr im Lärmpegelbereich IV, aber immer noch im Lärmpegelbereich III.

¹ KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ und Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ in Potsdam, 2. Überarbeitung vom 26.05.2014

Aus den Lärmpegelbereichen I und II resultieren keine zusätzlichen Anforderungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Anforderungen werden durch das nach deutschen Standards ohnehin erforderliche hohe Niveau der Dämmung der Außenbauteile (Wärmeschutzverordnung) erfüllt. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) in Wohnungen ist hierbei ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB (Bürogebäude 30 dB) zu gewährleisten. Für die im Lärmpegelbereich IV liegenden schutzwürdigen Nutzungen sind entsprechende Werte des erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maßes von 40 dB (Bürogebäude 35 dB) zu gewährleisten.

3.1.3 Schallimmissionen durch angrenzende Nutzungen

Im Osten grenzt an das Bebauungsplangebiet Nr. 80.3 der Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung/ Nedlitzer Straße“ an. In dem Bebauungsplan Nr. 55 und seiner 1. Änderung werden an der Peter-Huchel-Straße nördlich und südlich der Erich-Arendt-Straße gewerblich geprägte Nutzungen ausgewiesen. Nördlich der Erich-Arendt-Straße ist zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Erich-Arendt-Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt, südlich der Erich-Arendt-Straße ist ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Nutzungen grenzen an die Baufelder WA 3 und WA 5. Der durch diese zulässigen Nutzungen mögliche Gewerbelärm wurde bereits durch eine schalltechnische Prognose² untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die westlich der Peter-Huchel-Straße angrenzende Wohnnutzung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu befürchten ist.

Im Westen grenzt an das Bebauungsplangebiet Nr. 80.3 der Volkspark Potsdam an. Die hier erzeugten Freizeitgeräusche wurden ebenfalls in einer Untersuchung³ gutachterlich betrachtet. Anhand dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass wesentliche Geräuschbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes Nr. 80.3 bei bestimmten Veranstaltungen (Rockkonzerte, Großveranstaltungen) auftreten können. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auch derzeit in den anderen benachbarten schutzwürdigen Bereichen (z.B. im Bebauungsplan Nr. 66) vorhanden. Insofern unterliegen Veranstaltungen mit diesen Geräuschimmissionen den entsprechenden gesetzlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (Begrenzung der Anzahl der Ereignisse - seltene Ereignisse, Ausnahmegenehmigungen ...).

3.2 Schalltechnische Untersuchung (11.02.2015)

Aufgrund der Planung für das Rote Quartier West müssen einige Nutzungen innerhalb des Volksparks Potsdam verlagert werden, die im Bereich der geplanten Wohngebiete westlich der Georg-Hermann-Allee liegen. Verlagert werden sollen der Betriebshof, die Partygärten, die Grillzone und das Montelino-Zirkuszelt. Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde entsprechend der Anregung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz eine weitere schalltechnische Untersuchung⁴ erstellt, um einerseits die gewerblichen Geräuschimmissionen, die durch den geplanten Betriebshof, durch die Partygärten und den Parkplatz auf das geplante Wohnquartier einwirken und andererseits die Geräuscheinwirkungen durch die Freizeiteinrichtungen der geplanten Standorte Grillplatz und Montelino-Zirkuszelt zu untersuchen und zu bewerten.

² Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich Arendt-Straße“, KSZ Ingenieurbüro, 19.03.2010

³ Ermittlung und Beurteilung der durch die Freizeitveranstaltungen im Volkspark „Bornstedter Feld“ in Potsdam verursachten Lärmimmissionen, KSZ Ingenieurbüro, 15.09.2010

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80.3 "Rote Kaserne West", KSZ Ingenieurbüro, 11.02.2015

3.2.1 Richt- und Orientierungswerte zur Beurteilung der Immissionen

Da es sich um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe liegen. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Interesse gesunder Wohnverhältnisse anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für die Beurteilung des gewerblichen Lärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für nach BImSchG genehmigungsbedürftige als auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 hat die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift eine höhere rechtliche Verbindlichkeit. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren (unter Berücksichtigung der in der TA Lärm enthaltenen Bedingungen und Ausnahmen) sicher zu stellen. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB tags und 40 dB nachts. Für die Beurteilung des Nachtzeitraumes ist jeweils die ungünstigste volle Nachtstunde heranzuziehen. Einzelne von der Anlage herrührende Geräuschspitzen (kurzzeitige Schallimpulse) sollen die genannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und um nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Für die Beurteilung der durch die Freizeitanlagen verursachten Geräusche sind die Immissionsrichtwerte der brandenburgischen Freizeitlärm-Richtlinie heranzuziehen. Die Freizeitlärm-Richtlinie legt folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden fest:

	Tags außerhalb der Ruhezeiten in dB(A)	Tags innerhalb der Ruhezeiten in dB(A)	Nachts in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55	50	40

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie

3.2.2 Ergebnisse und Beurteilung

Gewerbe-Geräuschimmissionen

Durch die Lärmimmissionen des Betriebshofes für den Volkspark Potsdam werden an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Baufeld WA 8) die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten. Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls eingehalten.

Freizeit-Geräuschimmissionen

Durch die Lärmimmissionen der Freizeitanlagen werden am Tag innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an allen Nachweisorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Auch das Maximalpegelkriterium der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie wird am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert allerdings an allen Nachweisorten um bis zu 6 dB überschritten. Die Gründe hierfür liegen im Nachtbetrieb der Partygärten.

3.2.3 Empfehlungen zum Schallschutz

Betriebshof Volkspark Potsdam

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm kann eingehalten werden. Es wird empfohlen, die lauten Arbeiten, wie das Schleifen von Bänken, in einen nach Süden offenen Bereich des geplanten Gebäudes (Schleppdach mit geschlossenen Seitenwänden) zu verlagern. Dann wären die zukünftigen Bewohner besser vor diesen Geräuschen geschützt.

Freizeitanlagen

Am Tag können die Immissionsrichtwerte der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden. In der Nacht kommt es zu Überschreitungen, die durch den Betrieb der Partygärten hervorgerufen werden. Werden die Partygärten in den Nachtstunden nicht be-

trieben, so können die Immissionsrichtwerte der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden. Eine Verringerung der Personenzahl für die Partygärten führt zu keiner Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Als Maßnahme zur Lärminderung erscheint eine Neuregelung der Nutzungszeiten für die Partygärten erforderlich. Dieses kann jedoch aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht über die verbindliche Bauleitplanung geregelt werden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die acht Baufelder WA 1 – WA 8 des Quartiers Rote Kaserne West westlich und östlich der Georg-Hermann-Allee werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem STEK Wohnen, das diesen Bereich als einen Maßnahmebereich zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Potsdam vorsieht.

Das kleine Baufeld WA 9 im Norden des Plangebietes ergänzt das Wohnquartier an der Viereckremise. Entsprechend der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“ wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier ist ein Gebäude zur Deckung eines besonderen Wohnbedarfs entstanden. Dazu wurde eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt.

Beschränkung der zulässigen Läden

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Zur Umsetzung des am 07.05.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam wird die Zulässigkeit dieser Läden eingeschränkt (TF 1.1). Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, 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 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m² Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern-Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m² festzuhalten.⁵

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel inkl.

⁵ Grundlage dafür sind Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008

Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak, Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Papier- und Schreibwaren.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig wären. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale. Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel, Discounter in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des so genannten „Ladens“ im Allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des so genannten „Gebietes“ und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung kann daher nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet erfolgen (neben weiteren gleichen Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrerer Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer so genannten „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.

*TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des flächensparenden Bauens widersprechen. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Bepankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

*TF 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“

Im Konzept „Volkspark 2020“ wurde die Parkplatzfläche für die Biosphäre neu abgegrenzt und bildet die Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan. Da diese Fläche eine Erweiterung des im Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ festgesetzten Sondergebietes darstellt, wird das Sondergebiet aus diesem Bebauungsplan fortgeführt und die entsprechende Fläche als Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird durch folgende textliche Festsetzung geregelt:

TF 1.3 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ sind nur Stellplätze zulässig, die der Nutzung des Sondergebiets dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11, 12 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Auf dem Baufeld WA 9 wurde der angrenzende Geschosswohnungsbau des Quartiers an der Viereckremise ergänzt. Hier ist ein Gebäude zur Deckung eines besonderen Wohnbedarfs entstehen. Dazu wurde eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erteilt. Entsprechend dieser Baugenehmigung werden eine GRZ von 0,4 und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Quartier Rote Kaserne West

Im Quartier Rote Kaserne West wird die Höhe der Bebauung zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zwingend mit vier Geschossen festgesetzt. Versprünge in den Gebäudehöhen untereinander sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Neben der Festsetzung der Geschossigkeit wird auch die zulässige absolute Höhe der Bebauung begrenzt. Dazu wird eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 15 m über nächstgelegener Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt vor allem denkmalpflegerische Belange. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“. Durch die Höhenbegrenzung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes verhindert werden. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 15 m gilt nicht für erforderliche technische Aufbauten auf den Dächern.

TF 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 dürfen die baulichen Anlagen eine Oberkante von 15,0 m, jeweils gemessen an der nächstgelegenen Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im städtebaulichen Konzept für das Quartier Rote Kaserne West ist eine offene, aber kompakte Vorstadtbebauung vorgesehen. Die festgesetzten Dichtewerte orientieren sich zum einen an der städtebaulichen Masterplanung und zum anderen an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. In allen acht Baufeldern (WA 1 - WA 8) werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Da in den einzelnen Baufeldern neben der Wohnbebauung auch Stellplatzanlagen festgesetzt werden sollen und weitere übliche Grundflächen-relevante Nutzungen zu erwarten sind, ist die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 erforderlich.

TF 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Quartier Rote Kaserne West werden in den einzelnen Wohnblöcken auch Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Anpflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Stellplatzanlagen) festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche je Grundstück sollen die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen zur jeweiligen Grundstücksfläche hinzugerechnet werden können. Das wird in folgender textlichen Festsetzung geregelt:

TF 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen

*im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für Anpflanzflächen und Stellplätze, die dem Grundstück zugeordnet sind, hinzuzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 2 BauNVO)*

Entsprechend des Schulentwicklungsplans Potsdam 2014 – 2020 soll im Plangebiet für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren eine Grundschule mit Hort in Modulbauweise errichtet werden. Der Standort für die Schule liegt nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 80.2 im Südosten des Plangebietes in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4. Nach Aufgabe der Schulnutzung soll auch hier Wohnungsbau im Sinne der Masterplanung realisiert werden. Für den Zeitraum der Schulnutzung gilt:

- Die festgesetzte GRZ von 0,3 in den Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4 darf bei der Errichtung von Schul- und Hortbauten um 0,1 überschritten werden.
- Schul- und Hortbauten sind nicht zwingend mit vier Geschossen zu errichten, sondern es sind maximal vier Geschosse zulässig.

*TF 2.4 Bei Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 7.3 und WA 7.4 für Schul- und Hortbauten ist die Überschreitung der GRZ bis zu 0,4 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzte zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse erhält die Wirkung eines Höchstmaßes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19, 20 BauNVO)*

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ sollen die baulichen Anlagen für den Betrieb und die Pflege des Volksparks Potsdam sowie der erforderliche Fuhrpark untergebracht werden. Dazu ist es notwendig, einen größeren Bereich des Standorts zu versiegeln. Es wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,3 durch die Grundflächen von vor allem Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

*TF 2.5 In der Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“

Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ sind nur Stellplätze für die Biosphäre und keine baulichen Anlagen zulässig. Daher wird keine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um die vorhandene Stellplatzanlage zu sichern, ist es trotzdem erforderlich eine zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festzusetzen, die für die Stellplatzanlage bei maximal 0,8 liegen soll.

*TF 2.6 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ ist für die gemäß textlicher Festsetzung 1.3 zulässigen Stellplätze eine GRZ bis zu 0,8 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

4.3 Bauweise

Allgemeine Wohngebiete

Im Quartier Rote Kaserne West (Baufelder WA 1 - WA 8) ist es das städtebauliche Ziel, eine kompakte villenartige Vorstadtbebauung zu errichten. Um dies zu gewährleisten, soll eine Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen, deren Hausbreite entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zwischen 15 und 30 m liegt. Der Abstand zwischen den Gebäuden soll mindestens den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung genügen, aber 15 m nicht überschreiten. Die abweichende Bauweise wird in der textlichen Festsetzung 3.1 geregelt.

Entsprechend des Schulentwicklungsplans Potsdam 2014 – 2020 soll im Plangebiet für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren eine Grundschule mit Hort in Modulbauweise errichtet werden. Der Standort für die Schule liegt nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 80.2 im Südosten des Plangebietes in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4. Nach

Aufgabe der Schulnutzung soll auch hier Wohnungsbau im Sinne der Masterplanung realisiert werden.

*TF 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur Einzelhäuser mit einer straßenseitigen Außenwandlänge von mindestens 15 m und maximal 30 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 H i.S.v. § 6 Abs. 4 BbgBO und maximal 15 m zu errichten. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“

Da im Sondergebiet SO Freizeit und Erholung „Biosphäre“ keine Bebauung vorgesehen ist, sind Festsetzungen zur Bauweise nicht erforderlich.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete

Im Baufeld WA 9 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt und im östlichen Bereich des Baufelds, d.h. entlang der Straße Viereckremise, festgesetzt. Der westliche Teil des Baufelds, der an den Volkspark Potsdam grenzt, soll von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Abgrenzung der Baufelder WA 1 – WA 8 im Quartier Rote Kaserne West orientiert sich am städtebaulichen Entwurf in der Masterplanung. Die überbaubaren Flächen liegen in den einzelnen Baublöcken in der Regel U-förmig um einen grünen Blockinnenhof und den Stellplatzanlagen herum. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Georg-Hermann-Allee geschlossen und öffnen sich nach Westen zum Volkspark Potsdam bzw. nach Osten zur Peter-Huchel-Straße.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Entlang der Georg-Hermann-Allee, der Erich-Arendt-Straße, der Planstraßen A bis D und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Peter-Huchel-Straße werden Baulinien festgesetzt. Zum Blockinnenbereich und nach Westen zum Volkspark Potsdam bzw. nach Osten zur Peter-Huchel-Straße werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baulinien und Baugrenzen berücksichtigen einen einheitlich 3m tiefen Vorgartenbereich.

Auch wenn die Wohngebäude in einer Flucht entlang der Straßen stehen sollen, sollen die Fassaden individuell architektonisch gegliedert werden, d.h. die Fassaden sollen leicht vor- und zurückspringen. In der Baunutzungsverordnung wird das zulässige Vor- und Zurücktreten von der Baulinie geregelt. § 23 Abs. 2 BauNVO lautet: „Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“ Satz 2 lässt damit als Kann-Bestimmung ein Abweichen von der Baulinie in geringfügigem Ausmaß zu. Die Vorschrift betrifft Gebäudeteile und untergeordnete Bauteile, die in § 6 Abs. 7 BbgBO definiert werden. In § 6 Abs. 7 BbgBO wird auch geregelt, dass Vorbauten untergeordnet sind, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Zur Gestaltung der Fassaden entlang der Georg-Hermann-Allee ist der Gestaltungsspielraum durch den § 23 BauNVO ausreichend. Hier können die Fassaden verspringen. In den rückwärtigen Blockbereichen sollen die Fassaden verspringen. Dazu wird festgesetzt, dass die Gebäude zu maximal 70% an die Baulinie gebaut werden müssen und auf 30 % hinter die Baulinie zurücktreten dürfen.

Die Baulinie ist grundsätzlich in allen Geschossen einzuhalten. Um einen Gestaltungsspielraum für das Staffelgeschoss (textliche Festsetzung 3.3) zu erhalten, wird daher festgesetzt, dass die Baulinie für dieses Geschoss die Wirkung einer Baugrenze hat.

Entsprechend des Schulentwicklungsplans Potsdam 2014 – bis 2020 soll im Plangebiet für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren eine Grundschule mit Hort in Modulbauweise errichtet werden. Der Standort für die Schule liegt nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 80.2 im Südosten des Plangebietes in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4. Nach Aufgabe der Schulnutzung soll auch hier Wohnungsbau im Sinne der Masterplanung realisiert werden. Nach Aufgabe der Schulnutzung soll auch hier Wohnungsbau entstehen. Die textliche Festsetzung 3.2 zu der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nur für den langfristig zu entwickelnden Wohnungsbau und nicht für die temporären Bauten der Grundschule und des Horts.

TF 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 sind die Gebäude zu maximal 70 % an die Baulinie zu bauen, auf 30 % der Fassadenlänge darf das Gebäude hinter die Baulinie zurücktreten. Die Baulinie hat für das oberste zulässige Vollgeschoss die Wirkung einer Baugrenze. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Beidseits entlang der Georg-Hermann-Allee sind zur klaren Fassung des Straßenraums vier Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss vorgesehen. In den rückwärtigen Bereichen soll das oberste Geschoss einheitlich als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die textliche Festsetzung 3.2 zum Staffelgeschoss gilt allerdings nur für den langfristig zu entwickelnden Wohnungsbau und nicht für die temporären Bauten der Grundschule und des Horts.

TF 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss so als Staffelgeschoss auszubilden, das es maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

An der westlichen Kante des Plangebietes geht die überwiegend viergeschossige Wohnbebauung des Quartiers Rote Kaserne West in den Volkspark Potsdam über. Auf diesen Übergang soll durch eine Höhenabstufung gestalterisch reagiert werden. Dazu wird festgesetzt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge um mindestens 1,5 m zurückspringen muss.

TF 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 4.2, WA 6.2 und WA 8.2 ist zwischen den Punkten a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, und m-n-o das festgesetzte oberste Vollgeschoss in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.3 so auszubilden, dass es auf einer Gebäudelänge von mindestens 50 % um mindestens 1,5 m von der Vorderkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Quartier Rote Kaserne West (Baufelder WA 1 – WA 8) werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht in der Regel in jedem Baufeld zum einen gemeinsame grüne Blockinnenhöfe und zum anderen Gemeinschaftsstellplatzanlagen vor. Diese Flächen werden als Gemeinschaftsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die grünen Blockinnenhöfe werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, die geplanten Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.

Die grünen Blockinnenhöfe sollen mehrere Funktionen erfüllen. Sie sollen der Grüngestaltung dienen, der Erholung und als Treffpunkt der Bewohner. Außerdem können hier die nach Bauordnung erforderlichen Spielplätze zentral angelegt und das auf den Dachflächen anfal-

lende Niederschlagswasser zentral versickert werden. Die Flächen werden daher als Flächen für Gemeinschaftsanlagen und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in denen durch folgende textliche Festsetzung auch Spielplätze und Versickerungsanlagen zulässig gemacht werden:

*TF 4.1 In den Gemeinschaftsflächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Spielplätze und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB)*

4.6 Stellplätze und Tiefgaragen

Im Quartier Rote Kaserne West (Baufelder WA 1 – WA 8) sollen die erforderlichen Stellplätze nicht auf den einzelnen Baugrundstücken, sondern in den einzelnen Blöcken zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht werden. Diese Gemeinschaftsstellplatzanlagen liegen zum einen kompakt in den Blockrand eingefügt und zum anderen als Längsparkstreifen beidseits entlang der Wohnstraßen. Stellplätze sind nur in diesen Flächen zulässig. Entsprechend sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Zur Deckung eines erhöhten Stellplatzbedarfs und zur Ermöglichung einer individuellen Planung sind in den Baublöcken auch Tiefgaragen zulässig. Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen wird jedoch eingeschränkt. Um eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Georg-Hermann-Allee zu verhindern, sind von dieser Straße keine Zufahrten zu den Tiefgaragen zulässig. Zur Gewährleistung der angestrebten Qualität im Wohnumfeld sind auch in den Abstandsflächen zwischen zwei Wohngebäuden keine Zufahrten zu Tiefgaragen zulässig.

