



Landeshauptstadt  
Potsdam

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

### Begründung



1. Dezember 2016

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB

Impressum:

**Verfahrensträger**

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

**Auftraggeber**

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

**Bearbeitung**

Conradi Bockhorst und Partner  
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller  
Landschaftsplanerin

Köpenicker Straße 154a/157  
10997 Berlin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Planungsgegenstand.....</b>	<b>5</b>
1. <b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>5</b>
2. <b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>6</b>
2.1 Räumliche Lage.....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	7
2.4 Naturhaushalt und Umwelt.....	7
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
2.6 Erschließung.....	10
3. <b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmen- bedingungen).....</b>	<b>10</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
3.2 Landschaftsplanung.....	11
3.3 Flächennutzungsplan.....	11
3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	12
3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	13
3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).....	14
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>15</b>
1. <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>15</b>
2. <b>Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>15</b>
2.1 Planungsalternativen.....	16
2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	16
2.3 Verkehrskonzept und Erschließung.....	18
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	18
3. <b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>18</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
3.4 Verkehrsflächen .....	21
3.5 Flächen für Wald.....	21
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	22
3.7 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	22
3.8 Örtliche Bauvorschriften.....	22

---

<b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>23</b>
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	23
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	23
3. Soziale Auswirkungen .....	24
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	24
5. Finanzielle Auswirkungen.....	24
<b>D. Verfahren .....</b>	<b>25</b>
1. Übersicht über den Verfahrensablauf .....	25
<b>E. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>26</b>
<b>F. Anhang.....</b>	<b>27</b>
Textliche Festsetzungen .....	27
Nachrichtliche Übernahmen .....	28
Hinweise .....	29
Pflanzlisten.....	29

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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. Mit der Planänderung sollen bei Beibehaltung der Nutzungsart (Mischgebiet) die Nutzungsmaße sowohl für gewerbliche Ansiedlungen als auch für den optionalen Standort einer kompakten dreizügigen Grundschule mit Hort optimiert werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, wären als Anlage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung Teilbereich „Baufeld MI 7“ soll daher auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer dreizügigen Grundschule schaffen. Diese soll zukünftig den aus der Wohnungsbauentwicklung des Potsdamer Nordens entstehenden Bedarf decken, abgeleitet aus dem Schulentwicklungsplan 2014 – 2020 der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2014, DS 13/SVV/0800).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Landeshauptstadt Potsdam der architektonische Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ zur Errichtung einer Grundschule in kompakter Bauweise auf den in Aussicht genommenen Grundstücken des Plangebietes durchgeführt. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 21.07.2016 den Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH einstimmig zur Realisierung empfohlen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

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

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

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

Die Lage des Plangebietes ist im nebenstehenden Kartenausschnitt 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,



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung

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 Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung.

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

## 2.3 Gebiets- / Bestandssituation

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

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Baufeld MI 7 sowie Teile der nordöstlich angrenzenden Grün- bzw. Waldflächen. Der bebaubare Bereich ist heute durch zwei Gebäude geprägt: An der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt mit der historischen Reithalle der letzte erhaltene Altbau in diesem Teil der Gesamtanlage, der gegenwärtig für eine gewerbliche Nutzung hergerichtet wird. An der südlichen Grenze wurde im Jahre 2013 ein zweigeschossiges Gewerbegebäude entsprechend der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans neu errichtet. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet verschiedene Stellplatzanlagen, die überwiegend den Hauptgebäuden der umgebenden Baugebiete zugeordnet sind.

## 2.4 Naturhaushalt und Umwelt

### Landschaftsplanerische Ausgangssituation, Bestand

Die im geltenden Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung als Baugebiet MI 7 ausgewiesene, mit Betonplatten versiegelte Fläche weist keine naturräumliche Wertigkeit und nur wenige Rückzugsräume für die Fauna auf (zwei Haufwerke, eines mit Bodenaushub, eines mit Betonbruch und Oberboden). Regelmäßige Störungen erzeugt darüber hinaus der Baustellenverkehr mit LKW und PKW.

Die im Nordosten des Plangebietes gelegene Freifläche ist im Wesentlichen geprägt durch ruderale Gras- und Staudenfluren sowie vor allem durch den Altbaumbestand (Eichen). Darüber hinaus haben sich hier flächige Brombeergebüsche etabliert.

