



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7"**

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung | Erstellungsdatum | 11.06.2015 |
|   | Eingang 922:     | 11.06.2015 |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 23.06.2015        | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr        |            |              |
| 01.07.2015        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 1. Änderung wird für den in den Anlagen 1 und 2 bezeichneten Teilbereich "Baufeld MI 7" das 3. Änderungsverfahren eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" durchgeführt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für den Teilbereich "Baufeld MI 7" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

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

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

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

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis für den geltenden Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld das 3. Änderungsverfahren durchzuführen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zu dieser Beschlussvorlage.

Anlage 1: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost",  
3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7" (2 Seiten)

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich (1 Seite)

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 3. Änderung, Teilbereich "Baufeld MI 7"**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost".

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) dargestellt. Der Änderungsbereich wird im Norden von der Fritz-von-der-Lancken-Straße, im Westen von der Graf-von-Schwerin-Straße, im Süden von der Friedrich-Klausing-Straße und im Osten von der Verlängerung der Straße "Vogelweide" sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 603 der Flur 1 in der Gemarkung Nedlitz begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1015, 1016, 1064 bis 1073, 1136, 1273, 1293, 1295, 1296, 1299, 1300, 1301 1340, 1341,1357 und 1358 der Flur 1 in der Gemarkung Potsdam sowie eine ca. 3.200 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 262 der Flur 1 in der Gemarkung Nedlitz des bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 52, 1. Änderung.

#### **1. Bestehende Situation**

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

Der Änderungsbereich – das Baufeld MI 7 - wird heute durch zwei hallenartige Gebäude sowie durch drei Stellplatzanlagen, die einzelnen Hauptgebäuden westlich der Graf-von-Schwerin-Straße zugeordnet sind, geprägt. Die historische Reithalle im Osten des Baufeldes MI 7 ist in einem ruinösen Zustand und wird derzeit für eine gewerbliche Nutzung instandgesetzt. Im Süden befindet sich ein ebenfalls gewerblich genutzter Hallenneubau (Fertigstellung 2013), der sich in seiner Dimensionierung der Reithalle anpasst.

Die Hapterschließung der ehemaligen Kaserne erfolgt über die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2). Von dieser gibt es analog zur historischen Situation drei Zufahrten, die Fritz-von-der-Lancken-Straße im Norden, die Friedrich-Klausing-Straße in der Mitte und die Graf-

von-Schwerin-Straße im Süden. Das Plangebiet selbst ist über die Fritz-von-der-Lancken-Straße und Graf-von-Schwerin-Straße erschlossen. In der Graf-von-Schwerin-Straße liegt auch die mediengebundene Erschließung.

## **2. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld, es liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost", 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 7 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen basieren auf einer städtebaulichen Konzeption, die aufgrund der bisherigen Entwicklung nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint. Um die Nutzungsoptionen im Mischgebiet zu flexibilisieren, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden. Das Schulentwicklungskonzept 2014/2020 geht für den Potsdamer Norden von einem erhöhten Bedarf an Grundschulkapazitäten aus. Mit der Planänderung sollen bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den optionalen Standort einer kompakten 3-zügigen Grundschule mit Hort optimiert werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, wären als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig.

## **3. Planungsziel**

Planungsziel ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Aktivierung des Standortes zu optimieren, um das im denkmalgeschützten Bestand gelegene Baufeld MI 7 zügig einer abschließenden baulichen Entwicklung zuführen zu können.

Im Baufeld MI 7 sollen als Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und eine GRZ 0,4 festgesetzt werden. Die zur Änderung vorgesehenen Festsetzungen betreffen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 52 1. Änderung als Fläche für Wald festgesetzte Fläche soll in eine öffentliche Grünfläche (als Ergänzungsfreifläche für die Option einer Grundschule im MI 7) geändert werden.

## **4. Rechtliche Voraussetzungen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 2,9 ha. Bei einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird der Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung nach § 13a Abs. Nr. 1 BauGB eingehalten.

Die gesetzlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 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), liegen vor.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**B-Plan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“  
3. Änderung „Teilbereich Baufeld MI 7“**

