

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadterneuerung

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
„KASERNE KIRSCHALLEE“

BEGRÜNDUNG

(Stand Oktober 2005)



Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, Voltaireweg 4a, 14469 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.3.1	Baulicher Bestand / Nutzung	4
1.3.2	Grün- und Freiflächen	5
1.3.3	Verkehrerschließung	5
1.3.4	Ver- und Entsorgung	5
1.3.5	Altlasten	6
1.3.6	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.	PLANINHALT	9
2.1	Vorangehende und parallel laufende Planungen	9
2.2	Zielsetzungen der Planung	9
2.3	Städtebauliches Konzept	10
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	Gewerbegebiete	11
3.1.2	Mischgebiete	12
3.1.3	Allgemeine Wohngebiete	13
3.1.4	Sondergebiete	13
3.1.5	Soziale Infrastruktur / Flächen für den Gemeinbedarf	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.4	Öffentliche und private Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
3.5	Grün- und Freiflächen	20
3.5.1	Freiflächenkonzept	20
3.5.2	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	20
3.5.3	Begrünung von Verkehrsflächen und Stellplätzen	23
3.6	Immissionsschutz	24
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	28
4.2	Finanzielle Auswirkungen	29
5.	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	31
5.1	Rechtsgrundlagen	31
5.2	Verfahren	31
6.	ANHANG	33
6.1	Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 2 Satz 2 UVPG sowie den Vorgaben gemäß Anlage 2 zum UVPG zur Ausweisung eines Sondergebietes im Baufeld B2	33
6.2	Flächenbilanz	39
6.3	Textliche Festsetzungen, Hinweise, Gestaltungsfestsetzungen, Pflanzlisten	40
6.3.1	Textliche Festsetzungen, Hinweise	40
6.3.2	Gestaltungsfestsetzungen	45
6.3.3	Pflanzlisten	46

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das ca. 300 ha große Bornstedter Feld ist am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam mit einer Entwicklungssatzung als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden. Die Satzung ist durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im August 1992 genehmigt und durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993, gemäß § 165 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadt Potsdam verfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das Ziel, das über Jahrhunderte ausschließlich militärisch genutzte Bornstedter Feld zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln. Das ehemalige Kasernengelände an der Kirschallee soll unter Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz sowie durch Neubebauung zu einem modernen Gewerbe- und Wohngebiet mit der Anlage eines attraktiven Stadtplatzes entwickelt werden.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ ist zur Neuordnung und Entwicklung sowie zur Sicherung der Erschließung und Neustrukturierung des ehemaligen Kasernenareals sowie zur städtebaulichen und landschaftsräumlichen Anbindung des künftigen Quartiers an den Volkspark im Bornstedter Feld erforderlich. Der B-Plan trägt der Forderung Rechnung, die brachliegenden innenstadtnahen Liegenschaften, zuletzt genutzt durch die GUS-Streitkräfte, einer zivilen Nutzung zuzuführen.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des B-Plans Nr. 40 begründet sich wie folgt:

- Die ehemalige Kaserne als Konversionsfläche ist nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Die geplante städtebauliche Neuordnung, sowohl durch die Umnutzung erhaltenswerter Kasernengebäude als auch durch den Neubau von Wohnungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gewerbeeinheiten, erfordert die Planaufstellung und gewährleistet somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.
- Der B-Plan sichert die Erschließung des geplanten Quartiers und die Anbindung der ehemaligen Kaserne an die Kirsch- und Pappelallee sowie an die nördlich angrenzende Gartenstadt.
- Der B-Plan soll zur Deckung des Wohnbedarfes in Potsdam beitragen. Der benötigte Wohnraum wird sowohl in ehemaligen Stabs- und Mannschaftsgebäuden als auch in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern geschaffen.
- Die Ausweisung von Gewerbeflächen soll geeignete und bezahlbare Gewerberäume u.a. in einem Technologie- und Gründerzentrum schaffen, um so Firmenneugründungen zu erleichtern.
- Des Weiteren schafft der B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zwischen dem Ruinenberg und dem Volkspark.
- Die geplante Entwicklung und Neuordnung der ehemaligen Kaserne bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB. Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen könnte zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Die aufgeworfenen Konflikte sind im B-Plan vorsorgend zu bewältigen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die ehemalige Kaserne Kirschallee bildet den südwestlichen Abschluss des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Sie grenzt im Süden an die Pappelallee, im Westen schließt sich der Stadtteil Bornstedt an; im Norden grenzt die ehemalige Kaserne an die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee (B-Plan Nr. 54) und die Gartenstadt im Bornstedter Feld (B-Plan Nr. 66). Im Osten geht das Kasernengelände in den Volkspark im Bornstedter Feld (B-Plan Nr. 81) über.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt in den Gemarkungen Potsdam, Flur 26 und Bornstedt, Flur 1 im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Norden um die Baufelder D3 und D4 erweitert worden, er umfasst nunmehr eine Fläche von rund 23,5 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden von den südlichen Grenzen der B-Pläne Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ und Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“, der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 324/5, Flur 26 Gemarkung Potsdam sowie einer nach Osten verlaufenden Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 301, Flur 26 Gemarkung Potsdam um ca. 80 m;