*TF 3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 7.3 und WA 8.1 sind Zufahrten zu Tiefgaragen von der Georg-Hermann-Allee nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 sind Zufahrten zu Tiefgaragen zwischen zwei Gebäuden nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Um in den Baufeldern die nicht überbaubaren Flächen als Freiflächen zu sichern, sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*TF 3.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)*

4.7 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Durch die geplante Bebauung der temporär als Volkspark Potsdam genutzten Flächen westlich der Georg-Hermann-Allee müssen die bisherigen Standorte des Betriebshofs und der Partygärten in den dauerhaften Volkspark Potsdam integriert werden. Als Grundlage für die Neuordnung wurde die Studie „Volkspark 2020“ erstellt. Entsprechend dieser Konzeption soll der Betriebshof in den Südwesten des Plangebietes, südlich des Baufelds WA 8, verlagert werden. Hier wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ ausgewiesen. In dieser Fläche sollen die baulichen Anlagen für den Betrieb und die Pflege des Volksparks Potsdam sowie der erforderliche Fuhrpark untergebracht werden.

*TF 4.1 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb und der Pflege des Volksparks Potsdam dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)*

4.8 Spielflächen / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Die grünen Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenbereichen sollen zur Erholung, als Spielfläche und zur Niederschlagswasserversickerung dienen. Dazu wird festgesetzt, dass in der Gemeinschaftsfläche zum Anpflanzen auch Spielplätze und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zulässig sind. Diese Nutzungen sollten sich allerdings nicht überlagern, insbesondere wenn es sich bei den Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung um Rigolen handelt. Die konkrete Gliederung und Gestaltung der Blockinnenbereiche erfolgt in der Freianlagenplanung zum Bauantrag.

*TF 5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Spielplätze und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB)*

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Das Quartier Rote Kaserne West wird westlich der Georg-Hermann-Allee über Stichstraßen erschlossen, die am Volkspark Potsdam enden. Zur Verbindung der Stichstraßen untereinander, zur Gewährleistung der Erschließung für Müllfahrzeuge, Feuerwehr usw. sowie zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden vier Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

- GF 1 dient der Verbindung der Planstraßen B und C
- GF 2 dient der Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Blockinnenbereich des Baufelds WA 6
- GF 3 und 4 dienen der Zu- und Abfahrt zu/von der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Blockinnenbereich des Baufelds WA 8

Die Flächen sollen daher mit folgenden Rechten belastet werden:

*TF 8.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GF 1, GF 2, GF 3 und GF 4 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Der Betriebshof für den Volkspark Potsdam soll von Süden über die Stellplatzanlage im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ verkehrlich erschlossen werden. Dazu wird im Sondergebiet parallel zur Georg-Hermann-Allee ein 5 m breites Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Betriebshofs festgesetzt. Folgende textliche Festsetzung regelt die Belastung der Fläche mit dem entsprechenden Fahrrecht:

*TF 8.2 Die Fläche mit der Bezeichnung F 1 ist mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Betriebshofs für den Volkspark Potsdam zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

4.10 Flächen für Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden keine Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

4.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bestehende Georg-Hermann-Allee, ergänzt durch die geplante Verlängerung der Peter-Huchel-Straße sowie die Verlängerung der Erich-Arendt-Straße nach Westen bilden das wesentliche Erschließungsnetz und binden das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz an. Diese Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

In der Erich-Arendt-Straße werden neben der Fahrbahn auch die beidseitigen Gehwege als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, unterbrochen durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen GSt 1 in den privaten Wohngebieten. Damit werden die Verkehrsflä-

chen, die dem öffentlichen Verkehr dienen sollen, auch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die privaten Stellplätze liegen in privaten Flächen.

Die ergänzenden Stichstraßen westlich der Georg-Hermann-Allee (Planstraßen B, C, D) und die beiden Planstraßen A und C östlich der Georg-Hermann-Allee dienen nur der Erschließung der Grundstücke und werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umfasst nur die Fahrbahnen bzw. die Mischverkehrsflächen in den verkehrsberuhigten Bereichen. Die Stellplätze mit den Baumpflanzungen entlang der Straßen sowie die dazugehörigen Versickerungsmulden werden den Baugebieten, d.h. den privaten Flächen zugeordnet.

4.12 Versorgungsflächen

Südöstlich des Baufelds WA 8 liegt das vorhandene Umspannwerk für die Straßenbahn. Das erforderliche Grundstück wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk Straßenbahn“ festgesetzt.

4.13 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet werden vier öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie bilden keine eigenständigen Grünflächen, sondern sind Bestandteile angrenzender Grün- oder Parkanlagen:

- Im Norden: Teil des Volksparks Potsdam mit gestaltetem Eingangsbereich und Minigolfanlage (Bestand)
- Im Westen: zusätzlicher Eingangsbereich zum Volkspark Potsdam in Verlängerung der Planstraße D (überwiegend Bestand)
- Im Südwesten: Teil des Volksparks Potsdam mit Flächen für die Verlagerung der Partygärten (Planung)
- Im Osten: Fortführung des historischen Remisenwegs, der von der Esplanade bis zur Peter-Huchel-Straße geführt werden soll (Planung)

Teil des Volksparks Potsdam im Norden

Der im Norden des Plangebietes liegende Teil des Volksparks Potsdam ist abschließend hergestellt und beinhaltet insbesondere einen gestalteten Eingangsbereich zum Volkspark Potsdam sowie eine Minigolfanlage. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die Nutzung als Minigolfanlage wird durch folgende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

*TF 6.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist zwischen den Punkten ABCDEA die Anlage eines Minigolfplatzes mit einer Gesamtfläche von bis zu maximal 1.500 m² mit einem Versiegelungsgrad von bis zu maximal 50 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Eingangsbereich zum Volkspark Potsdam im Westen

In der kleinen Grünfläche im Westen in Verlängerung der Planstraße D treffen mehrere vorhandene Wege aus dem Volkspark Potsdam zusammen und bilden einen attraktiven Verknüpfungspunkt zwischen dem Volkspark und dem Wohnquartier Rote Kaserne West. Über die Planstraße D sind auch weiter östlich gelegene Wohnquartiere über diesen Zugangsbereich direkt an den Volkspark Potsdam angebunden.

Partygärten im Südwesten

Durch die geplante Bebauung der temporär als Volkspark Potsdam genutzten Flächen westlich der Georg-Hermann-Allee müssen die bisherigen Standorte des Betriebshofs und der Partygärten in den dauerhaften Volkspark Potsdam integriert werden. Als Grundlage für die

Neuordnung wurde die Studie „Volkspark 2020“ erstellt. Entsprechend dieser Konzeption sollen die Partygärten in den Südwesten des Plangebietes, südlich des Betriebshofs für den Volkspark Potsdam, verlagert werden. Hier wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen, in die die Partygärten verlagert werden sollen.

*TF 6.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist zwischen den Punkten FGHIJK die Anlage von Partygärten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Historischer Remisenweg

Die Grünfläche im Osten bildet den Abschluss des von Süden kommenden historischen Remisenwegs. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ schafft zum einen Abstand zwischen der geplanten weiterführenden Schule an der Esplanade und der östlich liegenden Angermannsiedlung. Zum anderen dient sie der Grünverbindung zwischen den bestehenden sowie geplanten Wohngebieten an der Peter-Huchel-Straße und dem Waldpark südlich der Esplanade.

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Allgemeine Wohngebiete

Im Baufeld WA 9 liegt die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Bereich. Auf der an den Volkspark Potsdam angrenzenden westlichen Fläche wird ein „vegetatives Einfriedungsgebot“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“. Die Einfriedung in diesem Grundstücksteil soll über Hecken (vegetativ) erfolgen. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die Beschränkung auf Hecken dient der Gestaltung des Übergangs vom Volkspark Potsdam zum Baugebiet.

*TF 10.1 In der Fläche mit vegetativem Einfriedungsgebot im Baufeld WA 9 sind als Einfriedung nur Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen soll im Wohnquartier Rote Kaserne West eine einheitliche Freiraum- und Grüngestaltung und damit ein hoher Grünanteil festgesetzt werden. Es werden Einfriedungen mit Hecken, Baumpflanzungen auf den Grundstücken, die Begrünung der Blockinnenhöfe und Stellplatzanlagen, die Pflanzung von Straßenbäumen und die Überdeckung der Tiefgaragen festgesetzt. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan gilt für die nicht überbauten Flächen das Begrünungsgebot des § 7 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung:

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen und zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

Die Grundstücke, die grünen Innenhöfe und die Stellplatzanlagen mit der Bezeichnung GSt 2 sollen durch Hecken eingefasst werden. Dabei erfüllen die Heckenabschnitte entlang der öffentlichen Straßen mehrere Funktionen. Zum einen wird die räumliche Fassung des Straßenraums durch die Hecken unterstützt. Zum anderen werden die privaten Gärten und der öffentliche Straßenraum räumlich voneinander getrennt.

TF 10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Grundstücke der Gemeinschaftsanlagen für Anpflanzflächen und für die Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 mit Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Quartier Rote Kaserne West grenzt im Westen an den Volkspark Potsdam. Um den Übergang vom Volkspark Potsdam zu den privaten Grundstücken gestalterisch zu gliedern, ist hier eine einheitliche Hainbuchenhecke zu pflanzen.

TF 10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 6 und WA 8 sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Volkspark Potsdam) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Bäume, entweder Laubbäume oder Obstbäume, zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume orientiert sich an der Größe der Grundstücksfläche.

TF 10.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche unter Abzug der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Gemeinschaftsflächen in den Blockinnenbereichen sollen sowohl zur Niederschlagswasserversickerung als auch zur Erholung und als Spielfläche dienen. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (insbesondere Rigolen) und Spielplätze sollen sich nicht überlagern. Die konkrete Gliederung und Gestaltung der Blockinnenbereiche erfolgt in der Planung zum Bauantrag. Unter Berücksichtigung unterirdischer Rigolen sollen die Blockinnenhöfe begrünt werden und können nur mit flachwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

TF 10.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nur flachwurzelnde Gehölze aus der Pflanzliste 3 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Baufeldern werden zwei unterschiedliche Typen von Stellplatzanlagen festgesetzt, zum einen die Stellplätze beidseits der Anlieger- und Wohnstraßen mit der Bezeichnung GSt 1 und zum anderen die kompakten Stellplatzanlagen im Block (GSt 2). Die Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Straßen mit der Bezeichnung GSt 1 sollen beidseitig durch regelmäßige Straßenbaumpflanzungen gegliedert werden. Dazu soll je 2 Längsstellplätze oder je 5 Querstellplätze jeweils ein Laubbaum gepflanzt werden. In den kompakten Stellplatzanlagen mit der Bezeichnung GSt 2 soll je vier Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

TF 10.7 In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 ist je 4 Stellplätze in einem regelmäßigen Pflanzabstand ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der nördliche (fertiggestellte) Teil der Peter-Huchel-Straße liegt außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes wird die Peter-Huchel-Straße nach Süden bis zur Planstraße C verlängert. Die Festsetzungen zu den Straßenbaumpflanzungen in dieser Straße orientieren

sich an den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“. Damit wird die im Norden begonnene Straßenraumgestaltung nach Süden fortgeführt.

TF 10.8 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Peter-Huchel-Straße ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 beidseitig in einem regelmäßigen Abstand zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sollten in den Wohngebieten Tiefgaragen errichtet werden, sind diese mit Boden zu überdecken und zu begrünen. Damit wird gesichert, dass die unterirdischen Bauwerke oberirdisch nicht sichtbar sind.

TF 10.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“

Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ sind nur Stellplätze im Zusammenhang mit der Nutzung der Biosphäre zulässig. Die schon fertig hergestellte Stellplatzanlage wird in unregelmäßigen Strukturen durch Hainbuchenhecken gegliedert. Dieser Bestand wird gesichert.

TF 10.4 Im Sondergebiet ist die Stellplatzanlage mit Hainbuchenhecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) einzufassen und zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unterschiedliche Maßnahmen nach § 9 Abs. Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Quartier Rote Kaserne West (Baufelder WA 1 – WA 8) sowie in der Fläche für den Betriebshof des Volksparks Potsdam sind die Flachdächer zu mindestens 60% extensiv zu begrünen. Erforderliche technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sind in den verbleibenden Dachflächen unterzubringen.

TF 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sowie der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° gemäß der Pflanzliste 4 zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers soll in den Baugebieten, den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme des Minigolfplatzes, der zulässige Versiegelungsgrad reduziert werden. Das wird dadurch erreicht, dass u.a. die Befestigung von Wegen, Stellplätzen mit Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden darf.

TF 7.2 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 7.3 Innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung-

*gen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

*TF 7.4 Innerhalb öffentlicher Grünflächen, mit Ausnahme der Fläche ABCDEA, ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)*

Die Grünfläche im Norden des Plangebietes wird als schon fertig gestalteter Teil des Volksparks Potsdam als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Im Anschluss an bestehende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ liegen in der Grünfläche zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Maßnahmeschwerpunkte werden aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen und zum einen mit dem Ziel der Entwicklung eines Waldparks (A) und zum anderen mit dem Ziel der Entwicklung als Parkwiese (B) festgesetzt. In den Maßnahmeflächen ist die zulässige Versiegelung auf 5 % der Fläche beschränkt.

*TF 7.5 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmeschwerpunkten Waldpark und Parkwiese ist eine Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

4.16 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Der Bebauungsplan Nr. 80.3 weist beidseits entlang der Georg-Hermann-Allee Wohngebiete aus. Die Verkehrsbelastung sowie die Straßenbahn führen zu störenden Lärmbelastungen der Wohnnutzung. Zur Beurteilung dieser Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ erstellt. Darin werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die textlich festgesetzt werden.

Zum einen soll die Grundrissgestaltung in den belasteten Bereichen zum Schallschutz eingesetzt werden. In den stärker verlärmten Bereichen sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee als Lärmquelle abgewandten Seite zu orientieren. Ist das nicht möglich, sind für diese Räume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

*TF 9.1 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)*

Zum anderen müssen die Außenbauteile der Gebäude je nach Lage im Lärmpegelbereich III oder IV (s. schalltechnische Untersuchung) ein bestimmtes Schalldämmmaß aufweisen. Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Schallpegel nachgewiesen wird, kann das Schalldämmmaß entsprechend reduziert werden.

⁶ KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ und Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ in Potsdam, 2. Überarbeitung vom 26.05.2014

TF 9.2 In den benannten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>$R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Wohngebäuden in dB(A)</i>	<i>$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 9.3 In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrs-lärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von dem Betriebshof des Volksparks Potsdam gehen Betriebsgeräusche aus, die sich störend auf die nördlich angrenzende Wohnnutzung im Baufeld WA 8 auswirken können. Um eine Verträglichkeit herzustellen, soll u.a. entlang der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Nutzungen eine geschlossene „Wand“ errichtet werden, die sich zum einen aus der rückwärtigen Wand der baulichen Anlagen und einer ergänzenden Lärmschutzwand zusammensetzt.

TF 9.4 In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ ist zwischen den Punkten r-s und t-u-v eine (Lärmschutz-)Wand bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.17 Örtliche Bauvorschrift

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 § 81 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Grundlage für die Gestaltungsfestsetzungen ist der in der Masterplanung für das Quartier Rote Kaserne West enthaltene Gestaltungskodex. Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für dieses Quartier.

TF 11.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Ziel ist es, in dem geplanten Quartier Rote Kaserne West ein möglichst konsistentes Gesamtbild zu erreichen. Dazu werden gestalterische Festsetzungen zu den Dächern, den Fassaden, den Einfriedungen sowie den Grundstückszufahrten und -zugängen getroffen.

Dächer

Die Dächer sollen einheitlich als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt werden, um eine ruhige Dachlandschaft mit ökologischer Wertigkeit zu erreichen. Aus dem gleichen Grund soll die Dacheindeckung auch aus matten Materialien hergestellt werden.

Glänzende Dachflächen würden den ruhigen Gesamteindruck stören. Die Flachdächer sollen möglichst einheitlich und klar, ohne Dachaufbauten und Dacheinschnitte, gestaltet werden. Erforderliche technische Aufbauten sind zulässig, sollen aber aus gestalterischen Gründen bis zur Hälfte ihrer Höhe durch eine Attika abgedeckt werden.

TF 12.1 Die Dächer sind als Flachdächer, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 15°, auszubilden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 12.2 Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 12.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Technische Aufbauten sind mindestens bis zur Hälfte ihrer Höhe durch eine Attika abzudecken.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassaden

Um dem Wohnquartier einen einheitlichen und ortstypischen Charakter zu geben, werden für die Fassaden der Gebäude Vorgaben zum Material und zur Farbwahl gemacht. Als Material sieht der Gestaltungskodex vor allem Putz vor. Daneben sind als Fassadenmaterial Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein zulässig, allerdings nur in ihrem natürlichen Materialbild. Holz kann auch in einer Farbe des festgesetzten Farbspektrums gestaltet werden. Wie bei den Dächern sind auch für die Fassaden glänzende Oberflächen unzulässig. Sie würden das gestalterische Gesamtbild stören. Die Sockelbereiche können aufgrund ihrer Funktion auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

TF 13.1 Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im festgesetzten Farbspektrum zulässig. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Als Fassadenfarben sind Pastelltöne, orientiert an den Farben der Potsdamer Vorstädte, vorgesehen. Die Farben werden als Auswahl aus dem Farbspektrum des NATURAL COLOR SYSTEM (NCS) festgelegt. Nicht nur die Hauptgebäude auch die Nebengebäude sollen unter Berücksichtigung dieser Farbauswahl gestaltet werden.

TF 13.2 Außenwandflächen müssen einen pastellenen Farbton aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System aufweisen:

S 1005-Y50R; S 1010-Y bis S 1010-Y50R; S 2005-Y bis S 2005-Y50R; S 3005-Y 20R; S 3010-Y bis S 3010-Y60R; S 3020-Y bis S 3020-Y60R; S 3010-G bis S 3010-G90Y; S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 13.3 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

Für das einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers sollen die Grundstücke, die grünen Innenhöfe und die Stellplatzanlagen mit der Bezeichnung GSt 2 einheitlich durch Hecken eingefasst werden. Als zusätzliche Einfriedungen sind nur durchsehbare Zäune aus Metall zu-

lässig. Die Zäune sollen nicht sichtbar in die Heckenpflanzung integriert werden. Die Sockel der Einfriedungen sind einheitlich 20 cm hoch zu bauen. Jedes Grundstück soll von den Erschließungsstraßen aus durch einen portalartigen Zugang erschlossen werden. Das Eingangsportale bildet eine gestalterische Einheit mit dem Haus und sollte mindestens so hoch wie die das Grundstück einfassende Hecke sein. Auch die Eingangstore sollen aus Metall und durchsehbar sein.

TF 14.1 Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke und nur als durchsehbare Metallzäune, die Pfosten der Einfriedung nur in Metall zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind in einer Höhe von 20 cm zu errichten. Der Zugang zu den Grundstücken ist beidseits durch eine gemauerte und verputzte Säule (Portal) mit einer Höhe von mindestens 1,7 m über Gehweg einzufassen. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Das Quartier Rote Kaserne West grenzt im Westen an den Volkspark Potsdam. Um die öffentliche Parkanlage und die privaten Grundstücke voneinander zu trennen, die Trennung aber gestalterisch in den Volkspark zu integrieren, ist hier eine einheitliche Hainbuchenhecke zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen müssen so errichtet werden, dass sie von der Parkseite her nicht sichtbar sind, d.h. sie sind auf der vom Volkspark Potsdam abgewandten Seite der Hecke aufzustellen.