Aufgrund der vergleichsweise ungestörten Lage und der Vernetzung in angrenzende Grünstrukturen hat die Freifläche eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Drei der Eichen in der großen nordöstlichen Eichengruppe sind Brutbäume des europaweit geschützten Eichenheldbocks. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist der Erhalt und die Freihaltung (Besonnung der Stämme) größerer Eichen im Plangebiet wichtig für den Erhalt der Heldbockpopulation, wobei der möglichst lange Erhalt der bereits besiedelten Eichen im Vordergrund stehen sollte.

Die dichten Brombeergebüsche sowie die Altbäume, kombiniert mit Vorwald und Ruderalfluren, bieten zahlreichen Vogelarten Lebens- und Nahrungsraum.

### **Artenschutz**

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

#### Reptilien

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

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

#### Brutvögel

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

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

#### Fledermäuse

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

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



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

### **Altlasten**

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

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

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim KMBD beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

## **2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

Die 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 als nicht mehr vollständig umsetzbar erscheint. Um die Nutzungsoptionen im Mischgebiet zu erweitern, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 eine kompakte dreizügige Grundschule mit Hort optimiert werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. eine Grundschule, wären als An-

lage für soziale Zwecke im Mischgebiet zulässig. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, diese wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) eingeleitet.

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

## **2.6 Erschließung**

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

## **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

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

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

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

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

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

### **3.2 Landschaftsplanung**

Das flächenbezogene Zielkonzept des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) sieht für das Plangebiet eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung durch qualifizierte Innenentwicklung sowie die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel vor. Darüber hinaus soll die planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen in Form des Erhalts und der Pflege bzw. der Wiederherstellung erfolgen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zentrale Bereich des Plangebietes (Baufeld MI 7) als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8-1,6) dargestellt. Die nordöstlich und nördlich angrenzenden Bereiche sind als Waldflächen dargestellt. Die vorgesehenen Planänderungen hinsichtlich der Bauflächen sind ebenso wie die vorgesehene Umwandlung der Waldflächen in öffentliche Grünflächen aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickelbar.

### **3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.4.1 STEK Wohnen**

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

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

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

#### **3.4.2 STEK Gewerbe**

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

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

#### **3.4.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 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.

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

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

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

### **3.5 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **3.5.1 Denkmalschutz**

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

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

#### **3.5.2 Trinkwasserschutzzone**

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

### **3.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 dient der Innenentwicklung. Mit den Änderungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 52, 1. Änderung soll erreicht werden, dass das Baufeld MI 7 mit flexibilisierten Festsetzungen im Rahmen der Konversion einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann. Damit sind die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) gegeben. Das Baufeld MI 7 hat eine Größe von insgesamt rd. 26.560 m<sup>2</sup>; bei einer GRZ von 0,4 ist eine Versiegelung von 10.625 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Fläche liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung (2 ha versiegelte Fläche). Es sind auch keine engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplänen vorhanden.

Des Weiteren wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter („Natura-2000-Gebiete“) bestehen ebenfalls nicht.

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

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

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

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

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

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Dieser Zuwachs basiert im Wesentlichen auf der Einwohnerentwicklung Potsdams, die seit 1998/1999 (ca. 140.000 Einwohner) kontinuierlich angestiegen ist, mittlerweile bei ca. 165.000 Einwohnern liegt und bis 2025 sogar bis auf 185.000 Einwohner steigen könnte. Da ein Großteil des Einwohnerzuwachses im Potsdamer Norden stattfindet – hier liegen mit den Entwicklungsbereichen Bornstedter Feld und Kramnitz große Wohnbaupotentiale – wird im Nordraum auch der Schwerpunkt des Schulneubaus bzw. der Schulerweiterung liegen.

Der neue Schulentwicklungsplan für die Jahre 2014 – 2020, der aufgrund der 2012 nach oben korrigierten Einwohnerprognosen erforderlich wurde, ist die entscheidende Grundlage für alle weiteren Planungen und Baumaßnahmen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungseinrichtungen. Der geänderte Schulentwicklungs-

plan ist am 09.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden (DS 15/SVV/0473).