im Osten von der westlichen Grenze der Flurstücke 281 und 286, Flur 26 Gemarkung Potsdam sowie deren Verlängerung Richtung Norden um ca. 130 m;

im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee;

im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Kirschallee.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Baulicher Bestand / Nutzung

Die ehemalige Kaserne Kirschallee ist 1934/35 als Kriegsschule der Wehrmacht errichtet worden. Die einstigen Lehr-, Wirtschafts-, Stabs- und Mannschaftsgebäude sind dreigeschossige Mauerwerksbauten mit großen Walmdächern, deren baulicher Zustand aufgrund des zwischenzeitlichen Leerstandes nach dem Abzug der GUS-Truppen von unterschiedlicher Qualität war. Mit einer Ausnahme wurden die Gebäude als erhaltenswert eingeschätzt und für eine Umnutzung, unter anderem als Schulstandort im Baufeld A1, vorgesehen. Die Sanierung der Bestandsgebäude im Altbauteil westlich der David-Gilly-Straße begann 1997 im Baufeld A2 und endete im Jahr 2000 mit der Schaffung von 154 Wohnungen im Baufeld E und der Eröffnung des Potsdamer Centrums für Technologie (pct), einem Technologie- und Gründerzentrum, im Baufeld A3 (vgl. hierzu auch Kap. 2.3).

Die Rote Armee erweiterte mit der Übernahme der Kaserne nach 1945 das ursprüngliche Areal; die östlich an die Stabs- und Mannschaftsgebäude anschließenden Kraftfahrzeughallen und Lagerschuppen wurden mit Panzergaragen und Werkstätten in Betonbauweise ergänzt. Diese Bauten boten weder materielle noch architektonische Qualität und sind 1995 abgebrochen worden.

Die Flächen zwischen den Panzergaragen und Werkstätten waren zu großen Teilen mit Betonflächen versiegelt. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Panzergaragen und Werkstätten sind diese Flächen entsiegelt worden.

1.3.2 Grün- und Freiflächen

Der wertbestimmende Altbaumbestand der ehemaligen Kriegsschule bleibt erhalten und wird weiterentwickelt. Die Ludwig-Boltzmann-Straße als Mittelerschließung prägt weiterhin mit ihrer alleeartigen Straßenrandbepflanzung den Bereich; die Querstraßen sind ebenfalls als Alleen ausgebildet und gliedern so das neue Quartier.

Wichtige Freiflächenelemente sind die öffentliche Parkanlage als Verbindung zwischen dem Ruinenberg und dem Schloss Sanssouci mit dem Bornstedter Feld, der Sportplatz im Nordwesten, die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Pappelallee und der Kirschallee sowie Gruppen und Reihen von Laubgehölzen und Obstbäumen, die verstreut im Geltungsbereich vorhanden sind. Öffentlicher Mittelpunkt des Quartiers ist der urbane Stadtplatz an der Erich-Mendelsohn-Allee.