TF 14.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Volkspark Potsdam) sind nur auf der von der öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der festgesetzten Hainbuchenhecke zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Grundstückszugänge / -zufahrten

Um die räumliche Wirkung der Straße nicht durch breite Öffnungen für Grundstückszugänge und -zufahrten zu beeinträchtigen, sind sie mit einer maximalen Breite von 3 m zu gestalten.

TF 15.1 Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Tiefgaragenzufahrten dürfen maximal 3 m breit sein.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

4.18 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

In den Bebauungsplan Nr. 80.3 werden folgende Inhalte nachrichtlich übernommen:

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II/03, Nr. 23, S. 501).

Fernwärmevorranggebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. In einem Fernwärmevorranggebiet sind der Anschluss und die Nutzung von Fernwärme bei der Errichtung von neuen Gebäuden zwingend vorgeschrieben.

Planfestgestellte Straßenbahn

Die in der Georg-Hermann-Allee verlaufende Straßenbahntrasse wurde planfestgestellt (Planfeststellungsbeschluss vom 26.05.2000).

Denkmalschutz

UNESCO-Welterbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“

Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“. Innerhalb der weiteren Pufferzone sollen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden.

Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 80.3 befinden sich keine in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler.

Gartendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil der denkmalgeschützten Viereckremise, welcher ursprünglich als Weidevieh auf der Bornimer Feldflur Unterstand gewährte. Die Viereckremise ist samt dem umgebenden Alteichenbestand seit dem 17.02.2014 als Gartendenkmal in die Brandenburgische Denkmalliste eingetragen. Ein kleiner Teil der denkmalgeschützten Anlage befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 80.3. Denkmalbereich als auch umgebende Flächen bis zur Georg-Hermann-Allee sollen als Grünfläche festgesetzt werden. Der Denkmalbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

FFH-Gebiet „Heldbock“

In die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ im Nordwesten des Plangebietes ragt eine Teilfläche (ca. 47 m²) des FFH-Gebietes „Heldbock“ in das Plangebiet. Der überwiegende Teil des FFH-Gebietes liegt außerhalb des Plangebietes. Das FFH-Gebiet ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks.

4.19 Hinweise

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist durch den Bauherren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG 2009) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

5. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Folgende Faktoren, die für eine energieeffiziente Planung relevant sind, werden im Bebauungsplan Nr. 80.3 berücksichtigt:

- Die Planung dient der Konversion einer ehemals militärisch genutzt Fläche.
- Die Planung verfolgt das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung.
- Das Quartier Rote Kaserne West schließt eine Lücke, in der ansonsten schon bebauten Umgebung.
- Es besteht ein Straßenbahnanschluss.
- Das Wohnquartier entsteht in einer viergeschossigen kompakten Bauweise.
- Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet; Photovoltaik ist zulässig.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2014 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 stellt sich folgendermaßen dar:

	Flächengröße in qm
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	8.127
WA 2	9.042
WA 3	10.315
WA 4	6.903
WA 5	11.193
WA 6	9.661
WA 7	15.265
WA 8	11.882
WA 9	1.734
	84.122
Flächen für Versorgungsanlagen - Umspannwerk Straßenbahn	
	127
Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Betriebshof Volkspark	
	3.934
Sondergebiet Freizeit und Erholung "Biosphäre"	
	5.400
Öffentliche Grünflächen	
Teil des Volksparks - Nord	4.372
- davon FFH-Gebiet/Denkmalbereich	47
Teil des Volksparks - Mitte	223
Teil des Volksparks - Partygärten	2.642
Öffentliche Grünanlage im Südosten	1.049
	8.287
Straßenverkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	21.724
Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigte Bereiche:	
Planstraße A	679
Planstraße B	395
Planstraße C - West	524
Planstraße C - Ost	798
Planstraße D	646
Summe verkehrsberuhigte Bereiche	3.043
	24.766
Geltungsbereich	<u>126.637</u>

Auf der Grundlage der Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bau-
gebieten sind folgende maximale Grund- und Geschossflächen zulässig, aus denen sich die
zulässigen Wohnflächen und Wohneinheiten ableiten lassen:

Allgemeine Wohngebiete	Flächen- größe in qm	GRZ	Zulässige	Zulässige	Zulässige	GFZ	Zulässige Geschoss- fläche (GF) in qm	GF Wohn- anteil (GFx90%) in qm	Wohn- fläche (WF) (GF Wohnen x70%) in qm	Wohn- einheiten (WE) bei 75qm WFWE
			Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in qm	GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in qm	Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in qm					
WA 1	8.127	0,3	2.438	0,6	4.876	1,2	9.753	8.777	6.144	82
WA 2	9.042	0,3	2.713	0,6	5.425	1,2	10.851	9.766	6.836	91
WA 3	10.315	0,3	3.094	0,6	6.189	1,2	12.377	11.140	7.798	104
WA 4	6.903	0,3	2.071	0,6	4.142	1,2	8.283	7.455	5.218	70
WA 5	11.193	0,3	3.358	0,6	6.716	1,2	13.432	12.089	8.462	113
WA 6	9.661	0,3	2.898	0,6	5.797	1,2	11.594	10.434	7.304	97
WA 7	15.265	0,3	4.579	0,6	9.159	1,2	18.317	16.486	11.540	154
WA 8	11.882	0,3	3.565	0,6	7.129	1,2	14.258	12.832	8.983	120
WA 9	1.734	0,4	694	0,6	1.040	1,2	2.081	1.873	1.311	17
	84.122		25.410		50.473		100.946	90.852	63.596	848

C. Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ ist Teil eines der neuen Stadtquartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes wird ein Teil des Volksparks Potsdam festgesetzt. Im südlichen Teil soll der verlagerte Betriebshof im Bereich des Volksparks Potsdam festgesetzt werden. Angrenzend sollen die verlagerten Partygärten entstehen. Die bestehende Stellplatzanlage wird planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Bereich wird eine neue Öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die eine wichtige Verbindungsfunktion einnimmt.

Das Plangebiet befindet sich östlich und westlich der Georg-Hermann-Allee. Östlich der Georg-Hermann-Allee werden eine Brachfläche und westlich der Georg-Hermann-Allee Flächen, die derzeit temporär als Volkspark Potsdam genutzt werden, überplant.

Es sollen beidseitig der Haupteerschließung Wohngebiete im Stil klassischer Vorstädte entwickelt werden. Die Baugebiete sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 8 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für das allgemeine Baufeld WA 9 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Baufeld WA 9 wurde ein Vorhaben bereits nach § 35 BauGB genehmigt und realisiert. Der Bebauungsplan übernimmt die städtebaulichen Kennwerte.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 soll in der südlichen Hälfte für ca. 20 Jahre eine temporäre Grundschule mit Hort ermöglicht werden.

Die interne Erschließung erfolgt durch Stichstraßen von der Georg-Hermann-Allee. Straßengeleitend werden Stellplätze angeordnet.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die für den Bebauungsplan anzuwendenden Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unter Berücksichtigung der TA Lärm

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Flächennutzungsplan Potsdam
- Landschaftsplan Potsdam

Im Folgenden sind einige wichtige Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan Nr. 80.3 detaillierter dargestellt.

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (Bekanntmachung der Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft am 27.02.2014) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W 1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Wohnbauflächen entwickeln. Der Masterplan für das Quartier Rote Kaserne West, der die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ bildet, entspricht diesen Vorgaben des FNP.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam wurde parallel zum städtischen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) stellt u.a. gemäß § 5 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das gesamte Stadtbild dar. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration). Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der LP-Entwurf definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: Durch einen zentralen Volkspark gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.

Im Landschaftsplan ist die Fläche östlich der Georg-Hermann-Allee als Siedlungsfläche dargestellt. Als Ziele werden eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, qualifizierte Innenentwicklung sowie Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel benannt.

Der westliche Teil des Plangebietes wird im Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt. Als Ziele sind der Erhalt, die Aufwertung und die Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen formuliert.

Für den Bereich an der Erich-Arendt-Straße, der bereits gewerblich bebaut ist (außerhalb des Plangebietes), soll eine grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen erfolgen.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan und die durch die Planung vorausgerichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nut-

zungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Die Untersuchungsräume für die verschiedenen Schutzgüter wurden für den Bebauungsplan Nr. 80.3 wie folgt abgegrenzt:

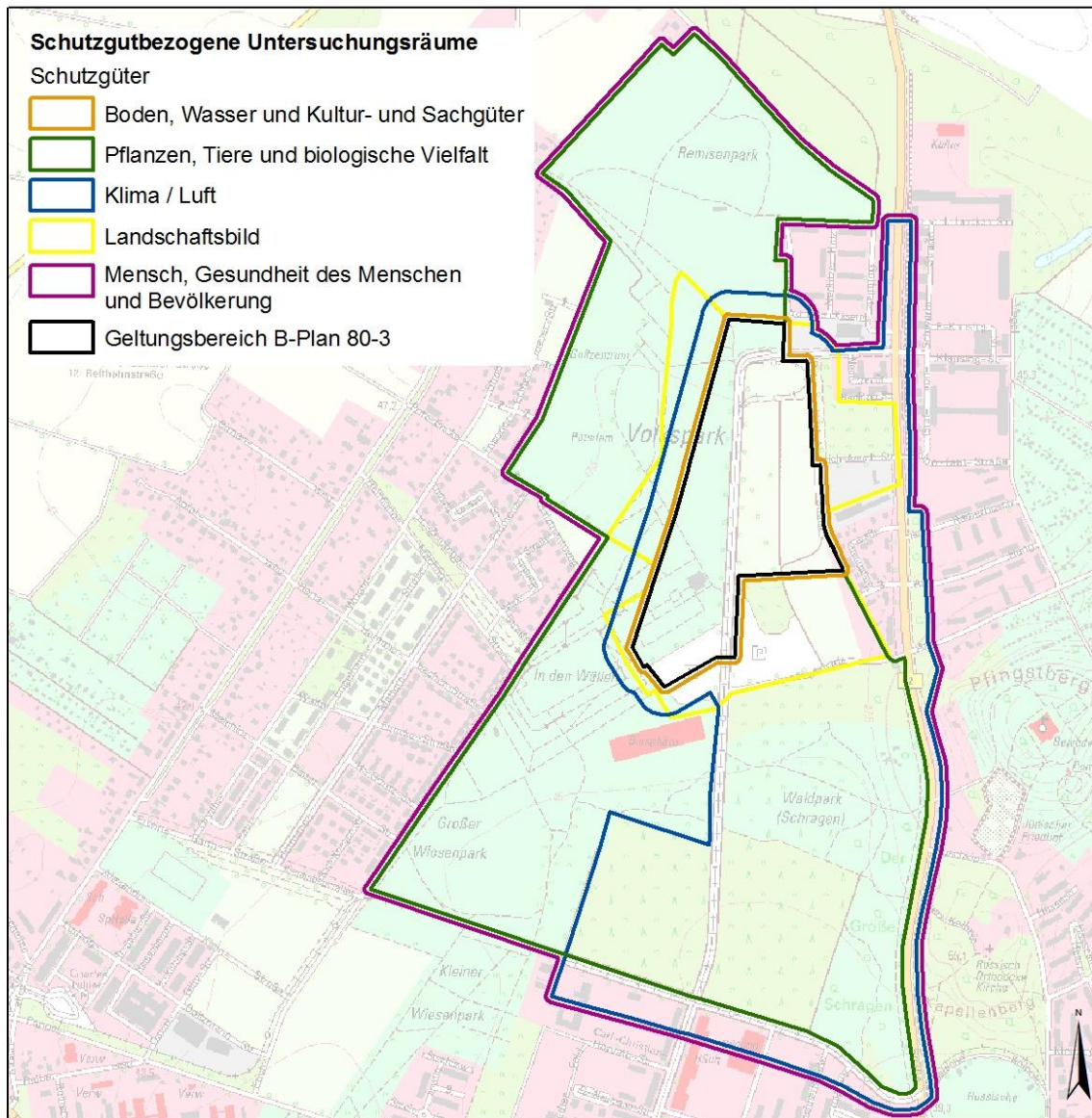


Abbildung 1: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Boden und Wasser erstreckt sich nur auf das Plangebiet selbst, da aufgrund der Bestandssituation und der Wirkfaktoren der Planung keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bildet das Plangebiet den engeren Untersuchungsraum. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf den Volkspark Potsdam sowie die angrenzenden Gebiete, die zum Teil auch europarechtlichen Schutz unterliegen (FFH-Gebiet), zu untersuchen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Potsdamer Kulturlandschaft. Im weiteren Umfeld befinden sich Baudenkmäler wie der Pflingstberg und der Ruinenberg sowie historische Parkanlagen. Im Rahmen der Umweltprüfung wird geprüft, inwieweit Beeinträchtigungen dieser Kulturgüter z.B. von Sichtachsen erfolgen könnten.

Die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung sowie Klima/Luft werden über das Plangebiet hinaus in einem 50 m Puffer des Plangebietes untersucht. Für das Schutzgut Klima und Luft werden auch die potentiellen Auswirkungen durch Luft- und Lärmemissionen auf die Zubringerstraßen (Kiepenheuerallee und Nedlitzer Straße) untersucht.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird untersucht, inwieweit sich die geplante Bebauung auf das Landschafts- / Ortsbild auswirkt. Der Untersuchungsraum umfasst insbesondere den Volkspark Potsdam als Erholungsraum.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Bestand der Fläche beschrieben und bewertet und mit der Planung in Beziehung gesetzt. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich in der Vegetationszeit 2013 und 2014 darstellt. Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren aktuellen Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten und den daraus abgeleiteten möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan liegt als Entwurf vor. Neben der Festsetzung von Wohngebieten auf dem Gelände der ehem. Roten Kaserne und des Volksparks Potsdam sieht der Plan die Festsetzung von Teilen des Volksparks Potsdam und Verkehrsflächen vor. Für die Baufelder WA 1 – WA 8 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird temporär eine Grundschule mit Hort planungsrechtlich ermöglicht. Für die Umweltprüfung ist dies nicht relevant, da das Nutzungsmaß dem der geplanten Wohnnutzung entspricht.

Für das Baufeld WA 9 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Das allgemeine Wohngebiet WA 9 wurde nach § 35 BauGB genehmigt und ist bereits realisiert. Für die Umweltprüfung ist die Fläche daher irrelevant.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen differenziert. Im Folgenden wird die Bestandsbewertung und Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Im Nordwesten ragt eine kleine Fläche von 47 m² des FFH-Gebietes in das Plangebiet.

Das FFH-Gebiet ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die Erhaltung und Entwicklung der spezifischen Habitatansprüche des Eichenheldbocks bestehen im Wesentlichen in der Sicherung des Eichenaltbaumbestandes und seiner Ergänzung mit Neupflanzungen. Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortstreu mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Das FFH-Gebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 81 langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert. Die Nutzung als öffentliche Parkanlage mit Freizeitnutzung steht den Zielen und Zwecken der Unterschutzstellung nicht entgegen und stellt dementsprechend keine Gefährdung des Bestandes dar. Ein Bewirtschaftungserlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz soll den Erhalt und die Entwicklung der Population des Heldbockes sichern.

Pläne und Projekte, die ein NATURA-2000 Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen oder Projekten erheblich negativ beeinflussen können, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den im Rahmen der Gebietsmeldung festgelegten Erhaltungszielen (§ 34 BNatSchG). Eine FFH-Vorprüfung ist für den Bebauungsplan Nr. 80.3 nicht erforderlich. Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen. Die Brutbäume, die in den Parkflächen stehen, sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet liegt auch zukünftig im Volkspark Potsdam, so dass ein ausreichender Puffer zu den angrenzenden neuen Nutzungen besteht.

Untersuchungen zeigen, dass Heldböcke nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

Es werden keine Auswirkungen auf Schutzgebiete durch die Planung vorbereitet.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind. Die Bodenfunktion ist eine wichtige Landschaftsfunktion und gehört demnach auch zum Schutzbereich des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Bodenfunktionen gehen unter versiegelten Flächen vollständig verloren.

In § 1 Abs. 3 BNatSchG heißt es, zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

In § 1a BauGB heißt es, mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.2.2 Ausgangssituation

Das Bornstedter Feld liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen, bestehend aus dem Kirchberg in Fahrland im Norden, dem Kapellen- und Pflingstberg im Osten sowie dem Ruinenberg im Süden. Im Inneren dieses Bogens liegt das flachwellige Plateau des Bornstedter Feldes, das von z.T. aufgearbeitetem und verwittertem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergel und feinkörnigen bis schluffigen Schmelzwassersanden geringer Mächtigkeit aufgebaut ist.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Bereich der Georg-Hermann-Allee zwischen 48 m NHN im Süden und 48,50 m NHN im Norden, wobei im mittleren Bereich eine Senke mit

einer Höhe von 46,6 m NHN liegt. Im Kurvenbereich der Straßenbahn liegt die Geländehöhe bei 49 m NHN. Innerhalb der Baufelder gibt es eine differenzierte Höhenentwicklung.

Im Plangebiet haben sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden bis stellenweise sandigen Lehmen entwickelt. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden die Böden oberflächennah anthropogen überformt (Abgrabungen und Aufschüttungen, Befahren mit schwerem Gerät, Ablagerungen und Deponien). Da durch die militärische Nutzung eine Störung der Bodengenese erfolgte, sind lokal abweichende Bodengesellschaften z.B. Rendzinen wahrscheinlich, so dass die Böden im Plangebiet überwiegend als gestört einzuschätzen sind. Die Böden weisen überwiegend sehr geringe bis geringe Wertigkeit der Standortbedingungen auf. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist im Bestand sehr gering und beschränkt sich auf Wege und Plätze im Volkspark Potsdam. Ausnahme bildet die Georg-Hermann-Allee, die bereits fertig gestellt ist und sich durch einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnet. Auch die Stellplatzanlage und die Straßenbahnwendeschleife sind versiegelt bzw. teilversiegelt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung / Überbauung ist im östlich der Georg-Hermann-Allee gelegenen Teil des Plangebietes sehr hoch, da die Fläche nach der militärischen Nutzung beräumt wurde und die Böden seitdem wieder ihre Bodenfunktionen erfüllen können. Im Bereich westlich der Georg-Hermann-Allee erfolgte eine weitere Überformung durch den Volkspark Potsdam bzw. durch temporäre Parknutzungen. Für die unversiegelten Flächen besteht dennoch eine hohe Empfindlichkeit. Im Bereich der versiegelten Flächen z.B. des Parkplatzes ist dagegen die Empfindlichkeit nur gering.

Altlasten

Die Areale des Bebauungsplans westlich der Georg-Hermann-Allee und südlich der Planstraße C sind im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst. Es handelt sich um den teilsanierten Altstandort „ehemaliges Munitions- und Treibstofflager - Rote Kaserne West“. Der Altstandort ist im Altlastenkataster der Stadt Potsdam unter den ISAL-Nr.: 030554104, 030554105, 030554109, 030554106 bis 030554116, 030554117 registriert.

Im Auftrag des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld sowie in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die Verunreinigungen durch LHKW im Boden und in der Bodenluft in den Schadensschwerpunkten bis in eine Tiefe von 8 m unter GOK beseitigt. Die verbleibenden Restbelastungen im Boden, ab einer Tiefe von 8 m unter GOK, überschreiten den Orientierungswert des LABO-Informationsblattes für den Vollzug „Bewertungsgrundlage für Schadstoffe in Altlasten“ von 0,3 mg/kg (300 µg/kg). Aus diesem Grund erfolgt eine weitere Überwachung der Bodenluft im Bereich des Schulstandortes. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 80.3 bezüglich der Bodenluft sind nicht zu erwarten.