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

## 2.1 Planungsalternativen

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

## 2.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Betrachtung der detaillierten Standortbedingungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Frühjahr 2015 kam zu dem Ergebnis, dass das erforderliche Flächen- und Raumprogramm für die Gebäude einer dreizügigen Grundschule mit Hort sowie für die dazugehörigen Sport- und Freiflächen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen unterzubringen ist.

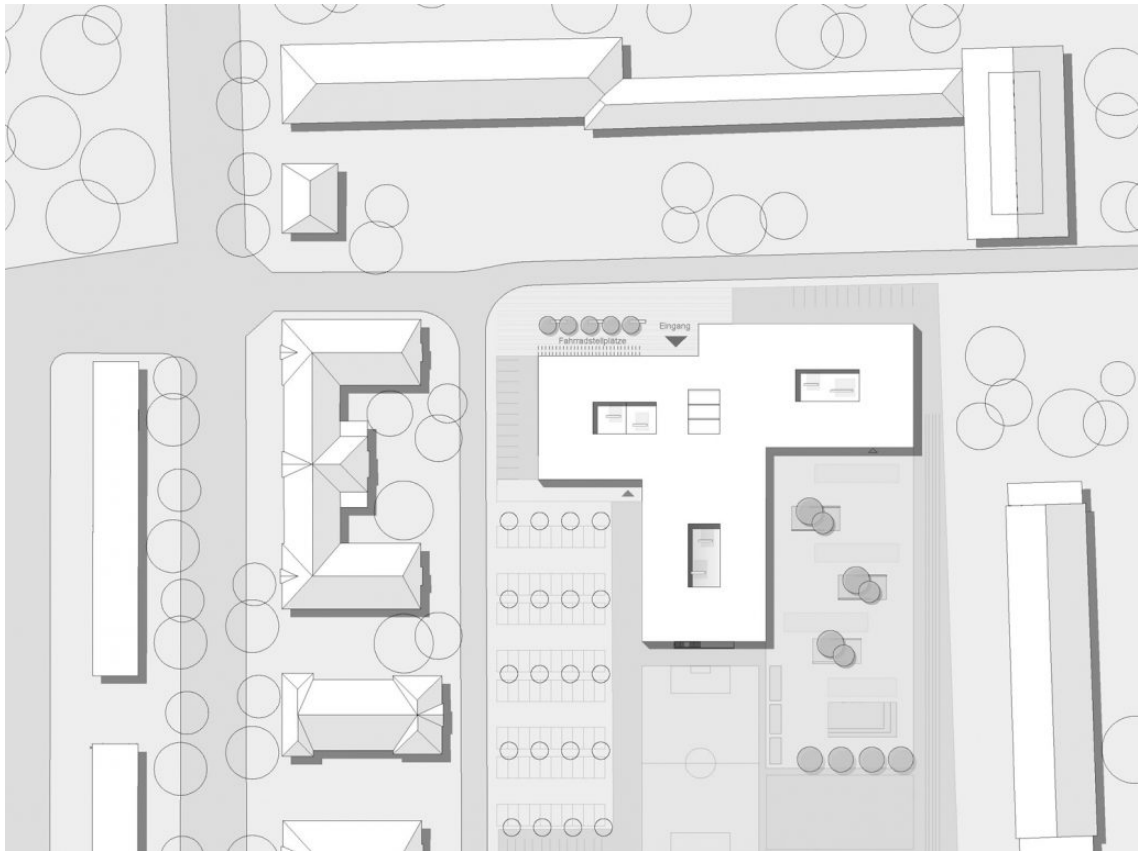
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb durch die Landeshauptstadt Potsdam der architektonische Realisierungswettbewerb „Neubau Grundschule mit Hort und Sporthalle Bornstedter Feld II, Potsdam“ zur Errichtung einer Grundschule in kompakter Bauweise und integriertem Hort durchgeführt. Grundlagen der Aufgabenstellung bildeten neben den differenzierten Raumprogrammvorgaben des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport u.a. auch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

In der Preisgerichtssitzung am 21.07.2016 wurde der Entwurf des Berliner Büros SEHW Architektur GmbH von der Jury einstimmig als Sieger prämiert und zur Realisierung empfohlen.