1.3.3 Verkehrserschließung

Die ursprüngliche Kriegsschule reichte bis zur heutigen Erich-Mendelsohn-Allee; sie wurde über zwei gepflasterte, 6,0 bzw. 4,5 m breite Straßen (Ludwig-Boltzmann- und Alexander-Klein-Straße) von der Kirschallee her erschlossen. Nach der Übernahme der Kaserne durch die Rote Armee wurde eine dritte Zufahrt, die heutige Erich-Mendelsohn-Allee, als Hauptzufahrt von der Pappelallee für Panzer und andere schwere Fahrzeuge eingerichtet.

Die Straßenplanung nimmt das orthogonale Straßenraster der erhaltenswerten Bereiche der Kasernenanlage auf und führt es im Neubaubereich östlich der David-Gilly-Straße fort. Die Haupteerschließung für das neue Quartier erfolgt über die Erich-Mendelsohn-Allee; sie dient gleichzeitig als Verbindung nach Norden in die Gartenstadt. Der Johan-Bouman-Platz, der Charles-Tellier-Platz, die Dennis-Gabor-Straße sowie die Ludwig-Boltzmann-Straße zwischen Kirschallee und David-Gilly-Straße sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Das Quartier ist zudem über die Straßenbahn, die Ende 1999 in Betrieb genommen worden ist, und über regelmäßig verkehrende Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die vollständige Neuanlage der technischen Infrastruktur erforderlich. Alle Haupttrassen werden im öffentlichen Raum geführt; übergeordnete Trassenführungen außerhalb der Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Ausnahmen bilden die Alexander-Klein-, Ludwig-Boltzmann- und David-Gilly-Straße: hier werden aufgrund des wertvollen Altbaumbestandes die Trassen durch Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger in den angrenzenden Baufeldern gesichert.

Das ehemalige Kasernengelände ist über eine bestehende Ringleitung an die Wasserversorgung der Stadt Potsdam angeschlossen. Der Anschluss des neuen Quartiers erfolgt über die Hauptversorgungsleitungen in der Pappel- und Kirschallee.

Die schmutzwasserseitige Erschließung ist über vorhandene Schmutzwasserkanäle in der Kirsch- und Pappelallee mit Anschluss an das Schmutzwasserpumpwerk Bornstedt gesichert.

Das Plangebiet liegt zur Entsorgung des Niederschlagswassers im Einzugsgebiet des Bornstedter Sees. Die abzuleitenden Niederschlagswasser sind gemäß einer Festlegung der Stadt vom Mai 1996 vor der Einmündung in den Bornstedter See durch ein Regenwasserrückhaltebecken zu drosseln, da der vorhandene Sandfang am Einlauf zum Born-

stedter See nur eine begrenzte Reinigungsleistung besitzt. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde bisher nicht realisiert.

Zur Klärung des weiteren Vorgehens wurde auf einem Termin am 18.08.2005 unter Beteiligung der zuständigen Bereiche der Stadt, der Energie und Wasser Potsdam GmbH und des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld folgendes festgelegt:

1. Die Abstimmungen zwischen den Beteiligten zur erneuten Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis in den Bornstedter See haben begonnen. Diese Entscheidung muss durch umfangreiche Untersuchungen vorbereitet werden, die den geplanten Zeitrahmen des Bauleitplanverfahrens sprengen würden. Das Erfordernis zum Bau des Regenwasserrückhaltebeckens wird bis zur Erteilung der Erlaubnis zurückgestellt.
2. Die Energie und Wasser Potsdam GmbH wird die erforderlichen detaillierten Untersuchungen veranlassen.
3. Nach Ermittlung und Herstellung der tatsächlichen Reinigungsleistung des Sandfanges vor Einleitung in den Bornstedter See sind gegebenenfalls zur Vergleichmäßigung der Regenablaufmenge Rückhaltemaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Potsdam.

1.3.5 Altlasten

Das Plangebiet wird aufgrund seiner jahrzehntelangen militärischen Nutzung im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster des Bereichs Umwelt und Natur der Stadt Potsdam als Altlastenfläche – Altstandort geführt.