Die Nutzung des Grundwassers westlich der Georg-Hermann-Allee und südlich der Planstraße C ist bis zur Sanierung bzw. abschließenden Abgrenzung des Grundwasserschadens nicht gestattungsfähig. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.3 belastet ist. Eine exakte Abgrenzung der belasteten Grundwasserbereiche konnte bisher nicht ermittelt werden. In Zusammenarbeit mit dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld werden zeitnah weitere Untersuchungen durchgeführt. Sanierungsmaßnahmen im Grundwasser wurden letztmalig 2004 umgesetzt. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit, dass im Bereich des Bebauungsplans westlich der Georg-Hermann-Allee und südlich der Planstraße C belastetes Grundwasser auftritt. Betroffen sind der 2. Grundwasserleiter sowie möglicherweise der bisher nicht untersuchte 3. Grundwasserleiter.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ sind ebenfalls im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster erfasst. Es handelt sich hier um den sanierten Altstandort „Rote Kaserne West“. Der sanierte Altstandort ist im Altlastenkataster der Stadt Potsdam unter den ISAL-Nr.: 0305541008 bis 0305541010, 0305541013, 0305541014 registriert. Die Sanierung Mitte der 90er Jahre erfolgte mit dem Ziel der Ermöglichung einer sen-

siblen Nutzung (Wohnstandort). Weitere Sanierungsmaßnahmen sind für den Altstandort „Rote Kaserne West“ zurzeit nicht erforderlich.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Altstandort/ militärische Liegenschaft) des Geländes sind Geländeauffüllungen oder Vergrabungen nicht auszuschließen.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch unversiegelte Flächen geprägt. Die wenigen befestigten Flächen liegen vor allem im Volkspark Potsdam und beschränken sich auf Wege, Plätze und die Stellplatzanlage. Auf der östlichen Teilfläche ist nur die Straßenbahnwendeschleife befestigt. Die befestigten Flächen sind versiegelt oder teilversiegelt. Die teilversiegelten Flächen wurden mit 50 % in die Ermittlung des Versiegelungsgrades eingestellt (siehe Abbildung 2: Ermittlung des Versiegelungsgrades). Um die Neuversiegelung zu berechnen, werden die versiegelten Flächen im Bestand ermittelt und mit den versiegelten Flächen in der Planungssituation gegenübergestellt. Dabei werden nur die Bereiche betrachtet, die durch den Bebauungsplan verändert werden. Die Flächen, in denen nur der Bestand gesichert wird, werden nicht betrachtet. Dies betrifft das Umspannwerk, die Stellplatzanlage im SO Freizeit und Erholung, das allgemeine Wohngebiet WA 9, die Öffentlichen Parkflächen im nördlichen und westlichen Bereich und die Bestandsstraßen. Ausnahme bildet der Parkeingang Ost, da hier eine Veränderung in Form einer Durchwegung erfolgt, die Fläche aber dennoch nicht betrachtet wird, da die Auswirkungen als nicht erheblich bewertet werden. Auch der Bereich der Partygärten wird im Rahmen der Versiegelungsbilanz nicht weiter betrachtet, da hier nur von unerheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion auszugehen ist.

Flächenart	Fläche	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche
Teilversiegelte Flächen	3.733 m ²	0,5	1.866 m ²
Versiegelte Flächen	5.538 m ²	1	5.538 m ²
			7.404 m²

Im Bestand sind 7.404 m² versiegelt.

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohngebiete als neue Nutzung fest. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße Georg-Hermann-Allee. In den Baufeldern WA 1 – WA 8 wird eine GRZ von 0,3 gesichert. Es kann eine Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 erfolgen. Das allgemeine Wohngebiet WA 9 wird nicht weiter betrachtet, da es nach § 35 BauGB genehmigt wurde und bereits realisiert ist. Im Südwesten wird der Betriebshof verlagert, hier sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Es kann eine Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 erfolgen.

Bei der Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades werden nur die allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 8 sowie die Verkehrsflächen, die bislang nicht realisiert sind und der Betriebshof betrachtet, da in den anderen Flächen nur eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands erfolgt bzw. nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erwartet werden.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan in den Wohngebieten eine Versiegelung von 24.716 m² durch Hauptanlagen. Insgesamt ist eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenan-

lagen von 49.433 m² möglich. Hinzu kommen die verkehrsberuhigten Bereiche, die eine Fläche von 3.043 m² aufweisen sowie der Teil der Erich-Arendt-Straße, der noch nicht hergestellt ist. Dieser weist eine Fläche von 1.303 m² auf. Insgesamt ergibt sich damit eine mögliche Versiegelung von 56.926 m².

Flächenart	Fläche	Versiegelungsgrad	Versiegelte Fläche
Wohngebiete WA 1- 8	82.388 m ²	0,6	49.433 m ²
Betriebshof	3.934 m ²	0,8	3.147 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.043 m ²	1	3.043 m ²
Erich-Arendt-Straße	1.303 m ²	1	1.303 m ²
			56.926 m²

Die Versiegelung steigt daher von 7.404 m² auf 56.926 m². Dies entspricht einer Neuversiegelung von 49.522 m², d.h. ca. 5 ha. Im Bereich der neuversiegelten Flächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Teile der Grundstücksflächen in den Baugebieten werden nicht überbaut, z.B. die innen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden vergleichbare Bodenfunktionen aufweisen wie die Flächen im Bestand. In diesem Bereich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen wie Bodenverdichtungen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da es sich im Bestand um keine ungestörten Bodenverhältnisse handelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

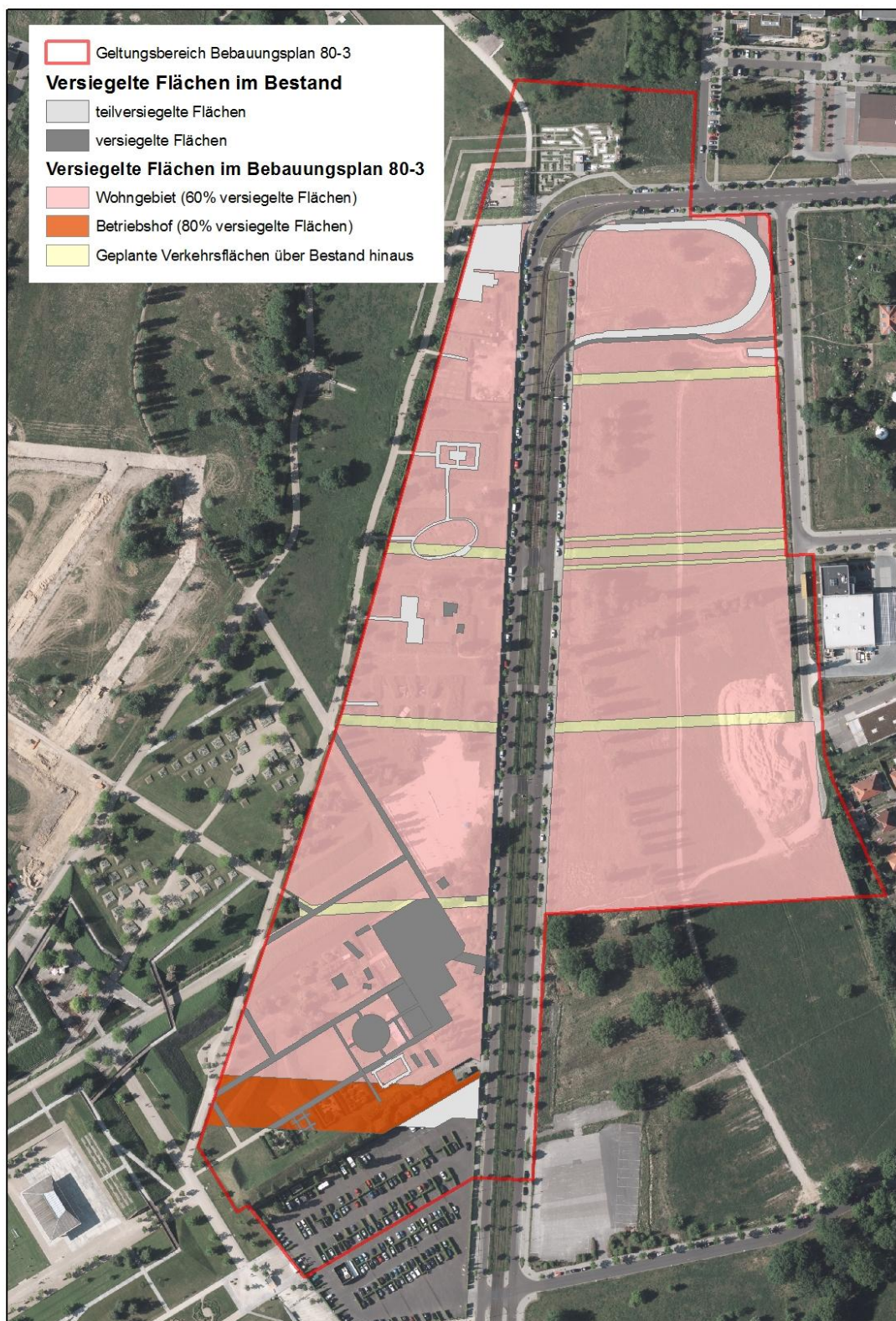


Abbildung 2: Ermittlung des Versiegelungsgrads im Bereich der Veränderungsflächen

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Neuversiegelung entstehen, ausbleiben.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind in Bezug auf das Schutzgut Boden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen vorgesehen.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers, Vorschriften über den Ausbau von Gewässern und die wasserwirtschaftliche Planung sowie den Hochwasserschutz. Für den vorliegenden Planungsfall werden die Bestimmungen zum Grundwasser benannt, da Oberflächengewässer durch die Planung nicht betroffen sind. Als Grundwasser ist das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht, zu betrachten. Ziel ist es, das Grundwasser vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren. So heißt es u.a. in § 48 WHG *„Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.“*

Im § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) heißt es *„Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.“*

Im § 54 Abs. 4 BbgWG heißt es *„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder oberflächlich zu versickern.“*

2.3.2 Ausgangssituation

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 10 – 15 m unter Gelände. Die Grundwasserschutzfunktion ist als mittel einzuschätzen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet stellt sich im östlichen Teil der Georg-Hermann-Allee als weitgehend unversiegelte Brachfläche dar. Nach Abbruch der militärischen Nutzung konnte sich der Wasserhaushalt wieder in Richtung Naturnähe entwickeln und kann als relativ naturnah eingeschätzt werden. Westlich der Georg-Hermann-Allee erfolgte im Rahmen der BUGA eine Gestaltung des Volksparks Potsdam. Auch hier ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades von relativ naturnahen Bedingungen auszugehen. Das Plangebiet trägt insgesamt aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der sandigen Bodenverhältnisse zur Grundwasserneubildung bei. Der Oberflächenabfluss ist gering. Ausnahme bilden die versiegelten Flächen des Parkplatzes sowie Teile des Volksparks und die Georg-Hermann-Allee. Diese Flächen weisen keinen naturnahen Wasserhaushalt auf.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da das Grundwasser relativ geschützt ist, wird die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung als mittel eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung ist im Bereich der unversiegelten Brachfläche und im Bereich der Grünflächen im Volkspark hoch, da der naturnahe Wasserhaushalt be-

einträchtigt werden würde. Der Abfluss würde sich erhöhen und die Grundwasserneubildung verringern.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für das Plangebiet wurde festgelegt, dass die Hälfte des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers ins öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden soll. Die andere Hälfte soll auf den Grundstücken verbleiben und dort versickern. Durch den Rückhalt von der Hälfte des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet können die negativen Umweltauswirkungen auf den naturnahen Wasserhaushalt reduziert werden. Die Neuversiegelung von ca. 5 ha und der damit verbundene Verlust von mit Vegetation bestandenen Flächen würden ohne eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu einer erheblichen Verschlechterung der lokalen Wasserbilanz im Plangebiet führen. Durch das Regenwasserbewirtschaftungskonzept und durch den z.T. wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Rückhaltevermögen von Niederschlägen sowie die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden. Derzeit wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet.

Im Bereich des Volksparks Potsdam, der Stellplatzanlage der Biosphäre, des allgemeinen Wohngebietes WA 9 und der Georg-Hermann-Allee werden keine Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes erfolgen, da es sich um Bestandssicherungen handelt bzw. nicht erhebliche Veränderungen erfolgen.

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen zu betrachten. Eine Grundwasserverschmutzung ist nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die prognostizierten Umweltauswirkungen, die durch die Versiegelung und die damit verbundene 50 % Ableitung des Niederschlagswassers entstehen, ausbleiben.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, in dem

- die Hälfte des anfallenden Niederschlagswassers in den Baugebieten zur Versickerung gebracht wird,
- Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum,
- Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten,
- Stellplatzbegrünung,
- Anpflanzung von Hecken und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie
- extensive Dachbegrünung in den Baufeldern WA 1 – WA 8 und dem Betriebshof (60 % der Dachflächen)

erfolgen.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind. Die Klimameliorations- und bioklimatische Funktion als wichtige Landschaftsfunktionen gehö-

ren demnach auch zum Schutzbereich des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Leistungsvermögen eines Raumes bioklimatisch positiv zu wirken, definiert sich nach der Menge der produzierten und dem Belastungsraum zugeleiteten Kaltluft. Kaltluft wird im Bereich von Vegetation gebildet. Versiegelte Flächen heizen sich hingegen stark auf und sind bioklimatisch belastend.

In § 1 Abs. 3 BNatSchG heißt es „zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Gemäß § 1a BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Die Stadt Potsdam hat ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erarbeitet. Dabei wurden auch die Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung untersucht. Das Baugesetzbuch erlaubt es inzwischen, eine Reihe von Regelungen zugunsten des Klimaschutzes in einem Bebauungsplan festzusetzen. Zu nennen sind Festsetzungen z.B. zur energetischen Qualität der Gebäudehülle, zur Festsetzung von Heiz- und Energiezentralen für mehrere Gebäude, zur Ausweisung von Sondergebieten zur Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Vorsorge gegen Folgen des Klimawandels (Hochwasserschutz, Windschutz u. a. m.).

2.4.2 Ausgangssituation

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei +8,6°C (Januar: -0,8°C, Juni: 18°C). Der Jahresniederschlag liegt bei 590 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Das Plangebiet ist klimatisch der Stadtrandlage zuzuordnen. Das Klima wird wesentlich vom Klima des Umlandes geprägt. Die angrenzenden Flächen des Volksparks Potsdam sorgen für Kaltluft- und Frischluftproduktion. Auch das Plangebiet selbst hat im Bereich der Brachfläche und des Volksparks Potsdam Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Stadtrandlage ist das Plangebiet als Gebiet mit geringer lufthygienischer Belastung einzustufen. Als Belastungsschneise ist die Nedlitzer Straße östlich des Plangebietes zu betrachten. Durch die westliche und südwestliche Windrichtung wird das Plangebiet selbst jedoch nicht durch die Nedlitzer Straße belastet.

Das Plangebiet ist östlich der Georg-Hermann-Allee durch eine weitgehend unversiegelte Fläche mit Ruderalvegetation und lockerem Baumbestand gekennzeichnet. Das Plangebiet hat in diesem Bereich eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion. Westlich der Georg-Hermann-Allee hat das Plangebiet im Bereich der Vegetation bestandenen Flächen auch eine klimatische Ausgleichsfunktion. Aufheizungseffekte bestehen im Plangebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades kaum. Eine Ausnahme bilden die Georg-Hermann-Allee, das allgemeine Wohngebiet WA 9 und die Stellplatzanlage der Biosphäre. Aber auch in diesen Bereichen werden die bioklimatischen Auswirkungen durch Vegetation reduziert.

Da das Plangebiet weitgehend brach liegt bzw. als Park gestaltet wurde, ist es klimatisch weitgehend nicht belastet. Lokalklimatisch besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Versiegelungsgrad. Bezogen auf das Stadtklima ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Nutzungsintensivierung mittel, da angrenzend durch den Volkspark Potsdam klimatische Ausgleichsräume vorhanden sind. Gegenüber einer Bebauung ist die Empfindlichkeit in Abhängigkeit von Höhe und Position der Baukörper als mittel einzuschätzen, da es zu Behinderungen des Luftaustausches kommen könnte. Im Bereich der bereits versiegelten Flächen besteht keine Empfindlichkeit.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen auf das Kleinklima, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet vermieden werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Diese erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte der versiegelten Flächen. Durch den Volkspark Potsdam sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Nähe vom Volkspark Potsdam bedingen, dass die negativen Auswirkungen im Gebiet vermieden werden können.

Im Bereich der Parkflächen, der Stellplatzanlage der Biosphäre, des allgemeinen Wohngebietes WA 9 und der Georg-Hermann-Allee erfolgen keine Verschlechterungen des Geländeklimas, da es sich um Bestandssicherungen handelt bzw. nur nicht erhebliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft erfolgen.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung nicht erheblich aus. Da durch den angrenzenden Volkspark Potsdam eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion vorhanden ist.

Die bioklimatische Belastung ist auch nach Realisierung der Planung für den Bereich als gering einzuschätzen, da eine starke Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen ist.

Die baubedingten Beeinträchtigungen könnten durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer bioklimatischen Belastung führen. Da diese jedoch nicht dauerhaft sind, stellen sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Neuversiegelung unterbleiben sowie die Vegetation erhalten werden. Damit könnten Auswirkungen auf das Klima verhindert werden, auch wenn diese nicht durch die klimatische Komfortlage und Maßnahmen im Gebiet vermieden werden können.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistung und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem

- entlang der Straßenbegrenzungslinie Hecken zu pflanzen sind,
- in den Wohngebieten pro angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist,
- Stellplätze durch Bäume gegliedert werden müssen,
- 60% der Dachflächen in den Baufeldern WA 1 – WA 8 und dem Betriebshof extensiv zu begrünen sind,
- die Straßenflächen durch Bäume gegliedert werden sowie
- nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für

die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend ihrem Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken. Lebensgemeinschaften und Biotope sind mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Teil des Biotopverbundes für Grünland trockener Standorte dargestellt.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt auch die Unterschutzstellung bestimmter Landschaftsbestandteile. Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG, noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Eine kleine Fläche von 47 m² des FFH-Gebietes ragt in den Geltungsbereich hinein. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten.

2.5.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig der Georg-Hermann-Allee im Potsdamer Stadtteil Bornstedter Feld. In der Georg-Hermann-Allee verlaufen Straßenbahngleise. Westlich der Georg-Hermann-Allee liegen intensiv gärtnerisch gestaltete Flächen mit einer temporären Parknutzung. Im Südwesten befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage. Das allgemeine Wohngebiet WA 9 ist bereits realisiert.

Östlich der Georg-Hermann-Allee umfasst das Plangebiet eine große Brachfläche. Die Brache wird von mehreren unbefestigten Wegen durchzogen. Im mittleren Bereich der Brache wurden Baumreihen aus Hybridpappeln sowie Hängebirken im Zuge der Beräumung der militärischen Nutzung erhalten. Abgesehen von einigen kleinen Erdaufschüttungen, die mit Krautfluren bewachsen sind, ist die Fläche wenig strukturiert. Im Osten wird das Bebauungsplangebiet von der befestigten Peter-Huchel-Straße begrenzt.

Pflanzen

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung (Köstler 2014) wurde die Fläche bewertet.

Ostteil

Die großflächigen Grasansaatens des Ostteils sind noch relativ arm an zugewanderten zweikeimblättrigen Kräutern. Im Südteil dominiert Knautgras (*Dactylis glomerata*), im Nordteil Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). An Begleitarten kommen Ruderal- und seltene Wiesenpflanzen vor. Die Fläche hat nur einen mittleren Biotopwert.