Das Konzept sieht einen breit gelagerten zweigeschossigen Baukörper an der Fritz-von-der-Lancken-Straße vor. Die Sporthalle wird dabei im rückwärtigen Untergeschoss



des dreiflügeligen Gebäudes untergebracht, so dass eine vergleichsweise kompakte Bauform entsteht.



Lageplan Schule, SEHW Architektur GmbH

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



Visualisierung, SEHW Architektur GmbH

## 2.3 Verkehrskonzept und Erschließung

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

## 2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Maßgeblich sind Schutz und Erhalt der Alteichen in den Grünflächen sowie ein angemessener Abstand der Gebäude zu diesen wertprägenden Bestandsbäumen. Für das Baugebiet gelten ökologische Standards wie das Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser, die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Erschließungsflächen, das Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung der Flächen für Stellplätze sowie die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Pflanzen in den Freiflächen.

## 3. Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 3. Änderung soll die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO beibehalten werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung vorgenommenen textlichen Festsetzungen zum Ausschluss unverträglicher Nutzungen gelten unverändert fort.

#### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

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

Um eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Bei allgemeiner Zulassung der genannten Nutzungen bestünde die Gefahr, dass diese den gewerblichen Anteil des Mischgebietes dominieren. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen weder mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere Wohnen und Dienstleistungen, in Einklang zu bringen sind noch mit dem denkmalgeschützten Ensemble. Im Einzugsbereich des Bebauungsplans befindet sich westlich des Bornstedter Feldes am Rand der alten Ortslage Bornstedt zudem bereits ein großer Gartenbaubetrieb. In direkter Nach-

barschaft des Bebauungsplans wurde an der Nedlitzer Straße, gegenüber der Einmündung der Graf-von-Schwerin-Straße, bereits eine Tankstelle realisiert.

Auf Grund der besonderen denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stehen für die geplanten gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen nur begrenzt Flächenpotenziale zur Verfügung, so dass diese ausschließlich für die angestrebte Nutzungsmischung gesichert werden müssen. Aus diesem Grund soll das Raumangebot für Vergnügungsstätten zurückgestellt werden.

Zudem wird befürchtet, dass bestimmte Vergnügungsstätten, wenn sie sich in den Bereichen des Mischgebietes ansiedeln, die in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdiger Wohnnutzung im Plangebiet bzw. in dessen Nachbarschaft liegen, eine negative Entwicklung herbeiführen. Die Akzeptanz von hochwertigen Wohnstandorten im Plangebiet sowie in den benachbarten geplanten Wohngebieten, ist hierbei entscheidend von der Vermeidung „wohngebietsstörender“ Nutzungen abhängig. Auf Grund der Lage des Plangebietes an einer Bundesstraße (B2) besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen – Mangel an hochwertigen Dienstleistungen – befürchtet. Darüber hinaus können weitere städtebauliche Negativwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten im Mischgebiet führen erfahrungsgemäß zu den so genannten „Trading-Down-Effekten“ und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch typischerweise sehr auffallend gestaltete Reklame. Ebenso führen sie in der Regel zu erheblichen Lärmbelästigungen des benachbarten Wohnens. Diese negativen Auswirkungen stehen der angestrebten Nutzungsmischung sowie der angestrebten Entwicklung des Gebietes zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entgegen.

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

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

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

Demzufolge ist in dem geplanten Mischgebiet nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ als Ausnahme zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 08.11.2004

- 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

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

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum im Bereich Nedlitzer Straße / Erich-Arendt-Straße sollen weitere Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein. Des Weiteren begründet sich dies mit der für eine Einzelhandelsnutzung unattraktiven Lage „in zweiter Reihe“ von der Nedlitzer Straße.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen durch die Festsetzung einer GRZ sowie der Gebäudehöhe geregelt werden.

Im Mischgebiet soll entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch ausreichend für die in Aussicht genommene Entwicklung eines Grundschulstandortes. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist allenfalls durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Freiflächennutzungen / Nebenanlagen (hier z.B. befestigte Sportfreiflächen, Spielflächen, Pausenflächen etc.) zu erwarten. Aus diesem Grund wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 die zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 durch die vorgenannten Anlagentypen erweitert.

Unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange und um ein Schulgebäude entsprechend des Wettbewerbsergebnisses mit dem erforderlichen Spielraum realisieren zu können, werden explizite Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für den inneren Bereich des Baufeldes MI 7 dahingehend geändert, dass hier die Oberkanten der baulichen Anlagen 60,0 m über NHN nicht überschreiten dürfen, das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m. Die problemlose Unterbringung des geplanten Schulgebäudes wird damit ermöglicht und die zukünftige Bebauung bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich unter den gestaltprägenden Bestandsgebäuden im Umfeld.

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

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zur Festsetzung vorgesehen und durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für den inneren Bereich des Mischgebietes derart zeichnerisch bestimmt, dass eine weitgehend flexible Anordnung von Baukörpern innerhalb der verfügbaren Fläche ermöglicht wird.

Mit der Abgrenzung der zur Festsetzung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen werden die erforderlichen Grenzabstände von 6,0 m zu den bebaubaren Nachbargrundstücken eingehalten.

Für eine kleine Teilfläche an der westlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich entsprechend des Siegerentwurfs das Erfordernis einer Unterbauung, die über die Baugrenze hinausgeht. Es handelt sich dabei um Funktionsräume der geplanten Sporthalle in der Untergeschossebene. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass in der zeichnerisch bestimmten Fläche bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (innerhalb der seitlichen Grenzabstände) zulässig sind.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplanentwurf ist die unmittelbar nördlich an den geplanten Änderungsbereich angrenzende Teilfläche der Fritz-von-der-Lancken-Straße enthalten. Diese wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung übernommen worden.

### **3.5 Flächen für Wald**

Der im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 gelegene Teilbereich des Nedlitzer Holzes wird als Wald gemäß § 9 Abs. 18b BauGB festgesetzt. Der erforderliche Abstand von ca. 25 m (Orientierungswert) zwischen dem Waldbaumbestand und angrenzenden Baugebieten soll auf der festgesetzten Waldfläche im Rahmen der Bewirtschaftung eingehalten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wird gewährleistet, dass die Flächen, die seit Beginn der 1930er Jahre stückweise in die Kasernennutzung einbezogen und somit der Waldfläche entzogen wurden, durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sukzessiv wieder zu Eichen-Hainbuchen- bzw. Eichenmischwald entwickelt wird. Diese Festsetzung entspricht der rechtsverbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung.

### **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

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

### **3.7 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zur Pflanzung einer Baumreihe dient neben der gestalterischen Verbesserung des Gesamtbildes aus naturschutzrechtlicher Sicht auch der Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe.

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

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

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Dieser Ermächtigung entspricht die Regelung in § 87 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden und Dächern (Örtliche Bauvorschriften TF 6.) wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Farbgebung und Materialität harmonisch in das Denkmalensemble der Roten Kaserne einfügt.

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

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

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

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

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

#### **Artenschutzrechtliche Anforderungen**

Für die frei brütenden Vogelarten sind durch eine entsprechende Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu erwarten.

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

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

### **3. Soziale Auswirkungen**

Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Gebietes wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

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

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten für Herstellung und Realisierung erforderlicher öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung) werden – anteilig – aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser werden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

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



---

## D. Verfahren

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.09.2015 (DS 15/SVV/0437) wurde im Geltungsbereich des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 1. Änderung für den Teilbereich „Baufeld MI 7“ das Änderungsverfahren eingeleitet.

Die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ wird für den Änderungsbereich geändert in Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“, 3. Änderung, Teilbereich „Baufeld MI 7“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.03. bis zum 17.03.2016 durchgeführt. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.02.2016 bis zum 17.03.2016. Beteiligt am Verfahren wurden 20 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, es liegen insgesamt 16 Stellungnahmen vor.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam.

## E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

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

## F. Anhang

### Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.1 Entlang der Linie  $W_1$ - $W_2$  sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**

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 das Mischgebiet MI 7.

### **Fassaden**

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

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

### **Dachflächen**

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

## **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet stehen Teile der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments (sogenannte „Rote Kaserne“), die als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).

## Hinweise

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

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1

Laubbäume

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

### Pflanzliste 2

Laubbäume (großkronig)

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

### Pflanzliste 3

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

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