Im Ergebnis der zahlreichen Untersuchungen Anfang der 1990er Jahre fanden im Jahr 1996 in den ausgewiesenen Verdachtsflächen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen für das Medium Boden statt und wurden 1998 erfolgreich abgeschlossen. Trotz der durchgeführten Bodensanierung können wegen der militärischen Nutzung Geländeauffüllungen oder Vergrabungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Baufeld D4) befindet sich derzeit noch eine Leichtstoffphase in rd. 15 m u. GOK Tiefe, die im Zeitraum von Juni bis Dezember 2002 mittels eines Monitorings überwacht wurde. Im Ergebnis des Monitorings wurde festgestellt, dass keine laterale Zu- oder Abnahme der Ausdehnung des Phasenkörpers besteht, und dass die Phase sich in einem quasi-stationären Zustand befindet. Des Weiteren wurde im Rahmen des Monitorings keine wesentliche Schadstoffmobilisierung aus dem Phasenkörper beobachtet.

In Abstimmung mit dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld ist für 2005 eine Nachbeurteilung zur Überprüfung des Ist-Zustandes vorgesehen. Um künftige Kontrollmessungen zu gewährleisten, sind die Grundwassermessstellen (GWM) in diesem Bereich funktionstüchtig zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und ein ständiger Zugang zu ermöglichen. Wenn erforderlich, sind die GWM nach Absprache mit dem Bereich Umwelt und Natur, Arbeitsgruppe Altlasten fachgerecht unter Flur zurück zu bauen und mit einer Straßenhydrantenkappe zu schützen. Sollten die GWM beschädigt werden, ist in Absprache mit der Arbeitsgruppe Altlasten, die beschädigte/n GWM entsprechend zu ersetzen.

1.3.6 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 umfasste im Mai 1994 (Aufstellungsbeschluss) die Flurstücke 364/1 und 364/2, Flur 1 der Gemarkung Bornstedt, im Eigentum des

Grundstücksfond Land Brandenburg sowie die Flurstücke 166/32 und 166/33, Flur 26 der Gemarkung Potsdam, im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung. Die vier Flurstücke sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das neue Quartier geteilt und veräußert worden.

Die RIAG Wohnpark Sanssouci GmbH hat im Dezember 1993 die ehemalige Kaserne, mit Ausnahme der Baufelder D3, D4 und E, des Sportplatzes sowie einzelner Verkehrsflächen von der Bundesrepublik Deutschland erworben.

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit der RIAG hat die Stadt Potsdam im Dezember 1997 die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Baufelder A1, A3, B2 und C von der RIAG erworben. Ebenso befindet sich der Sportplatz im Eigentum der Stadt.

Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld hat im Oktober 1998 die Baufelder D3 und D4 von der Brandenburgische Boden Gesellschaft (BBG) erworben. Das Baufeld B2 für ein Nahversorgungszentrum ist ihm im IV. Quartal 2003 von der Stadt übertragen worden und wurde im IV. Quartal 2004 an einen Endinvestor weiter veräußert.

Das Baufeld E mit vier Bestandsgebäuden ist 1999 an einen privaten Investor veräußert worden.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Stadt Potsdam steht mit der Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem Bornstedter Feld eine Fläche von insgesamt ca. 300 ha zur Verfügung, die aufgrund ihrer stadtnahen Lage (ca. 1,5 km zur nördlichen Potsdamer Innenstadt) für die Entwicklung eines neuen Stadtteils prädestiniert ist. Mit der förmlichen Festlegung des Bornstedter Feldes als Entwicklungsbereich soll die Konversionsfläche einer zivilen, städtischen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist ein B-Plan entsprechend § 8 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist für die ehemalige Kaserne Kirschallee entlang der Papellallee Gewerbegebiete (Baufelder A3 und B3) aus; das ehemalige Gewerbegebiet im Baufeld B2 ist mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ geändert worden. Im Bereich des geplanten Stadtplatzes sowie am Charles-Tellier-Platz mit der Straßenbahnwendeschleife sind Mischgebiete mit der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8 – 1,2) ausgewiesen (Baufelder A2, B1 und B4.1). Nördlich der Baufelder B1 und B4.1 schließen sich bis zum Volkspark Allgemeine Wohngebiete mit der Dichtestufe 4 an (Baufelder B4.2, D1 – D4 und E); die Art der baulichen Nutzung im Baufeld E ist mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans von einem Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert worden. Der B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Baugebiete werden durch die Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf ergänzt; im Baufeld A1 ist im 2. Halbjahr 1999 die Karl-Foerster-Grundschule mit einem Hort eröffnet worden, im Baufeld C sind eine Kindertagsstätte und eine Jugendfreizeitstätte geplant.