Artenreiche Ruderalfluren kommen im Ostteil nur kleinflächig vor. Es sind bunt blühende Bestände nördlich des Baustofflagers und Mischbestände im Straßengraben der Georg-Hermann-Allee mit ausdauernden Ruderalstauden und zweijährigen Arten. Hier kommt stellenweise Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf. Ein schmaler Streifen am Gehweg wird extensiv gemäht, hier wurde ein Exemplar des Täuschenden Habichtskrauts (*Hieracium fallax* - Rote Liste) gefunden. Der Biotopwert dieser Flächen wird als hoch eingeschätzt. Insgesamt geht die Ruderalvegetation auch in Potsdam immer mehr zurück und ist teilweise gefährdet.

Geringer ist der Biotopwert der von Gräsern dominierten Ruderalflur im Südteil, in der Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) häufig sind, sowie die Landreitgrasflur mit Gehölzaufwuchs in der Straßenbahnwendeschleife im Norden.

Von den Gehölzen werden die Bestände mit Birke als wertvoll eingeschätzt. Die Bestände mit nicht heimischen Arten wie Säulenpappeln und Robinien haben einen geringeren Wert.

Westteil

Der Westteil gehört zum ehemaligen BUGA-Gelände und ist bis auf kleine Lagerflächen gärtnerisch gestaltet. Prägend sind Hainbuchenhecken in Formschnitt und andere niedrige Hecken, deren Biotopwert insgesamt gering ist.

Die artenreichen Rasenflächen des Volksparks Potsdam werden unterschiedlich oft gemäht. Die extensiv gemähten Flächen sind besonders artenreich und enthalten viele Wiesenpflanzen (zum Teil gefährdete Arten der Roten Liste); aber auch in den kurz gemähten Rasenflächen kommen verschiedene Begleitarten regelmäßig vor. Wahrscheinlich sind die Flächen aus Blumenwiesenmischungen hervorgegangen. Vermutlich wurde kein Saatgut aus der näheren Umgebung eingebracht. Ansaat gefährdeter Arten aus anderen Gebieten sollte zum genetischen Schutz der heimischen Populationen generell nicht erfolgen. Der Biotopwert wird deshalb als eingeschränkt eingeschätzt (Köstler 2014).

Bei den Gehölzbeständen sind heimische Arten ungefähr gleich vertreten wie nicht heimische Arten. Die Bestände mit Birke und Eiche als heimische Gehölzarten werden als wertvoll eingeschätzt. Die Bestände mit nicht heimischen Arten haben einen geringeren Wert.

Der wertvollste Altbaum ist eine Silberweide auf dem Betriebshof des Volksparks Potsdam. Die Mehrzahl der Bäume wurde in Gehölzgruppen erfasst.

Tiere

Heldbock und Zauneidechsen kommen im Plangebiet nicht vor (Scharon 2012). Diese wurden 2012 im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80.2 nachgewiesen, 2013 jedoch nicht mehr (Scharon 2013b).

Das Bebauungsplangebiet 80.3 hat Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes wurden 17 Vogelarten, davon 11 als Brutvögel, festgestellt. Als Brutvögel wurden Dorngrasmücke, Kleiber, Amsel, Hausrotschwanz, Bachstelze, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Stieglitz, Bluthänfling und Goldammer kartiert. Als Nahrungsgast / Randsiedler sind Turmfalke, Kohlmeise, Star und Haussperling. Durchzügler sind Fitis und Steinschmätzer.

Im Plangebiet wurde mit dem Bluthänfling eine Brutvogelart nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurde. Der Bluthänfling nistet in Gebüsch und nutzt umliegende Ruderalfluren zur Nahrungssuche. Keine der erfassten Brutvogelarten ist streng geschützt bzw. in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Anhand von Detektorerfassungen wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus und Breitflügelfle-

dermaus. Alle nachgewiesenen Fledermausarten werden nach nationalem Recht (BNatSchG) als streng geschützte Arten geführt.

Großen Abendsegler

Für den Großen Abendsegler wurden keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen. Für die Art liegen jedoch die höchsten Rufkontaktzahlen vor. Der Große Abendsegler wurde bei allen Begehungen nachgewiesen wobei Transferflüge dominierten. In den Dämmerungsphasen gelangen Sichtbeobachtungen von bis zu 20 Individuen im Transferflug. Jagende Abendsegler wurden während der Wochenstubenzeit (Mai-Juli) nur mit wenigen Rufkontakten nachgewiesen. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Transferraum zu.

Zwergfledermaus

Die Zwergfledermaus weist nach dem Großen Abendsegler die höchste Anzahl der Rufkontakte auf. Anders als beim Großen Abendsegler dominieren jedoch Jagdflüge. Aus dem Plangebiet liegen keine Nachweise von Wochenstubenquartieren vor. Es ist jedoch mit dem Vorkommen von Wochenstubenquartieren im näheren Umfeld zu rechnen. Daher ist das Plangebiet als essenzieller Bestandteil der Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätte anzusehen.

Mückenfledermaus

Detektornachweise der Mückenfledermaus gelangen bei allen Begehungen. Die Nachweistermine liegen innerhalb der Wochenstubenzeit. Eine räumliche Konzentration von Transferflügen ließ sich nicht belegen.

Für das Plangebiet liegen zwar keine direkten Nachweise von Wochenstubenquartieren vor. Aufgrund der nachgewiesenen Individuenzahlen und Nachweiszeiten ist das Vorkommen von Wochenstubenquartieren im näheren Umfeld wahrscheinlich. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als essenzieller Bestandteil der Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätte anzusehen.

Rauhautfledermaus

Für die Rauhautfledermaus konnten keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Art ließ sich bei allen Begehungen mittels Detektor nachweisen. Zwei zeitgleich jagende Individuen wurden nur bei einer Begehung außerhalb der Wochenstubenzeit ermittelt. Eine räumliche Konzentration von Transferflügen ließ sich nicht belegen.

Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet zu. Dieses ist aber wahrscheinlich nicht als essenzieller Bestandteil der Fortpflanzungsstätte anzusehen.

Breitflügelfledermaus

Für die Breitflügelfledermaus konnten keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Art ließ sich bei allen Begehungen mittels Detektor bei Jagd- und Transferflügen gleichermaßen nachweisen. Zwei zeitgleich jagende Individuen wurden bei lediglich einer Begehung ermittelt. Eine räumliche Konzentration von Transferflügen ließ sich nicht belegen.

Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet zu. Dieses ist aber wahrscheinlich nicht als essenzieller Bestandteil der Fortpflanzungsstätte anzusehen.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen erzeugt. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Mit Ausnahme der Teile des Volksparks Potsdam, die gesichert werden sollen, der Stellplatzanlage der Biosphäre und dem allgemeinen Wohngebiet WA 9 ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Eine zukünftige Wohnbebauung wird zu signifikanten Standortveränderungen führen. Es ist mit einem deutlichen Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen sowie Jagdgebieten für Fledermäuse zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Avifauna sind erheblich. Durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen werden Lebensräume der Vögel zerstört. Gerade die Vögel, die an Ruderalflächen gebunden sind, verlieren ihren Lebensraum.

Durch die Planung sind überwiegend Biotope von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen. Mit der Planung werden gleichwertige Biotope geschaffen. Der Lebensraumzug kann damit für die festgestellten Vogelarten (außer denen die an Ruderalflächen gebunden sind) mittelfristig ausgeglichen werden.

Im Bereich der Parkflächen, die gesichert werden, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die eine ausreichende Durchgrünung sicherstellen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Hecken zu pflanzen. Pro angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Auch die Stellplätze und die Straßen sind durch Bäume zu gliedern. In den Baufeldern WA 1 – WA 8 sowie dem Betriebshof erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf 60 % der Dachflächen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen sind nicht zu erwarten, da keine störungsempfindlichen Tiere kartiert wurden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Rechtsgrundlage

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, die letztlich zur Tötung oder erheblichen Störung einzelner Individuen oder zum Verlust ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind künftig zu erwartende artenschutzrechtliche Konfliktlagen, die sich aus dem Vollzug der Bebauungsplanung ergeben, zu analysieren. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können, die deren Umsetzung dauerhaft verhindern. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahme- oder Befreiungslage hineingeplant wird.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die genannten Verbotstatbestände (mit Ausnahme von Nr. 2) gelten für alle besonders geschützten Arten. Der § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt nur für die streng geschützten Arten. Entsprechend der Begriffsbestimmung nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind die besonders geschützten Arten:

- Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-Richtlinie
- Arten, gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG

Streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind besonders geschützte Arten, die in

- Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO),
- Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO),
- Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie),
- Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG

aufgeführt sind.

Prüfungssystematik

Für die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte wird das folgende vierstufige Prüfprogramm (Blessing/Scharmer 2013) angewendet:

Stufe 1: Würde die Handlung (Vollzug der Planung) gegen die vier artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen?

Stufe 2: Falls ja, ist zu prüfen, ob die Handlung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt werden kann.

Stufe 3: Ist dies nicht möglich, so ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

Stufe 4: Ist dies nicht der Fall, so ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

Zunächst wird also geprüft, ob die Planung im Vollzug zu artenschutzrechtlichen Verboten führen wird. Im Falle, dass Verbotstatbestände berührt sind, ist auf zweiter Stufe zu klären, wie diese artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können. Es ist also zu klären, ob Handlungen unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von dem jeweiligen einschlägigen Verbot freigestellt sind. Die Freistellungs-Regelung sieht für bestimmte Gruppen von Arten unterschiedliche Voraussetzungen vor. Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen europäisch geschützten Arten sowie den übrigen „anderen geschützten Arten“, deren Schutz leichter überwunden werden kann.

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt:

Für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL und europäischen Vogelarten, ein Verstoß gegen die Verbote des Ab-

satzes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Durch die Vorschriften § 44 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG wird eine funktionsbezogene Erheblichkeitsschwelle eingeführt.

Für die Arten der zweiten Fallgruppe gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Der Schutz der nur national geschützten Arten ist somit deutlich geringer gestellt.

Ist ein drohender Verstoß gegen ein Verbot nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen und durch geeignete Maßnahmen in eine Ausnahmelage hineingeplant werden kann. Die Prüfung einer Ausnahme ist für europäisch geschützte Arten relevant. Die Ausnahmenvorschrift sieht mehrere Ausnahmegründe vor, wie z.B. die Gefahrenabwehr oder die überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses. Voraussetzung ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt und dass das geplante Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population führt.

Prüfung der Verbotstatbestände

Im Plangebiet wurde das Vorkommen von jagenden Fledermäusen festgestellt. Quartiere wurden nicht festgestellt (Scharon 2012). Da eine enge Verknüpfung zu bestehenden Quartieren außerhalb des Plangebietes gutachterlich festgestellt wurde, werden die Fledermäuse weiter betrachtet.

Es wurde das Vorkommen von Brutvögeln festgestellt. Dabei kann man zwischen Freibrütern unterscheiden, die ihr Nest jedes Jahr wechseln und Höhlen- bzw. Gebäudebrütern, die ihr Nest im nächsten Jahr wieder nutzen. Diese Lebensstätten sind daher ganzjährig geschützt (Scharon 2012).

Im Folgenden wird geprüft, ob durch die Planung die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind.

Fledermäuse

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

In den im B Plangebiet untersuchten Bäumen wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Im Bebauungsplangebiet wurden keine lichtsensiblen Fledermausarten (Gattung Myotis, Gattung Plecotus) nachgewiesen. Die Errichtung von Gebäuden oder Infrastrukturanlagen erfolgt tagsüber, so dass Auswirkungen auf die dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse

ohnehin vermieden werden. Erhebliche, also populationsrelevante Störfwirkungen sind nicht abzusehen.

Nr. 3 erfüllt.

Die Untersuchungsergebnisse weisen auf quartiersnahe Jagdgebiete von Zwerg- und Mückenfledermaus hin. Jagdflüge fanden dabei vornehmlich im Bereich der Gehölzbestände statt. Gehölzfreie Bereiche wurden dem gegenüber weniger beflogen. Als Folge der Fällung von Gehölzen insbesondere der Baumbestände ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdgebietsfunktion abzusehen. Hierdurch wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst, da ein unmittelbarer Zusammenhang zur Fortpflanzungsstätte gutachterlich festgestellt wurde.

Die Untersuchungsergebnisse weisen weiterhin auf quartiersnahe Transfergebiete für den Großen Abendsegler hin.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt. Da es sich um eine europarechtlich geschützte Art handelt, müssen die Voraussetzungen für eine Freistellung geprüft werden. Der § 44 Abs. 5 BNatSchG, der die Möglichkeit eröffnet, planungsrechtlich über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Verbotsnorm nach § 44 Abs. 3 BNatSchG abzuwenden, greift hier.

Der Verlust der Jagdgebiete ist durch strukturreiche Vegetation auszugleichen. Der Bebauungsplan sieht einen großen Umfang an grünordnerischen Maßnahmen vor. Hierzu zählen Baumpflanzungen in den Wohngebieten, Heckenpflanzungen entlang der Straßen und extensive Dachbegrünung in den Baufeldern WA 1 – WA 8 und dem Betriebshof.

Durch die Maßnahmen kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Brutvögel – Freibrüter

Im Plangebiet kommen als Brutvögel die folgenden freibrütenden Arten vor: Dorngrasmücke, Amsel, Bachstelze, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Stieglitz, Bluthänfling und Goldammer.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Das Verbot gilt für die besonders geschützten Arten und ist auf das einzelne Individuum (einschließlich Entwicklungsformen) bezogen. Verboten sind sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar, wenn Baumaßnahmen zeitlich so gesteuert werden, dass sie außerhalb der Brutzeit der geschützten Art erfolgen. Es dürfen keine Rodungsmaßnahmen im Zeitraum März bis September auf der Fläche durchgeführt werden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Das Verbot gilt für die streng geschützten Arten. Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z.B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Durch § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies ist strik-

tes Recht und verhindert damit eine Störung der hier dargestellten Freibrüter während der Brutzeit.

Nr. 3 erfüllt.

Das Verbot gilt für die besonders geschützten Arten. Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten, erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätte wechseln. Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar. Auf der Ebene der Population ist der (temporäre) Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ohne Effekt, da im Umfeld für die meisten Arten geeignete Ausweichquartiere bestehen bzw. neu geschaffen werden. Durch die Anlage von Grünflächen mit geeigneten Habitatstrukturen (z. B. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern) kann das Gebiet nach Fertigstellung in Teilen wiederbesiedelt werden.

Durch die Umnutzung des Plangebietes finden die Charakterarten der strukturreichen Feldflur Dorngrasmücke (2 Reviere) und Goldammer (1 Revier) innerhalb des Plangebietes keine Ansiedlungs- / Nistmöglichkeiten mehr. Daher ist der Verbotstatbestand für diese beiden Arten erfüllt.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt. Da es sich um europarechtlich geschützte Arten handelt, müssen die Voraussetzungen für eine Freistellung geprüft werden. Der § 44 Abs. 5 BNatSchG, der die Möglichkeit eröffnet, planungsrechtlich über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Verbotsnorm nach § 44 Abs. 3 BNatSchG abzuwenden, greift hier.

Der Verlust des Brutraums für die Arten Dorngrasmücke und Goldammer ist durch vorgezogene planexterne Maßnahmen auszugleichen. Es werden zwei Feldgehölze und zwei Hecken in der Öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ angelegt.

Für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Goldammer ist die Entwicklung von Kleingehölzen, dornigen Feldhecken und Obstbäumen mit einer artenreichen Krautschicht mit hohem Samenangebot als vorgezogene Maßnahme erforderlich. Es werden in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahmen zwei dornige Hecken (20 – 30 m Länge, 5 m Breite), zwei Feldgehölze und zwei Obstbäume in der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 angelegt. Durch die angrenzenden privaten Gärten im Osten und die Nähe zum Eingriffsort kann durch diese Maßnahmen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Brutvögel, Höhlen und Nischenbrüter

Im Plangebiet kommen die folgenden höhlen- und nischenbewohnenden Vögel vor: Kleiber und Hausrotschwanz.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist vermeidbar, wenn die Beseitigung von Baumhöhlen und Niststätten an Gebäuden zu einem Zeitpunkt stattfindet an dem diese nachweislich unbesetzt sind, z.B. außerhalb der Brutzeit. Es ist sicherzustellen, dass keine Altvögel, Jungvögel oder Gelege zu Schaden kommen. Rechtzeitig vor dem Beginn von Maßnahmen zur Umgestaltung oder zum

Abriss von Gebäuden sowie vor der Fällung von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein dauerhafter Lebensstätten zu überprüfen.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 erfüllt.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte endet erst mit Aufgabe des Reviers. Die Nisthöhlen und -nischen werden als dauerhafte Lebensstätten wiederkehrend genutzt. Damit ist der Verbotstatbestand erfüllt, sobald Gebäude oder Bäume, die den Arten Niststätten bieten, beseitigt oder beeinträchtigt werden. Für den Hausrotschwanz und Kleiber ist kein Erhalt möglich, da in dem Bereich des Brutnachweises eine neue Bebauung erfolgt.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand für Kleiber und Hausrotschwanz erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei der vollständigen Beseitigung / Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG greift.

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Kleiber und Hausrotschwanz sind Ersatzniststätten anzubringen. Bei der Festlegung der Anzahl der Ersatzniststätten wurden gutachterliche Wirksamkeitsverluste (zeitliche Verzögerung der Besiedlung, ungünstige Anbringungsorte) berücksichtigt und die Anbringung von vier Ersatzniststätten empfohlen.

Es sind Nistkästen mit folgenden Fluglochgrößen zu verwenden:

- zwei Kästen mit Einflugloch $d = 32 - 34$ mm
- zwei Kästen mit Einflugloch $d = 45$ mm

Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann durch die vorgezogenen Maßnahmen im Plangebiet weiterhin gewahrt bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Fazit

Dem Bebauungsplan stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Drohende Verbotstatbestände können abgewendet werden.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind hierfür erforderlich:

- keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen März und September
- Anbringen von Niststätten an Bäumen im Plangebiet für Vögel:
 - zwei Kästen mit Einflugloch $d = 32 - 34$ mm
 - zwei Kästen mit Einflugloch $d = 45$ mm
- Anlegen von zwei Kleingehölzen, zwei dornigen Hecken und zwei Obstbäumen für die Goldammer und die Dorngrasmücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“

2.5.5 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die östlich der Georg-Hermann-Allee liegende Brachfläche bestehen bleiben und somit die Gehölzreihen auf der Fläche, die eine Lebensraumfunktion (Jagd- und Transferraum) für Fledermäuse aufweisen. Auch der Lebensraum

für die Avifauna, insbesondere für an Ruderalflächen gebundene Arten, würde erhalten bleiben. Die Fläche hätte bei regelmäßiger Mahd und ausbleibender Düngung ein hohes Entwicklungspotential.

Der westlich der Georg-Hermann-Allee gelegene Teil des Plangebietes würde weiterhin eine gärtnerisch angelegte Fläche bleiben. Diese Flächen haben auf Grund ihrer Ausstattung mit Gehölzen auch eine Lebensraumfunktion für Buschbrüter.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht entstehen.

2.5.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minderung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Plangebietes durch

- Schaffung neuer Hecken- und Gehölzstrukturen für die Avifauna,
- extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen in den Baufeldern WA 1 – WA 8 und dem Betriebshof,
- Gliederung der Stellplätze und des Straßenraums durch Bäume sowie
- gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

Durch eine Bauzeitenplanung können weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist zu berücksichtigen:

- Entfernung der Vegetation außerhalb der Brutzeit (1. Oktober – 28./29. Februar)

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auf Dauer gesichert sind. Daher sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigung zu bewahren.