Als Grünflächen weist der Flächennutzungsplan im Nordwesten des neuen Quartiers Flächen für einen Sportplatz (Grünbereich F1) und östlich der ehemaligen Kaserne eine öffentliche Parkanlage (Grünbereich G) aus. Die öffentliche Parkanlage ist Bestandteil

des Kleinen Wiesenparks im Volkspark und dient als Verbindung zum Ruinenberg und weiter zum Schloss Sanssouci. Entlang der Pappelallee ist ein Grünstreifen (Grünbereich F2) als Grünfläche ausgewiesen.

Nördlich des Grünbereiches F2 und in der Erich-Mendelsohn-Allee verläuft der so genannte Westast der Straßenbahn mit Wendeschleife und Bushaltestelle am Charles-Tellier-Platz. Der Planfeststellungsbeschluss für diese Straßenbahntrasse erlangte Anfang 1999 Bestandskraft, die Inbetriebnahme des Westastes erfolgte im Dezember 1999.

2. PLANINHALT

2.1 Vorangehende und parallel laufende Planungen

Der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist auf gesamtstädtischer Ebene schwerpunktmäßig als Standort für Wohnen vorgesehen, in Teilbereichen für Gewerbe, Dienstleistung, Sondernutzungen sowie für die Fachhochschule. Das Bornstedter Feld soll zu einem neuen Stadtteil Potsdams mit ca. 14.500 Bewohnern und ca. 5.000 Arbeitsplätzen, den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sowie einem Volkspark entwickelt werden.

1991 wurde, noch während der militärischen Nutzung, die planerische Bearbeitung des Bornstedter Feldes eingeleitet, um einen kontinuierlichen Übergang zur Konversion zu sichern. Zu den Planungsschritten zählen:

- Städtebauliches Rahmenkonzept für das Bornstedter Feld durch die BDA-Arbeitsgruppe Potsdam/ Bonn (so genanntes BDA-Konzept), Juni 1993
- Ergebnisse des beschränkten Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Neuordnung der Kaserne Kirschallee Juni 1994 und deren Weiterführung in Strukturplänen (ARGE Eichstädt + Bühlhoff und Faskel & Becker sowie Büro plus + Hübner/ Blanke/ Forster), September 1994
- Rahmenplan Kaserne Kirschallee (ARGE Kölling/ Lachmann, Büro für Umweltgestaltung und Borschdorf/ Ebert, Gruppe Hardtberg), Februar 1995
- Gutachterverfahren zum „Stadtplatz“ (Büro plus + Hübner/ Blanke), August 1995
- Fachliche Begleitung durch einen Gestaltungsbeirat (Vorsitz: Prof. Kulenkampff/ Beisitzer: van Geisten, Kossel, Lehmann, Prof. Winkes)
- eingeladener beschränkter Realisierungswettbewerb zum Stadtplatz (Büro Latz + Partner), September 1996
- Realisierungswettbewerb zum Potsdamer Centrum für Technologie (pct) (Büro Häscher & Jehle), Oktober 1996
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam

2.2 Zielsetzungen der Planung

Ausgehend vom BDA-Konzept basieren die städtebaulichen Grundzüge des B-Plans auf folgenden Grundsätzen:

1. Hauptziel der Planungsaufgabe ist die Entwicklung eines neuen urbanen und lebendigen Quartiers mit vielfältigen Nutzungen.
2. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohngebiet soll ein deutlicher Beitrag zur Verbesserung der Arbeits- und Wohnbedingungen in Potsdam geleistet werden.
3. Der Stadtplatz bildet einen Konzentrations- und Identifikationsort im westlichen Bereich des Bornstedter Feldes, der mit dem angrenzenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auch zu einer besseren Versorgung der Bewohner der Ortsteile Bornstedt und Bornim beitragen soll.
4. Der Neubauteil des Plangebietes soll mit einer relativ hohen Dichte in das sich nördlich anschließende, aufgelockert bebaute Quartier Gartenstadt überleiten.
5. Die erhaltenen Bestandsbauten geben den Grundrhythmus der städtebaulichen Gliederung vor. Ihre Gebäudehöhe und der Altbaubestand liefern den Maßstab für die Höhenentwicklung der Neubauten.
6. Zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur auch der angrenzenden unterversorgten Bornstedter Gebiete sollen eine vierzügige Grundschule mit Hort- und Sporteinrichtungen sowie eine Kindertagesstätte und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.

7. Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) soll durch die Anbindung an das Straßenbahn- und Busnetz der Stadt Potsdam hergestellt werden.
8. Die landschaftsräumlichen Qualitäten der Umgebung werden konzeptionell aufgenommen, in Verbindung mit dem Volkspark erlebbar gemacht und mit der Lennéschen Feldflur vernetzt.
9. Der wertbestimmende Altbaumbestand wird erhalten und in die Bebauung integriert.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die ehemalige Kaserne Kirschallee soll zu einem neuen urbanen Stadtquartier entwickelt werden, dessen Urbanität durch die vielfältige Mischung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sowie Wohnen charakterisiert wird. Das Quartier bildet das neue Entrée zur westlichen Bebauung des neuen Stadtteils auf dem Bornstedter Feld, an das sich die Gartenstadt im Norden anschließt.

Die Bestandsgebäude im Altbauteil westlich der David-Gilly-Straße bestimmen den Grundrhythmus der städtebaulichen Gliederung; das orthogonale Straßensystem, die Größe der Baufelder und die Gestaltung der Straßen und Alleen orientieren sich an der Struktur dieses Altbaubereiches. Im Osten schließt sich der Neubaubereich mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbebauten an der Pappelallee an.

Die Baugebiete gliedern sich nutzungsbezogen in einen vorwiegend dem Gewerbe zugeordneten südlichen Abschnitt an der Pappelallee, einen mittleren Bereich mit Mischgebieten und in nördlich angrenzende Wohngebiete, die in den Volkspark und die Gartenstadt übergehen. Das Gebiet erhält im Kern eine kompakte, städtische Dichte, die die bauliche Höhe von 4 Geschossen bzw. 15 m (Baumgrenze) nicht übersteigt; diese kann nur am Stadtplatz von einem solitären Baukörper mit maximal sechs Geschossen übergagt werden. Die Bestandsbauten weisen eine Firsthöhe von bis zu 18,85 m auf.

Die Quartiersmitte wird durch den Johan-Bouman-Platz als Stadtplatz geprägt, der sich aufgrund der Verknüpfung von Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahnhaltstelle und Arbeitsstätten durch eine attraktive und städtisch-urbane Gestaltung auszeichnet und als zentraler öffentlicher Ort zu einem Aufenthalts- und Kommunikationspunkt im Bornstedter Feld und im Potsdamer Norden werden soll. Das Bebauungskonzept am Platz zeigt eine geschlossene, viergeschossige Mischgebietenutzung mit eingeschossigen Gebäudeteilen im Bereich einer Mall; eine sechsgeschossige städtebauliche Dominante soll die zentrale Funktion des Stadtplatzes akzentuieren.

Das Nutzungskonzept für die Gewerbegebiete im neuen Quartier bietet speziell für Firmengründer im Potsdamer Centrum für Technologie (pct), Gewerberäume in der Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen, insbesondere der Fachhochschule Potsdam. Die weiteren Büro- und Dienstleistungsflächen bieten den Firmengründern die Möglichkeit, sich nach dem „Auszug“ aus dem pct in ihrer alten Umgebung weiter auf dem Markt etablieren zu können. Des Weiteren sollen sich in unmittelbarer Nähe zum pct Firmen ansiedeln, deren Produktpalette eine Zusammenarbeit mit dem pct und somit Synergieeffekte ermöglicht.

Es soll auf dem ehemals stark überbauten und versiegelten Kasernenareal ein differenziertes Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Die östliche aufgelockerte Bebauung zum Park öffnet sich so, dass Siedlungsfreiräume und Höfe mit dem Park verzahnt werden. Die Sicherung vorhandener Freiräume und Vegetationsstrukturen, die Anlage neuer Freiflächen im Alt- und Neubaubereich sowie das Pflanzen straßenbegleitender Bäume werten das Wohnumfeld entscheidend auf.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiete

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll sich entlang der Pappelallee entwickeln. Die Baufelder A3 und B3 sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Bau-
feld A3 wurde mit der Etablierung eines Technologie- und Gründerzentrums, das Pots-
damer Centrum für Technologie (pct), begonnen. Das Gewerbegebiet setzt sich im Bau-
feld B3 fort; dieses soll, um eine zusätzliche Belastung und weitere Zufahrten an der
Pappelallee zu vermeiden, von Norden her über die Mies-van-der-Rohe-Straße erschlos-
sen werden.

Die Einrichtungen und Betriebe im Gewerbegebiet sollen dem allgemeinen Ziel eines ur-
banen Stadtquartiers mit hoher städtebaulicher Qualität entsprechen. Die Institutionen
und Unternehmen, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln wollen, müssen sich stadträum-
lich einpassen.

Nr. 1: Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, Tankstellen sowie bestimmten
Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

*In den Gewerbegebieten A3 und B3 sind folgende allgemein zulässige Anlagen unzuläs-
sig: Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen; von den ausnahmsweise zulässigen Anla-
gen sind folgende unzulässig: Spielhallen, Spielkasinos und sonstige, den Sexualtrieb an-
sprechende Vergnügungsstätten wie z.B. Striptease-Lokale, Peep-Shows, Bordelle.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

Lagerhäuser und Lagerplätze besitzen aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzung keinen
urbanen Charakter und tragen somit nicht zu einer städtebaulichen Qualität bei. Sie wi-
dersprechen der Zielsetzung des flächensparenden Bauens im Entwicklungsbereich.

Tankstellen bergen aufgrund ihrer Nutzungsintensität und verkehrserzeugenden Funkti-
on Schwierigkeiten bei der städtebaulichen Integration. Zusätzlich schaffen sie mit ei-
nem hohen Versiegelungsgrad, der ober- und unterirdischen Umweltproblematik und
Lärmbelastungen Nutzungskonflikte.

Anlagen für sportliche Zwecke sind städtebaulich aufgrund der Flächenintensität in dem
Gewerbegebiet an der Pappelallee nicht gewünscht. Der Sportplatz im Nordwesten des
Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest-
gesetzt und steht neben dem Schul- auch dem Vereinssport und dem vereinsungebun-
denen Freizeitsport zur Verfügung.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen, Lagerhäusern und Lagerplätzen wird eine zusätzli-
che Belastung von Natur und Landschaft vermieden. Lagerhäuser und Lagerplätze,
Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke wirken sich an der Pappelallee nach-
teilig auf die stadträumliche Gestaltung aus und würden die landschaftlich-räumlichen
Qualitäten stören. Sie sind daher in den Gewerbegebieten A3 und B3 unzulässig.

Des Weiteren sind in den Gewerbegebieten A3 und B3 Spielhallen, Spielkasinos und
sonstige, den Sexualtrieb ansprechende Vergnügungsstätten unzulässig, da sie auf-
grund ihrer Nutzung einerseits nicht zur Entwicklung eines urbanen, städtebaulich quali-
tätvollen Stadtquartiers beitragen und andererseits einen nachteiligen Effekt auf die
Standortgunst des Gewerbegebietes haben und so einen „trading-down“-Effekt für die
umliegenden Flächen befürchten lassen.

3.1.2 Mischgebiete

Entsprechend der stadtplanerischen Zielsetzung sollen vorwiegend am Stadtplatz Einrichtungen für Einzelhandel und Dienstleistung angesiedelt werden, um eine urbane, multifunktionale neue Mitte zu schaffen. Sie soll sich aufgrund der Verknüpfung von Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahnhaltestelle und Arbeitsstätten durch eine attraktive und städtisch-urbane Gestaltung auszeichnen und als zentraler öffentlicher Ort zu einem Aufenthalts- und Kommunikationspunkt des öffentlichen Lebens im Potsdamer Norden werden. Die Baufelder B1 und B4.1 sind dieser städtebaulichen Zielvorstellung folgend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen; des Weiteren ist ebenfalls entsprechend der genannten Zielsetzungen ein weiteres Mischgebiet im Baufeld A2 ausgewiesen.