2.6.2 Ausgangssituation

Die bereits hergestellte Georg-Hermann-Allee gliedert das Plangebiet in zwei Bereiche. Das Plangebiet stellt sich im Bestand östlich der Georg-Hermann-Allee als Brachfläche dar. Das Landschaftsbild ist hier durch halboffene ruderale Strukturen geprägt, die sich nach der Bäumung der militärischen Nutzung herausgebildet haben. Eingestreut in diese Brachfläche befinden sich Einzelgehölze und Gehölzgruppen. Hybridpappeln sind prägende Landschaftsbildelemente.

Westlich der Georg-Hermann-Allee ist das Plangebiet durch die Parknutzung geprägt. Im Süden grenzt der Parkplatz der Biosphäre an.

Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ist bezogen auf das Landschaftsbild als mittel zu bewerten. Ausnahme bilden einzelne markante Bäume, die eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit aufweisen.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. An die Stelle der ungeordneten Brache östlich der Georg-Hermann-Allee tritt eine Wohnbebauung im Stile klassischer Vorstädte. Die Höhe der Baukörper ist auf 15 m beschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt nicht, da das Landschaftsbild im Bestand keine hohe Wertigkeit aufweist. Durch die Gliederung der Wohngebiete und Straßen durch Bäume und den insgesamt hohen Durchgrünungsgrad, wird eine gleichwertige Situation geschaffen.

Westlich der Georg-Hermann-Allee werden Flächen, die als Volkspark genutzt werden, durch das Wohngebiet in Anspruch genommen. Diese Flächen sind nicht von hoher Wertigkeit. Es handelt sich um die sog. Partygärten, die für kleinere Feiern gemietet werden können. Die Gestaltung war von Beginn an auf den temporären Charakter angelegt. Gleichwohl bedeutet die Umwandlung des temporären Teils des Volksparks eine Einengung des Volksparks Potsdam. Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet.

Im Bereich der Parkanlage, die gesichert werden soll, der Stellplatzanlage für die Biosphäre, dem allgemeinen Wohngebiet WA 9 und der Georg-Hermann-Allee erfolgen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da es sich um eine Bestandssicherung handelt.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die stadtgestalterisch unbefriedigende Situation östlich der Georg-Hermann-Allee erhalten bleiben.

Westlich der Georg-Hermann-Allee würde die Parknutzung erhalten bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen könnten hier vermieden werden.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- Straßenbaumpflanzung,
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Baulinie entlang der Straße,
- Heckenpflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- Gliederung der Stellplätze durch Bäume,
- einheitliche helle Farbgestaltung der Fassaden sowie
- einheitliche Dachform: Flachdach.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen. In § 1 Abs. 4 BNatSchG heißt es weiterhin, dass zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Flächen sind für die Erholung zugänglich zu machen.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile sind zu erhalten und neu zu schaffen, wo sie nicht ausreichend vorhanden sind.

2.7.2 Ausgangssituation

Erholung

Das Plangebiet hat westlich der Georg-Hermann-Allee Bedeutung als Erholungsfläche. Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen des Bornstedter Feldes wurde zur BUGA 2001 ein Volkspark geschaffen. Die Flächen westlich der Georg-Hermann-Allee wurden für eine temporäre Parknutzung gärtnerisch angelegt. Der Volkspark Potsdam einschließlich der temporären Parkflächen ist derzeit eingezäunt. Im Bereich angrenzend zum Plangebiet gibt es heute zwei Eingänge - den Haupteingang an der Biosphäre und den Eingang zum Remisenpark im Norden. Im nördlichen Bereich befindet sich auch eine Minigolfanlage.

Östlich der Georg-Hermann-Allee hat die Fläche keine Bedeutung als Erholungsfläche. Die Brachfläche wird aber zum Hunderauslauf genutzt. Die Fläche hat Verbindungsfunktion.

Im Bereich des Volksparks Potsdam besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion. Im Bereich der anderen Flächen besteht nur eine geringe Empfindlichkeit, da diese Flächen keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge einnehmen.



Abbildung 3: Darstellung der Nutzung im Volkspark Potsdam

Verkehrslärm

Im Bestand ist eine gleichmäßige Pegelverteilung in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Straßen und der Straßenbahn als Hauptlärmquellen prägend. Die Nedlitzer Straße als stärkste Emissionsquelle wird im Süden wirksam durch die Angermannsiedlung abgeschirmt. Auch dort wo die Bebauung noch fehlt, hat sie aufgrund der größeren Entfernungen keinen nennenswerten Einfluss auf die Beurteilungspegel im Plangebiet. An den Immissionspunkten IP 16 bis IP 22 und IP 24 bis IP 26 entlang der Georg-Hermann-Allee und der Peter-Huchel-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Die höchste Überschreitung wird am IP 26 mit 6,2 dB(A) am Tage und 7,0 dB(A) in der Nacht erreicht. Sie ist in erster Linie dem Straßenverkehr auf der Georg-Hermann-Allee, der hier nicht mehr in getrennten Fahrspuren verläuft und der Straßenbahn geschuldet. Durch die abschirmende Wirkung der Bebauung westlich der Nedlitzer Straße werden an IP 23 die Orientierungswerte dagegen deutlich unterschritten.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Erholung

Durch die Planung werden temporäre Parknutzungen westlich der Georg-Hermann-Allee einer baulichen Entwicklung zugeführt und gehen damit als Erholungsfläche verloren. Es handelt sich um die sog. Partygärten, die von Beginn als temporäre Einrichtung angelegt wurden. Der Verlust ist eine Beeinträchtigung. Es handelt sich aber nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung, da die Gärten gemietet werden mussten und daher nicht für die breite Öffentlichkeit zur Verfügung standen. Der östlich der Georg-Hermann-Allee gelegene Teil des Plangebietes hat im Bestand keine Bedeutung als Erholungsfläche. Dennoch wird die Fläche zum Hundenauslauf genutzt. Der Verlust ist jedoch als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Verkehrslärm

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers. Südlich davon im Bebauungsplan Nr. 80.2 sind Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen sowie eine weiterführende Schule im Bereich der ehemaligen Roten Kaserne West östlich der Georg-Hermann-Allee und nördlich der Straße Esplanade geplant.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der verkehrsplanerischen Untersuchung (Verkehrsanalyse und -prognose) das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit unter Berücksichtigung der benachbarten geplanten Teilobjekte, z.B. das Wohnquartier Pappelallee / Am Schragen, untersucht. Die im Rahmen der verkehrsplanerischen Untersuchung (Verkehrsanalyse und -prognose) erarbeiteten Ergebnisse bilden die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. In der Gesamtbilanz wird gebietsbezogen ein zukünftiges Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von minimal 4.113 Kfz/24 Std. und maximal 6.292 Kfz/24 Std., differenziert nach den verschiedenen Nutzungsobjekten und Verkehrszwecken, ermittelt. Das abgeleitete mittlere standortspezifische Gesamtverkehrsaufkommen beträgt 5.203 Kfz/24 Std.

Georg-Hermann-Allee

Aus dem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen des geplanten Quartiers resultiert ein Anstieg der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung im Zuge der Georg-Hermann-Allee um 337 bis 1.425 Kfz/24 Std. auf 1.986 bis 2.601 Kfz/24 Std. mit Dominanz in dem Streckenabschnitt südlich der Straße Esplanade.

Straße Esplanade

Im Einklang mit der zukünftigen zentralen Funktion für die Bereichsverkehrerschließung wird im Zuge der Straße Esplanade eine Verfünfachung der durchschnittlich täglichen Verkehrsbelastung auf 3.026 – m3.394 Kfz/24 Std. prognostiziert.

Peter-Huchel-Straße und Erich-Arendt-Straße

Entsprechend der Erschließungsfunktion steigt die durchschnittlich tägliche Verkehrsbelastung in der Peter-Huchel-Straße von 494 auf 790 Kfz/24 Std. und in der Erich-Arendt-Straße von 1.256 auf 2.285 Kfz/24 Std. an.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit und -qualität ist aufgrund des ermittelten Aufkommens des querenden Kfz-Verkehrs im Zuge der Straßenbahn-Trasse der Neubau einer Lichtsignalanlage mit Rot-Dunkel-Signal im Bereich der folgenden Knotenpunkte erforderlich:

- Georg-Hermann-Allee / Esplanade / Zu- und Ausfahrt Parkplatz Volkspark Potsdam,
- Georg-Hermann-Allee / Planstraße 7 und 8 und
- Georg-Hermann-Allee / Planstraße 3 und 4.

Straßen- und Schienenverkehr

An der Georg-Hermann-Allee und der Peter-Huchel-Straße sind, mit Ausnahme der Baufelder WA 2 und WA 9, Überschreitungen der Tages- und Nacht-Orientierungswerte zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) möglich.

Im Baufeld WA 2 sind im Kurvenbereich der Georg-Hermann-Allee aufgrund der Nähe zur Straßenbahn und dem für einen Kurvenradius < 300 m angesetzten Zuschlag von 8 dB(A) Überschreitungen zwischen 6 dB(A) und 7 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten. Auch an der nördlichen Kante des Baufelds WA 2 und der südlichen Kante des Baufelds WA 9 kann es tags und nachts zu Überschreitungen zwischen 6 dB(A) und 8 dB(A) kommen. Die Überschreitungen sind hier in erster Linie dem Straßenverkehr auf der Georg-Hermann-Allee, der hier nicht mehr in getrennten Fahrspuren verläuft und der Straßenbahn geschuldet.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen. Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits bei der Grundrissplanung der Gebäude. So sollte sichergestellt sein, dass insbesondere die Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung auf die den stark befahrenen Verkehrswegen abgewandten Hausseiten gelegt werden. Außerdem sollen in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind hierbei die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet führen zu einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche I bis IV. Relevant sind die Lärmpegelbereiche III und höher. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) in Wohnungen ist hierbei ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB (Bürogebäude 30 dB) zu gewährleisten. Für die im Lärmpegelbereich IV liegenden schutzwürdigen Nutzungen sind entsprechende Werte des erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maßes von 40 dB (Bürogebäude 35 dB) zu gewährleisten.

Lärmpegelbereiche III liegen beidseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee. Die Baulinien / Baufenster sind jedoch soweit zurückgesetzt, dass die Bebauung erst im Lärmpegelbereich II errichtet werden kann. Das gleiche gilt für die Bebauung entlang der Peter-Huchel-Straße. Nördlich und südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Georg-Hermann-Allee wurden Lärmpegelbereiche IV ermittelt. Die zurückgesetzten Baufenster liegen nicht mehr im Lärmpegelbereich IV, aber immer noch im Lärmpegelbereich III.

Schallimmissionen durch angrenzende Nutzungen

Im Osten grenzt an das Bebauungsplangebiet Nr. 80.3 der Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ an. In dem Bebauungsplan Nr. 55 und seiner 1. Änderung werden an der Peter-Huchel-Straße nördlich und südlich der Erich-Arendt-Straße gewerblich geprägte Nutzungen ausgewiesen. Nördlich der Erich-Arendt-Straße ist zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Erich-Arendt-Straße ein Sondergebiet Handel ausgewiesen, südlich der Erich-Arendt-Straße ist ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Nutzungen grenzen an die Baufelder WA 3 und WA 5. Der durch diese zulässigen Nutzungen mögliche Gewerbelärm wurde bereits durch eine schalltechnische Prognose (untersucht). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die westlich der Peter-Huchel-Straße angrenzende Wohnnutzung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu befürchten ist.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung⁷ kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betriebshof die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls eingehalten.

Freizeit-Geräuschimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am Tag innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Das Maximalpegelkriterium der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie wird am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert an allen Nachweisorten um bis zu 6 dB überschritten. Die Gründe hierfür liegen im Nachtbetrieb der Partygärten.

⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80.3 "Rote Kaserne West", KSZ Ingenieurbüro, 11.02.2015

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die temporär als Park genutzten Flächen weiterhin als Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Die Auswirkungen durch Lärm würden nicht entstehen, da diese auf die Neubebauung zurückzuführen sind.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima, durch Vegetationspflanzungen.

Vermeidung negativer Auswirkungen aufgrund von Schallemissionen durch

- Abrücken der Gebäude von den Straßenbegrenzungslinien
- Festlegung von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile für die Lärmpegelbereiche III-IV
- Lärmschutzwand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 und dem Betriebshof für den Volkspark Potsdam

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg wird eine allgemeine Verpflichtung zu Schutz, Erhaltung, Pflege und Erforschung von Denkmalen aufgestellt. Die Begriffsbestimmungen (§ 2) definieren zunächst allgemein Denkmale als „Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“ Weiterhin werden Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalsbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale als Denkmalarten näher bestimmt. Auch wird der Umgebungsschutz eines Denkmals definiert.

2.8.2 Ausgangssituation

Die Kulturlandschaft „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ wurde 1990 von der UNESCO in die Liste des Weltkultur- und Naturerbes der Menschheit aufgenommen. Seit dem Beginn der Entwicklung Potsdams zur Residenzstadt im 17. Jahrhundert sind Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen und landschaftlichen Höhenpunkten ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Das Plangebiet wird von den Sichtbeziehungen

Belvedere Pfingstberg – Kahler Berg

Belvedere Pfingstberg – Kleiner Heineberg

Belvedere Pfingstberg – Großer Heineberg

überstrichen.

Dies wurde bei der Abgrenzung der Pufferzone zugrunde gelegt. Die Pufferzone ist in eine weitere und eine engere Pufferzone unterteilt. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone und grenzt im südlichen Bereich an die Kernzone des Welterbes. Hier sollen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden.

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt. Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 11 BbgDSchG sind Bodendenkmale und Funde unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bran-

denburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Als Sachgut ist der Volkspark Potsdam zu nennen. Das Verkehrsnetz ist mit der Georg-Hermann-Allee und der Straßenbahn bereits weitgehend vorhanden.

Die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft und der historischen Parkanlagen ist hoch.

Die Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf Sachgüter ist aufgrund des hohen Ausbaugrades der Verkehrsstraßen gering.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Erhebliche anlagebedingte, betriebsbedingte und baubedingte Beeinträchtigungen der Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991.

In Potsdam spielen Sichtbeziehungen eine herausragende Bedeutung. Das heutige Stadt- und Landschaftsbild Potsdams setzt sich aus Gebäuden, Parkanlagen und Landschaftsräumen zusammen, die durch ein bewusst angelegtes System von Sichtbeziehungen betont werden und miteinander in Verbindung stehen.

Durch die Planung wird die Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt. Nach einer Sichttraumanalyse beeinträchtigt eine 15 m hohe Bebauung die Sichtbeziehungen zwischen Pfingstberg und Ruinenberg nicht. Um zu regeln, dass die Gebäude zum Volkspark Potsdam zwingend in der Höhe abgestuft werden, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Textliche Festsetzung ergänzt.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass die Nichtdurchführung bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keinen Vorteil darstellt.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung negativer Auswirkungen auf Sichtbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft durch

- Beschränkung der Bauhöhe auf 15 m,
- Abstufung der Gebäudehöhen sowie
- Ausschluss von dauerhaft glänzenden sowie glasierten und nicht reflektierenden Oberflächen, auch für Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem weitgehenden Verlust aller Bodenfunktionen und wirkt sich i.d.R. negativ auf weitere Schutzgüter aus. Die Fähigkeit der Böden zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen geht verloren, es kommt zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der Oberflächenabfluss steigt rapide an, während die Grundwasserneubildung stark zurückgeht.

Die dargestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit. Wechselwirkungen, d.h. Effekte, die sich untereinander verstärken, sind nicht zu erwarten.

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere vorbereitet.

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach BNatSchG ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

4.1.1 Eingriffs-Ausgleichskonzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan Nr. 80.3 vorbereitet wird, ist Teil der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichskonzeption für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld. 1998 wurde für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld eine Gesamtbewertung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet und darüber hinaus eine Methode entwickelt, um die Eingriffs-Ausgleichs-Belange bebauungsplanübergreifend zu erfassen und qualitativ und quantitativ zu bilanzieren. Anhand der Methodik der „Komplexen Landschaftsstrukturen“ wurden Öko-Minus und Öko-Plus im Entwicklungsbereich beschrieben und anhand von fünf Wertstufen flächenbezogen bilanziert. Die komplexen Landschaftsstrukturen spiegeln dabei die teilräumlichen Wertigkeiten des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung wieder. Die Methode ermöglicht es, die Ausgleichserfordernisse, die sich aus den einzelnen Bebauungsplanverfahren ergeben, mit den Ausgleichspotenzialen im Volkspark Potsdam im Bornstedter Feld in Beziehung zu setzen.

In der zweiten Fortschreibung der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption wurde festgelegt, dass für Bebauungspläne nach dem Plandatum 2006 die Eingriffe im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan darzulegen sind. Soweit die Bebauungspläne im Ergebnis ein Eingriffsdefizit im Geltungsbereich aufweisen, soll das nach der zweiten Fortschreibung bestehende Öko-Plus den Bebauungsplänen einzeln zugeordnet werden. Nach einer vollständigen Zuteilung des Öko-Plus sind weitere Bebauungsplanverfahren innerhalb der Entwicklungsmaßnahme dann in sich oder durch anderweitige Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Für den Bebauungsplan Nr. 80.3 wird daher die Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung behandelt.

4.1.2 Planungsrechtliche Einordnung des Plangebietes

Ausgangspunkt für die Bilanzierung des Eingriffs ist der Zustand zum Zeitpunkt der Weiterführung des Bebauungsplans 2014.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eingriffe sind demnach ausgleichspflichtig. Ausnahme bildet das Baufeld WA 9. Für dieses Baufeld wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Der Bebauungsplan übernimmt den Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Nicht berücksichtigt wird im Rahmen der separaten Eingriffsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 80.3 die Straßenbahnerweiterung-Nordost, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde. Die Eingriffe, die mit der Erweiterung verbunden waren, wurden innerhalb des Planfeststellungsverfahrens ausgeglichen. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich der Georg-Hermann-Allee, den Stellplatzbereich im SO Biosphäre, den westlichen Parkeingang und den nördlichen Teil des Volksparks Potsdam mit Minigolf das Umspannwerk und das allgemeine Wohngebiet WA 9 keine Veränderung vor. Es entstehen in diesen Bereichen keine Eingriffe.

4.1.3 Vorgehensweise Eingriffsbewertung und -bilanzierung Bebauungsplan Nr. 80.3

Die Stadt Potsdam hat eine standardisierte Methodik zur Bewertung von Naturhaushaltsfunktionen im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung

erarbeitet (2013). Das Bewertungsverfahren setzt sich aus drei Bewertungsschritten zusammen:

1. Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswerts im Bestand
2. Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltswerts in der Planung
3. Eingriffsbilanzierung Naturhaushaltswert

Für den Bestand wird der Naturhaushaltswert anhand der Biotoptypenkartierung (Köstler 2014) bewertet. Dabei wurde den Biotoptypen ein Naturhaushaltswert zugeordnet.

Anhand des Bebauungsplan-Entwurfs wurden dann in einem zweiten Schritt die Naturhaushaltswerte für die Planung ermittelt. Dabei wurden für die Baufelder die GRZ inkl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu Grunde gelegt.



Abbildung 4: Bewertung des Naturhaushaltswerts des Bestands

Baugebiet WA 1-8 (GRZ 0,3, Überschreitung GRZ bis 0,6), bsp. WA 5				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		11.193,0	
1	überbaubare Fläche (Haupt-GRZ)		3.358,0	30,0%
	davon:			
	extensive Dachbegrünung auf 60%	1,2	2.014,8	18,0%
	vollversiegelt	0,0	1.343,2	12,0%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		3.358,0	30,0%
	davon:			
	wasserdurchlässige Beläge (Stellplätze)	0,5	1.679,0	15,0%
	vollversiegelt	0,0	1.679,0	15,0%
3	nicht überbaute Fläche		4.477,0	40,0%
	davon:			
	gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksfläche	1,2	4.477,0	40,0%
G	Naturhaushaltswert (gerundet)	0,8		

Der Naturhaushaltswert wurde für die Baufelder WA 1 – WA 8 ermittelt. Bei der Ermittlung der Naturhaushaltswerte wurden die grünordnerischen Maßnahmen in den Baugebieten berücksichtigt. In den Baufeldern WA 1 – WA 8 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 GRZ überschritten werden.

Für den Betriebshof wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 GRZ überschritten werden.

Auch für die anderen Gebiete im Plangebiet wurde eine Bewertung vorgenommen.

Berechnung der Naturhaushaltswerte für die Planung												
Bebauungsplan 80.3 Rote Kaserne West												
Geplante Nutzung	Flächenanteil	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *				Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt ***	
						biotisch		abiotisch			absolut	flächenbezogen
						Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **		
Georg-Herrmann-Allee	50%	12.20.0	Verkehrsanlagen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	28%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,2	
	22%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,3	1,5	1,4	1,2	0,3	
	Gesamt (gerundet)	100%									0,5	
Verkehrsflächen	100%	12.20.0	Verkehrsanlagen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gesamt (gerundet)	100%										0,0	
Betriebshof Volkspark	62%	12.20.0	Verkehrsanlagen und Gebäude	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	18%	03.40.1	künstlich begründete Gras- und Staudenflur	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	0,8	1,0	1,0	0,9	1,2	0,2	
	20%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,3	1,5	1,4	1,2	0,2	
	Gesamt (gerundet)	100%									0,4	
Öffentliche Grünfläche (Partygärten)	3%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	0,1	
	80%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,3	1,5	1,4	1,2	1,0	
	17%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,0	
	Gesamt (gerundet)	100%									1,1	
Östlicher Parkeingang	80%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	1,5	
	15%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,3	1,5	1,4	1,2	0,2	
	5%	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,0	
	Gesamt (gerundet)	100%									1,7	

Durch einen Vergleich des Naturhaushaltswerts im Bestand mit dem Bebauungsplan-Entwurf, kann die Veränderung bilanziert werden. Die Veränderung der Naturhaushaltswerte wird grafisch dargestellt. Die Werte im negativen Bereich geben den Eingriff an, der auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten ist. Werte mit positiven Vorzeichen spiegeln die Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Standorten im Naturhaushalt wider. Wird für Flächen der Wert 0 ausgewiesen, ist keine erhebliche Veränderung des Naturhaushaltswerts und damit auch kein Eingriff zu erwarten. Im Bereich der Stellplatzanlage für die Biosphäre, den Parkeingängen West und Nord, dem allgemeinen Wohngebiet WA 9 und dem Umspannwerk sichert der Bebauungsplan Nr. 80.3 den Bestand.



Abbildung 6: Darstellung der Differenz Naturhaushaltswert Bestand und Planung

4.1.4 Ergebnis

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Durch Multiplikation der Veränderung des Naturhaushaltswerts mit der jeweiligen Fläche ergibt sich der flächenbezogene Eingriff bzw. die flächenbezogene Aufwertung des Naturhaushaltswerts. Es wird ein negatives Saldo von -53.186 und ein positives Saldo von +5.095 erreicht. Insgesamt ergibt sich ein flächenbezogener Wertverlust in einer Größenordnung von -48.091.

Der Eingriff kann planintern nicht ausgeglichen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden bei der Ermittlung des Naturhaushaltswertes bereits berücksichtigt. Es ist daher ein planexterner Ausgleich erforderlich.

Um den flächenbezogenen Wertverlust von 48.091 auszugleichen, könnte beispielsweise eine Fläche mit einem Naturhaushaltswert von 0 entsiegelt werden. Diese Fläche könnte nach der Entsiegelung und Bodenverbesserung mit einer artenreichen Gras- und Krautflur extensiv begrünt werden, so dass diese Fläche nach der Aufwertung dann einem Naturhaushaltswert von 1,5 entsprechen würde. Um den Ausgleich für den flächenbezogenen Wertverlust in einer Größenordnung von 48.091 zu erreichen, müsste eine Fläche von 32.061 m² entsiegelt und mit einer artenreichen Gras- und Krautflur begrünt werden.

Ein äquivalenter Ausgleich in der oben beschriebenen Größenordnung und Qualität kann durch die Maßnahmen im Volkspark Potsdam kompensiert werden und wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld berücksichtigt.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung und Minimierung

- Versickerung der Hälfte des anfallenden Niederschlagswassers in den Baugebieten,
- Baulinien entlang der Straße,
- Neupflanzung von Bäumen, Hecken und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen,
- extensive Dachbegrünung von 60 % der Dachflächen in den Baufeldern WA 1 – WA 8 und im Betriebshof,
- Heckenpflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie,
- pro angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum in den Wohngebieten,
- Straßenbaumpflanzung,
- Gliederung der Stellplätze durch Bäume,
- Abrücken der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie,
- Beschränkungen der Bauhöhe auf 15 m,
- Einheitliche helle Farbgestaltung der Fassaden,
- Einheitliche Dachgestaltung: Flachdächer,
- Ausschluss von dauerhaft glänzenden sowie glasierten und nicht reflektierenden Oberflächen auch für Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie,
- Ausführung der Stellplätze in wassergebundener Wegedecke,
- Festlegung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile für die Lärmpegelbereiche III-V sowie
- Lärmschutzwand zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 und dem Betriebshof.

4.2.2 Ausgleich

Ergebnis der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist, dass trotz der grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet, erhebliche Eingriffe verbleiben. Diese können nicht planintern ausgeglichen werden. Die verbleibenden Eingriffe sind durch die bereits durchgeführten Maßnahmen im Volkspark Potsdam ausgeglichen. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt auf dem Standort der ehem. Roten Kaserne West, der für die bauliche Entwicklung beräumt wurde. Die Entwicklung auf diesem Standort ist daher sinnvoll, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Nutzung handelt. Dies ist einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht vorzuziehen. Im westlichen Bereich werden Flächen, die als Volkspark genutzt werden, in Anspruch genommen. Diese Flächen wurden von Beginn an temporär angelegt, da im Rahmen der Gesamtmaßnahmen Bornstedter Feld das Ziel bestand die Fläche einer Bebauung zuzuführen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

6.1.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode die sich bei anderen Verfahren zur Umweltfolgenabschätzung bewährt hat, wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

6.1.2 Faunistische Untersuchung

Für das Plangebiet liegen drei Untersuchungen vor, die für die Umweltprüfung ausgewertet wurden. In der Untersuchung „Faunistischer Fachbeitrag für das B-Plangebiet Nr. 80.2 – Rote Kaserne West/nördliche Esplanade in der Landeshauptstadt Potsdam“ von Jens Scharon (2012) konnte die Brutvogelfauna, Fledermäuse und Zauneidechse und Heldbock für das Plangebiet ausgewertet werden. Die Untersuchung „Faunistischer Fachbeitrag für die Erweiterungsfläche des B-Plangebiet Nr. 80.2 – Rote Kaserne West der Stadt Potsdam“ von Jens Scharon (2013a) betrachtet nur das Baufeld WA 9 und wurde für die Planung ausgewertet.

In der dritten Untersuchung von Jens Scharon (2013b) mit dem Titel „Aktuelle Vorkommen der Zauneidechse *Lacerta agilis* auf der Fläche des B-Plangebietes Nr. 80.2 und 80.3 Rote Kaserne West sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens an der Fritz-von-Lancken-Straße in der Stadt Potsdam“ wurde noch mal gezielt das Vorkommen der Zauneidechsen betrachtet. Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Im Zeitraum der Nachsuchen in Potsdam, bei vergleichbarer Witterung, erfolgten weitere Erfassungen in anderen Gebieten in Berlin und Brandenburg. Auf mehreren Flächen konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Diese wurden als Referenzflächen angesehen, um methodische Mängel der Erfassung in den beiden genannten Gebieten zu reduzieren bzw. auszuschließen.

6.1.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Für die verkehrstechnische Untersuchung wurde zunächst die qualitative und quantitative Erfassung der vorhandenen verkehrs- und nutzungsrelevanten Planungsgrundlagen (Erschließungs- und Bebauungskonzept, Nutzungsstruktur u.a.) erfasst (Stadt + Verkehr 2013). Aufbauend auf der Analyse wurde die zukünftige standortbezogene Verkehrsnachfrage unter Ansatz der Bestimmung des bestehenden und zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie der Aufteilung, Verteilung und Umlegung des Verkehrs ermittelt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsprognose erfolgte in einem nachfolgenden Bearbeitungsschritt die Prüfung der Verkehrsqualität im Bereich der bestehenden und geplanten Knotenpunkte. Den Mittelpunkt der Wirkungsanalyse bilden im Einklang mit dem definierten planerischen Untersuchungsrahmen die folgenden Knotenpunkte:

- Georg-Hermann-Allee / Esplanade / Zu- und Ausfahrt Parkplatz Volkspark Potsdam,
- Georg-Hermann-Allee / Planstraße 7 und 8 und
- Georg-Hermann-Allee / Planstraße 3 und 4.

In einem abschließenden Arbeitsschritt wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Wirkungsanalyse ein Programm für die Umsetzung von Maßnahmen zur signaltechnischen Regelung der betrachteten Knotenpunkte im Untersuchungsbereich definiert. Grundlage der Untersuchung waren folgende Annahmen:

- Errichtung eines Quartiers mit ca. 780 Wohneinheiten und 1.445 Bewohnern
- Errichtung eines zentralen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes in Kombination mit einem Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen
- Errichtung eines zentralen Schulstandortes für 800 Schüler und 65 Lehrer
- Rückbau der bestehenden Straßenbahn-Wendeschleife im nordöstlichen Straßenabschnitt der Georg-Hermann-Allee und
- Ausbau des Straßenbahn-Nordastes in Richtung des Campus Jungfernsee mit Neubau einer Straßenbahn-Haltestelle im Einmündungsbereich Georg-Hermann-Allee / Nedlitzer Str.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung und Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird bzw. diese vermieden werden können. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ befindet sich im Bornstedter Feld. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 126.637 m².

Das Plangebiet befindet sich östlich und westlich der Georg-Hermann-Allee. Östlich der Georg-Hermann-Allee werden eine Brachfläche und westlich der Georg-Hermann-Allee temporär angelegte Flächen des Volksparks Potsdam überplant.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes wird ein Teil des Volksparks Potsdam festgesetzt. Im südlichen Teil soll der verlagerte Betriebshof im Bereich des Volksparks Potsdam gesichert werden. Angrenzend erfolgt eine Verlagerung der sog. Partygärten. Die bestehende Stellplatzanlage wird planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Bereich wird eine neue Öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die eine wichtige Verbindungsfunktion einnimmt.

Es sollen beidseitig der Haupterschließung Wohngebiete im Stil klassischer Vorstädte entwickelt werden. Die Baugebiete sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Für die Baufelder WA 1 – WA 8 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA 9 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 wurde ein Vorhaben bereits nach § 35 BauGB genehmigt und realisiert. Der Bebauungsplan übernimmt die städtebaulichen Kennwerte.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 7 soll in der südlichen Hälfte für ca. 20 Jahre eine temporäre Grundschule mit Hort in Modulbauweise ermöglicht werden.

Die Brachfläche östlich der Georg-Hermann-Allee hat Bedeutung für Brutvögel und als Jagd- und Transfergebiet für Fledermäuse.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ragt ein kleiner Teil des FFH Gebietes (47 m²) in den Bebauungsplan. Das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen. Die Brutbäume, die in den Parkflächen stehen, sind von der Planung nicht betroffen. Die angrenzenden Flächen werden als Grünfläche festgesetzt. Untersuchungen zeigen, dass Heldböcke nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden. Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf Schutzgebiete vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Maßnahmen zur Vermeidung werden hierbei bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen fest, so dass für den überwiegenden Teil der Schutzgüter Beeinträchtigungen vermieden werden können. Hierzu zählt die Sicherung einer einheitlichen Gestaltung über die Festsetzung der Flachdachform, helle einheitliche Fassaden, Baulinien und umfangreiche Bepflanzungen. Es werden Straßenbäume, Hecken und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen festgesetzt. Auswirkungen auf Kulturgüter können durch eine Einhaltung der Bauhöhe von 15 m und den Ausschluss reflektierender Oberflächen vermieden werden.

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die östlich der Georg-Hermann-Allee gelegene Fläche weiter brach liegen. Die stadtgestalterisch unbefriedigende Situation würde erhalten bleiben. Die westlich der Georg-Hermann-Allee gelegene Fläche würde weiterhin für eine Parknutzung zur Verfügung stehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere würden vermieden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch eine Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Eingriffe verbleiben, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Der Eingriff ist durch bereits erfolgte vorgezogene Maßnahmen im Bornstedter Feld ausgeglichen.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Es sind vier Ersatznistkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet sowie zwei Kleingehölze, zwei dornige Hecken und zwei Obstbäume in der Öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ anzulegen.

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 80.3 wird die vorhandene und geplante Bebauung des Bornstedter Felds vervollständigt. Die Georg-Hermann-Allee erhält eine beidseitige raumbildende Bebauung. Das geplante Quartier Rote Kaserne West stellt eine zeitgemäße Interpretation der Struktur Potsdamer Vorortvillen dar und fügt sich damit gut in die Stadtstruktur ein.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Zum Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wurde nach § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Das Kap. B. 7 enthält die allgemein verständliche Zusammenfassung.

3. Soziale Auswirkungen

3.1 Soziale Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 besteht ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung darin, neuen Wohnraum zu schaffen und diesen möglichst verträglich in das stadträumliche Gefüge zu integrieren (*Stadt der kurzen Wege im Sinne der Innenentwicklung und Verkehrsvermeidung, ÖPNV-Anbindung, Einbindung in den Landschaftsraum*). Die bereits zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung hat zur Folge, dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermehrt nachgefragt und ausgelastet werden und gegebenenfalls neue Einrichtungen erstellt werden müssen. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass bezüglich der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen „für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen“⁸ gesorgt wird.

Die Realisierung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erfolgt aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld. Die Quote der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam lag im Juni 2012 bei Kindern in der Krippe bei 58 %, im Kindergarten bei 96,21 %, im Hort bei 63,72 % und in der Grundschule bei 100 %.⁹

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 100.950 m² Geschossfläche für Wohngebäude / Wohnnutzung vorgesehen. In Abhängigkeit von der errechneten Anzahl der zusätzlichen Einwohner für das geplante Quartier und dem geplanten Wohngebäudetyp wird der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau eingesetzt.

Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 75 Krippen- und Kindergartenplätzen, 62 Hortplätzen und 97 Grundschulplätzen.

Diese Plätze können rechnerisch in den 5 vorhandenen und 2 noch geplanten Kitas sowie in den für den Entwicklungsbereich nachzuweisenden, bereits geschaffenen 5 Grundschulzügen mit diesbezüglichen Hortplätzen nachgewiesen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.3 selbst ist kein Kita-Standort vorgesehen, die nächste Kita mit 120 Plätzen befindet sich unmittelbar östlich der Peter-Huchel-Straße. Die nächste Grundschule

⁸ Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, Berlin, 30. März 2012 (difu-Studie), S. 43

⁹ Beschluss DS 12/SVV/0410 vom 22.08.2012 „Maßnahmen des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten für das Kita-Jahr 2012/2013 / Kindertagesstättenbedarfsplan

(dreizügig) mit Hort wird im Südosten des Plangebietes errichtet. Der ermittelte Bedarf an Grundschul- und Hortplätzen kann hier gedeckt werden.

Somit können die entwicklungsbedingten Bedarfe aus dem Quartier Rote Kaserne West in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist grundsätzlich technisch erschlossen. Bei der technischen Erschließung des Bornstedter Felds wurde die Bebauung des Quartiers Rote Kaserne West schon berücksichtigt.

Allerdings müssen vor dem Bau des Quartiers Rote Kaserne West zwei bestehende Leitungstrassen verlegt werden. Durch das geplante Wohnquartier Rote Kaserne West verlaufen derzeit zwei Versorgungstrassen (Regenwasser DN 1400 sowie Fernwärme und Schmutzwasser DN 200), die im Konflikt mit dem städtebaulichen Entwurf stehen. Eine Untersuchung zeigt, dass die Umverlegung im Rahmen der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen neuen technischen Infrastruktur zur Erschließung der Baufelder eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellungskosten der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) sowie der erforderlichen technischen Infrastruktur werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

Die Unterhaltungskosten werden nach Übernahme der Flächen durch die Stadt Landeshauptstadt Potsdam getragen.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

1. Die Ziele und die Abgrenzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wurden am 02.04.2014 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.04.2014 im Amtsblatt Nr. 06/2014 der Landeshauptstadt Potsdam.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2014 beteiligt.
4. Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2014 bis zum 08.08.2014 frühzeitig beteiligt.
5. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2014 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 08.08.2014 gesetzt.
6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt Nr. der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltete bisher folgende Beteiligungsverfahren:

- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2014 bis zum 08.08.2014 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit seiner Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwaltung, Bereich Stadterneuerung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt.

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2014 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 08.08.2014 gesetzt.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist veraltet. Die Abgrenzung des Volksparks Potsdam ist nicht mehr aktuell.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden)

Beteiligt am Verfahren wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange. Es gingen insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

LUGV Brandenburg, Regionalabteilung West - Immissionsschutz	<p>Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung • Kennzeichnung/ Festsetzung der Partygärten • Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung <ul style="list-style-type: none"> ○ in Bezug auf die Immissionen durch den Betriebshof, die Partygärten und den Freizeitlärm im Volkspark Potsdam auf die Wohngebiete im Plangebiet. Darauf aufbauend inhaltliche Auseinandersetzung und Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen. ○ in Bezug auf die Immissionen durch die Minigolfanlage auf das Wohngebiet WA 9 nach Sportanlagenlärmschutzverordnung.
Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg	Forderung nach der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12,50 m über Gelände.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier Rote Kaserne West wurden 13 Planungsalternativen entwickelt und bewertet. An der Bewertung und Abwägung der Planungsalternativen in der Sitzung des Preisgerichts am 05.11.2012 waren Vertreter der Politik, der Verwaltung und verschiedene Fachleute / Experten beteiligt. Die im Masterplan durchgeführte Überarbeitung des Siegerentwurfs bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 80.3.

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

2.1.1 Gebäudehöhen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung fordert die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg die zulässige maximale Gebäudehöhe im geplanten Quartier Rote Kaserne West auf 12,50 m über OK Gelände zu beschränken. Bei einer 15 m hohen gleichförmigen Bebauung würde das ebene Feld mit einer Bauhöhe überzogen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen des historischen Sichtgefüges führt und dieses in seiner Erlebbarkeit zerstört.

Dieser Belang wurde folgendermaßen abgewogen:

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird die Oberkante baulicher Anlagen mit 15 m über nächstanschließender Straße als Höchstmaß festgesetzt. Diese maximale Gebäudehöhe wurde am 28.08.2013 im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans „Rote Kaserne West“ mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt (Protokoll vom 05.11.2013). Das Planungsziel für das Quartier Rote Kaserne West ist ein städtebaulich homogenes Quartier, aber keine gleichförmige Bebauung. In Bezug auf die Gebäudehöhen werden zwingend 4 Vollgeschosse festgesetzt, bei der Festsetzung der Gebäudehöhe (OK) handelt es sich jedoch um ein maximales Höchstmaß mit einem entsprechenden Spielraum. Das oberste Vollgeschoss ist, mit Ausnahme der Gebäude beidseitig der Georg-Hermann-Allee, als Staffelgeschoss auszubilden. Über diese Festsetzung erhalten die Bauherren/ Architekten ausreichend Gestaltungsspielraum und Flexibilität zur Schaffung individueller Gebäudetypologien. Der Forderung, die zulässige Gebäudehöhe auf 12,50 m zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Ämterbeteiligung fordert die Untere Denkmalschutzbehörde eine in der Höhe abgestufte Zonierung der Baukörper in Richtung Volkspark Potsdam und in Richtung Angermansiedlung. Damit könne ein harmonischer Übergang zum anschließenden Grünbereich und der kleinteiligen Siedlungsbebauung erreicht werden.

Der Forderung wird teilweise nachgekommen. Die Planung wird so geändert, dass die Gebäude zum Volkspark Potsdam auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge in der Höhe abgestuft werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung ergänzt:

*TF 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 4.2, WA 6.2 und WA 8.2 ist zwischen den Punkten a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, und m-n-o das festgesetzte oberste Vollgeschoss in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.3 so auszubilden, dass es auf einer Gebäudelänge von mindestens 50 % um mindestens 1,5 m von der Vorderkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)*

2.2 Abwägung der Umweltbelange

2.2.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vom Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Immissionsschutz, eine ergänzende Beurteilung der Schallimmissionen durch den Betriebshof, die Partygärten, die Freizeitgeräusche aus B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ und die Minigolfanlage sowie die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung gefordert.

Diesen Forderungen wird nachgekommen.

Betriebshof und Partygärten

Der Betriebshof und die Partygärten werden festgesetzt.

- Die Fläche für den Betriebshof des Volksparks Potsdam wird nicht mehr als Grünfläche sondern als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ festgesetzt. Die Nutzungszulässigkeit wird in der textlichen Festsetzung 4.1 geregelt.
- Die Abgrenzung der Fläche für die Partygärten festgesetzt. Die Nutzungszulässigkeit wird in der textlichen Festsetzung 6.2 geregelt.

Folgende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Lärmimmissionen des Betriebshofs werden festgesetzt:

- WA 8: Die zum Betriebshof nächstgelegene Baugrenze wird soweit nach Norden verschoben, dass sie 15 m von der südlichen Baugebietsgrenze entfernt ist.
- In der Fläche für den Betriebshof wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Baufenster ausgewiesen (Tiefe 10 m). Auf der Grundstücksgrenze wird eine Baulinie festgesetzt. Ergänzend zu dieser Festsetzung wird entlang der Grundstücksgrenze außerhalb des Baufensters die Errichtung einer Schallschutzwand zugelassen mit dem Ziel hier eine schallschützende geschlossene Wand zu errichten.

Auf der Grundlage dieser Planänderungen wurde eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung erstellt¹⁰. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Lärmimmissionen durch den Betriebshof:
die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten.
- Lärmimmissionen durch die Freizeitanlagen:
die jeweiligen Immissionsrichtwerte können am Tag innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an allen Nachweisorten eingehalten werden. Das Maximalpegelkriterium der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie wird in der Nacht an allen Immissionsorten um bis zu 6 dB überschritten. Die Gründe hierfür liegen im Nachtbetrieb der Partygärten.

Freizeitgeräusche aus B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

Laut Landesumweltamt kann es durch Freizeitveranstaltungen im Volkspark Potsdam in den Wohngebieten westlich der Georg-Hermann-Allee tags zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A) kommen.

Dieser Belang wird folgendermaßen abgewogen:

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“, KSZ Ingenieurbüro, 11.02.2015

Es besteht ein Unterschied zwischen der Erforderlichkeit zur Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und dauerndem Straßenlärm oder zwischen Wohnen und einzelnen Freizeitveranstaltungen im Volkspark Potsdam. Verursacher eines möglichen Konfliktes zwischen der Wohnnutzung und dem Freizeitlärm aus dem Volkspark Potsdam ist der jeweilige Veranstalter. Es liegt in der Verantwortung des jeweiligen Veranstalters dafür Sorge zu tragen, dass die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten werden und ggf. die jeweils erforderlichen (Ausnahme-) Genehmigungen zur Durchführung der Veranstaltungen vorab von der zuständigen Behörde der Landeshauptstadt Potsdam einzuholen. Dies lässt sich im Bebauungsplan Nr. 80.3 nicht regeln. Vor diesem Hintergrund wird auf diesbezügliche Lärmschutzfestsetzungen im Plangebiet verzichtet.

Minigolfanlage

Das Landesumweltamt weist darauf hin, dass von keiner Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes WA 9 durch die angrenzende Minigolfanlage auszugehen ist, sofern ein Abstand von ca. 20 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden kann.

Der Anregung wird gefolgt. Die westliche Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 wird soweit nach Osten verschoben, dass sich ein Abstand von ca. 20 m zur Minigolfanlage ergibt.

Nebenzeichnung Lärmpegelbereiche

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf wird eine Nebenzeichnung mit der Darstellung der Lärmpegelbereiche ergänzt.

2.2.2 Niederschlagswasserversickerung

Bereits kurz vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand eine Beratung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) zur Problematik der Regenwasserentsorgung und speziell der Regenwasserversickerung statt. Die dort besprochenen Maßnahmen konnten im Bebauungsplan-Vorentwurf noch nicht berücksichtigt werden.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden 2014 im Plangebiet Baugrunduntersuchungen zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Bodens durchgeführt. Das Gutachten¹¹ kommt zu dem Ergebnis, „*dass unter Beachtung des Arbeitsblatts ATV-DVWK A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung für die Beurteilung der Versickerungseigenschaften für die gezielte Versickerungen die Durchlässigkeitsbeiwerte der unteren Intervallgrenze sehr nahe und damit an der Grenze zur Nichteignung liegen.*“

In den Baufeldern WA 2, WA 3 und WA 7 herrschen keine Untergrundverhältnisse, die den Bau von Versickerungsanlagen entsprechend dem technischen Regelwerk befürworten lassen würden. Eine Ausnahme ist das WA 5, in dem solche Maßnahmen möglich sind.

Aus bautechnischer Sicht wären hier z.B. lokale Versickerungsmulden denkbar, die neben der Restsickerfähigkeit Verdunstungseffekte nutzen könnten und einen Notüberlauf in eine leistungsfähige Vorflut (z.B. Kanalisation) erhalten sollten. Das Volumen solcher Anlagen sollte näherungsweise 2 Bemessungsniederschläge aufnehmen können.

Unter Beachtung dessen wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Konzeption zur Versickerung des anfallenden Regenwassers weiter konkretisiert. Ziel ist, über Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare technische Lösungen das anfallende Regenwasser weitgehend vor Ort zur Versickerung zu bringen.

¹¹ Untersuchungsbericht zur Durchführung von Feldsickerversuchen, Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker (BBiG), 30.09.2014

2.3 Abwägung der sozialen Belange

2.3.1 Temporäre Grundschule mit Hort im Südosten

Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurden vom kommunalen Immobilienservice (KIS) sowie vom Fachbereich Bildung und Sport die stärkere Berücksichtigung der geplanten temporären Grundschule mit Hort im Südosten des Plangebietes gefordert.

Dieser Forderung wird nachgekommen. Die Schulplanung ist mit dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis für das Quartier Rote Kaserne West zunächst nicht vereinbar. Da der Schulbau für 20 Jahre zwingend erforderlich ist, wird im Bebauungsplan-Entwurf die Planung im WA 7 so angepasst, dass die temporäre Grundschule mit Hort in den Festsetzungen zulässig und realisierbar ist. Nach Auslaufen der Schulnutzung soll dann das städtebauliche Gesamtkonzept vervollständigt werden. Die Planung wird folgendermaßen geändert:

- In der Planzeichnung werden die Baufelder WA 7.3 und WA 7.4 abgegrenzt, in denen die temporäre Grundschule mit Hort errichtet werden soll.
- Um für den Schulstandort eine ausreichende Grundstücksgröße bereitstellen zu können, wird die im Vorentwurf enthaltene Verlängerung der Peter-Huchel-Straße nur bis zur Planstraße C als öffentliche Straße festgesetzt, der restliche Straßenzug geht im Wohngebiet auf.
- In der textlichen Festsetzung 2.4 wird die zulässige GRZ auf 0,4 angehoben, die zwingend zu errichtenden 4 Geschosse aufgehoben und in ein Höchstmaß abgeändert.
- Es wird keine Bauweise festgesetzt, damit gilt die BbgBO, d.h. es muss mit Grenzabstand und unter Einhaltung der Abstandsflächen gebaut werden. Auf einem Grundstück können Gebäude beliebiger Länge realisiert werden.
- Die öffentliche Grünanlage im Südosten wird nach Norden vergrößert und an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Peter-Huchel-Straße angeschlossen zur Gewährleistung einer öffentlichen Fußwegeverbindung.

2.3.2 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der Ämterbeteiligung fordern die Fachbereiche Bildung und Sport sowie Kinder, Jugend und Familie eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur.

Dieser Forderung wird entsprochen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde entsprechend der Potsdamer „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ ein Bedarf von 75 Plätzen in Kindertagesstätten, 62 Hort- und 97 Grundschulplätzen ermittelt, der aus der städtebaulichen Planung resultiert. Rechnerisch können diese Plätze in den 5 vorhandenen und 2 noch geplanten Kitas sowie in den für den Entwicklungsbereich nachzuweisenden, bereits geschaffenen 5 Grundschulzügen mit diesbezüglichen Hortplätzen nachgewiesen werden. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.3 selbst ist kein Kita-Standort vorgesehen, die nächste Kita mit 120 Plätzen befindet sich unmittelbar östlich der Peter-Huchel-Straße. Die nächste Grundschule (dreizügig) mit Hort wird im Südosten des Plangebietes errichtet.

2.4 Abwägung der Belange der Infrastruktur

2.4.1 Änderung im Straßennetz

Im Bebauungsplan-Entwurf wird – aufgrund der stärkeren Berücksichtigung der Schulplanung im Südosten des Plangebietes – die Verlängerung der Peter-Huchel-Straße nach Süden mit Anschluss an die Georg-Hermann-Allee aufgehoben. Damit verliert die Peter-Huchel-Straße die im Masterplan vorgesehene und im Vorentwurf festgesetzte Funktion als Wohnsammelstraße. Trotzdem ist diese Planänderung erforderlich, um zum einen die geplante temporäre Schule nicht von dem südlich angrenzenden Schulgrundstück im B-Plan

Nr. 80.2 abzuschneiden und zum anderen eine ausreichend große Grundstücksfläche für den Schulstandort zu gewährleisten.

2.4.2 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der Ämterbeteiligung fordert der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen die verkehrsberuhigten Bereiche in eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung zu ändern und die als Gehrechte festgesetzten Gehwege als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen.

Diese Forderungen werden unterschiedlich abgewogen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche dokumentiert auf der Ebene des B-Plans den planerischen Willen der Landeshauptstadt Potsdam, in den betreffenden Planstraßen verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen. Die Festsetzung der Straßenquerschnitte, der Gestaltung oder der Materialitäten ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Festlegung zur Ausgestaltung des Straßenraums erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachverwaltungen. Entgegen der Auffassung des FB Grün- und Verkehrsflächen vertritt die Straßenverkehrsbehörde die Auffassung, dass der Wille der Gemeinde zur Ausweisung der Verkehrsberuhigten Bereiche eindeutig durch entsprechende Beschlüsse der SVV, z.B. als Festsetzung im B-Plan, zum Ausdruck und damit legitimiert sein muss.

Die Festsetzung der betreffenden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird im Bebauungsplan-Entwurf nicht geändert.

Festsetzung der Gehwege als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan-Vorentwurf werden die geplanten Gehwege, die innerhalb der privaten Baugebiete verlaufen, als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen fordert, dass Verkehrsflächen, die dem öffentlichen Verkehr dienen sollen, auch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

Dieser Forderung wird nachgekommen. Beidseits entlang der Erich-Arendt-Straße werden die im Vorentwurf durch ein Gehrecht festgesetzten Gehwege aus der privaten Fläche herausgelöst und als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

G. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- **BbgDSchG**) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

H. Anlagen

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.3 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ sind nur Stellplätze zulässig, die der Nutzung des Sondergebiets dienen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11, 12 Abs. 2 BauNVO)

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

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 dürfen die baulichen Anlagen eine Oberkante von 15,0 m, jeweils gemessen an der nächstgelegenen Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für Anpflanzflächen und Stellplätze, die dem Grundstück zugeordnet sind, hinzuzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 Bei Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 7.3 und WA 7.4 für Schul- und Hortbauten ist die Überschreitung der GRZ bis zu 0,4 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzte zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse erhält die Wirkung eines Höchstmaßes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 19, 20 BauNVO)
- 2.5 In der Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.6 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung „Biosphäre“ ist für die gemäß textlicher Festsetzung 1.3 zulässigen Stellplätze eine GRZ bis zu 0,8 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur Einzelhäuser mit einer straßenseitigen Außenwandlänge von mindestens 15 m und maximal 30 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 H i.S.v. § 6 Abs. 4 BbgBO und maximal 15 m zu errichten. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.3 und WA 7.4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 sind die Gebäude zu maximal 70 % an die Baulinie zu bauen, auf 30 % der Fassadenlänge darf das Gebäude hinter die Baulinie zurücktreten. Die Baulinie hat für das

oberste zulässige Vollgeschoss die Wirkung einer Baugrenze. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss so als Staffelgeschoss auszubilden, das es maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. Das gilt nicht für Schul- und Hortbauten im allgemeinen Wohngebiet WA 7.4.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

- 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 4.2, WA 6.2 und WA 8.2 ist zwischen den Punkten a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, und m-n-o das festgesetzte oberste Vollgeschoss in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.3 so auszubilden, dass es auf einer Gebäudelänge von mindestens 50 % um mindestens 1,5 m von der Vorderkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

- 3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 7.3 und WA 8.1 sind Zufahrten zu Tiefgaragen von der Georg-Hermann-Allee nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 7.4 und WA 8.2 sind Zufahrten zu Tiefgaragen zwischen zwei Gebäuden nicht zulässig.

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

- 3.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- 4.1 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb und der Pflege des Volksparks Potsdam dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

5. Spielflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- 5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Spielplätze und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 14 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist zwischen den Punkten ABCDEA die Anlage eines Minigolfplatzes mit einer Gesamtfläche von bis zu maximal 1.500 m² mit einem Versiegelungsgrad von bis zu maximal 50 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist zwischen den Punkten FGHIJK die Anlage von Partygärten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sowie der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° gemäß der Pflanzliste 4 zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.2 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunter-

bau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.3 Innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.4 Innerhalb öffentlicher Grünflächen, mit Ausnahme der Fläche ABCDEA, ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.5 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmeschwerpunkten Waldpark und Parkwiese ist eine Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- 8.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GF 1, GF 2, GF 3 und GF 4 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.2 Die Fläche mit der Bezeichnung F 1 ist mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Betriebshofs für den Volkspark Potsdam zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- 9.2 In den benannten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
IV	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.3 In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- 9.4 In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Betriebshof Volkspark“ ist zwischen den Punkten r-s und t-u-v eine (Lärmschutz-)Wand bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 10.1 In der Fläche mit vegetativem Einfriedungsgebot im Baufeld WA 9 sind als Einfriedung nur Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Grundstücke der Gemeinschaftsanlagen für Anpflanzflächen und für die Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 mit Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 6 und WA 8 sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Volkspark Potsdam) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.4 Im Sondergebiet ist die Stellplatzanlage mit Hainbuchenhecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je m) einzufassen und zu gliedern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche unter Abzug der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 10.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nur flachwurzeln Gehölze aus der Pflanzliste 3 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.7 In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 ist je 4 Stellplätze in einem regelmäßigen Pflanzabstand ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.8 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Peter-Huchel-Straße ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 beidseitig in einem regelmäßigen Abstand zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

- 11.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

12. Dächer

- 12.1 Die Dächer sind als Flachdächer, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 15°, auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- 12.2 Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- 12.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Techni-

sche Aufbauten sind mindestens bis zur Hälfte ihrer Höhe durch eine Attika abzudecken.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

13. Fassaden

13.1 Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im festgesetzten Farbspektrum zulässig. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

13.2 Außenwandflächen müssen einen pastellenen Farbton aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System aufweisen:

S 1005-Y50R; S 1010-Y bis S 1010-Y50R; S 2005-Y bis S 2005-Y50R; S 3005-Y 20R; S 3010-Y bis S 3010-Y60R; S 3020-Y bis S 3020-Y60R; S 3010-G bis S 3010-G90Y; S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

13.3 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

14. Einfriedungen

14.1 Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke und nur als durchsehbare Metallzäune, die Pfosten der Einfriedung nur in Metall zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind in einer Höhe von 20 cm zu errichten. Der Zugang zu den Grundstücken ist beidseits durch eine gemauerte und verputzte Säule (Portal) mit einer Höhe von mindestens 1,7 m über Gehweg einzufassen. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

14.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Volkspark Potsdam) sind nur auf der von der öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der festgesetzten Hainbuchenhecke zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

15. Grundstückszugänge / -zufahrten

15.1 Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Tiefgaragenzufahrten dürfen maximal 3 m breit sein.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resista "New horizon"	Resista-Ulme

Pflanzliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzliste 3: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avale	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.)

Pflanzliste 4: Dachbegrünung

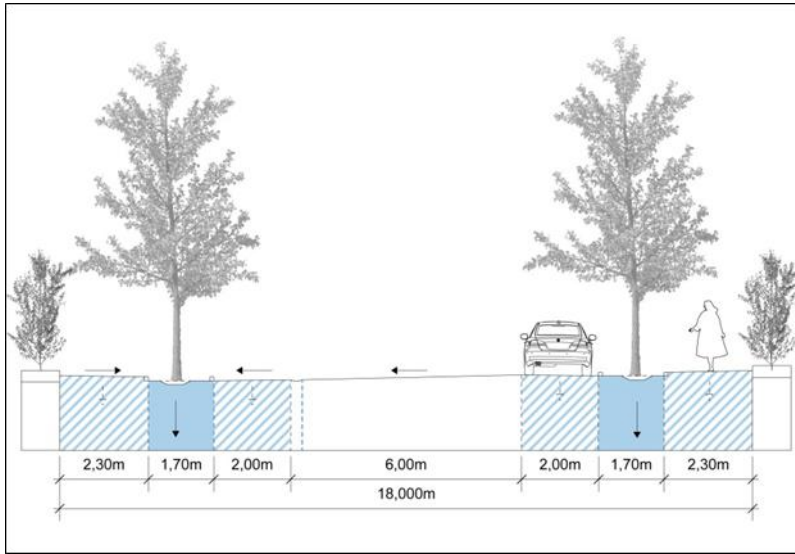
Sedum spec.	Fetthennen, Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum u.a.	Hauswurz-Arten
Saxifraga spec.	Steinbrech-Arten
Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Alyssum spec.	Steinkraut-Arten
Campanula rotundifolia u.a.	Kleinwüchsige Glockenblumen
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Centaurea spec.	Flockenblumen
Origanum vulgare	Gemeiner Dost
Thymus spec.	Thymian
Dianthus spec.	Nelken
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Jasione montana	Berg-Jasione
Potentilla spec.	Fingerkraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen

Pflanzliste 5: Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus -	Arten (Wilder Wein)
Polygonium aubertii	Knöterich
Rosen - Arten	Kletterrose

Straßenquerschnitte

Erich-Arendt-Straße



Planstraßen A, B, C und D