Die Baufelder B1 und B4.1 umrahmen die nördliche Hälfte des Stadtplatzes, die Quartiersmitte. Das Bebauungskonzept um den Stadtplatz zeigt eine geschlossene, viergeschossige Bebauung mit eingeschossigen Gebäudeteilen. Ein sechsgeschossiger Solitär als städtebauliche Dominante am Kreuzungspunkt der Erich-Mendelsohn-Allee und Alexander-Klein-Straße akzentuiert als nördlicher Abschluss den Stadtplatz und unterstreicht seinen zentralen Charakter.

Nr. 2: Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie bestimmten Vergnügungsstätten in Mischgebieten

In den Mischgebieten A2, B1 und B4.1 sind folgende allgemein zulässige Anlagen unzulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen; im Mischgebiet A2 sind Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig; in den Mischgebieten B1 und B4.1 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielstätten, Bowling- und Kegelbahnen nur ausnahmsweise zulässig, sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzung der städtebaulichen Zielsetzung, einen stadträumlich qualitätvollen und urbanen Stadtteil zu schaffen. Sie lassen sich nicht mit dem Prinzip des flächensparenden Bauens vereinbaren.

Tankstellen schaffen aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion, den Schwierigkeiten einer städtebaulichen Integration, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und den Lärmbelastungen Nutzungskonflikte, die mit den planerischen Anforderungen an das Quartier nicht vereinbar sind. Der Ausschluss von Tankstellen vermindert die Belastung von Natur und Landschaft.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stören das Erscheinungsbild und die freiräumlichen Qualitäten des künftigen Quartiers im Übergang zwischen Ruinenberg und dem Volkspark.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind im Mischgebiet A2 unzulässig, in den Mischgebieten B1 und B4.1 sind Bowling- und Kegelbahnen nur ausnahmsweise zulässig, sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Vergnügungsstätten beeinträchtigen das Image der Gebiete und hemmen die Entwicklung eines qualitätvollen Stadtquartiers. Diese negativen Auswirkungen können die Standortgunst der Mischgebiete nachteilig beeinflussen und so zu Entwertungseffekten führen.

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete

Das Wohnen bildet im künftigen Quartier einen Schwerpunkt. Die Baufelder B4.2 und D1 – D4, sowie E sind dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Baufelder sind im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne angeordnet und somit fußläufig über den Bereich des Kleinen Wiesenparks und den Parkfinger an den Volkspark (Grünbereich G) angebunden. Des Weiteren werden Wohnungen in den Mischgebieten A2, B1 sowie B4.1 geschaffen.

Die Planungen lassen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² Nutzfläche entsprechend den Festsetzungen 900 Wohnungen erwarten. Somit kann bei einer angenommenen Belegung von 2,1 Einwohnern je Wohnung Wohnraum für etwa 1.900 neue Bewohner geschaffen werden.

Nr. 3: Ausschluss von Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind

In den Allgemeinen Wohngebieten B4.2 und D1.1, D1.2, D2.1, D2.2 sowie D3, D4 und E werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Auf den ehemals stark überbauten und versiegelten Flächen der Baufelder B4.2 und D1 – D4 sowie E soll ein abwechslungsreiches Angebot an gemeinschaftlich und individuell nutzbaren Grün- und Freiflächen entstehen. Die aufgelockerte Bebauung zum Park im Osten bildet den Übergang zum Volkspark. Flächenextensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen können diesen Anforderungen nicht gerecht werden und sind daher unzulässig. Des Weiteren sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung unzulässig. Diese Einrichtungen widersprechen dem sensiblen Charakter des Übergangsbereiches zwischen dem neuen Stadtteil und dem Volkspark. Es werden ausreichend Flächen für diese Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten vorgehalten.

3.1.4 Sondergebiete

Die Konzeption für das Bornstedter Feld sieht entsprechend der Entwicklungsziele gemäß der Gesamtstädtischen Steuerungsrichtlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, beschlossen von der StVV am 04.07.2001 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Landeshauptstadt Potsdam), vier Standorte für den Einzelhandel vor:

1. Quartier Kirschallee am Johan-Bouman-Platz/ Erich-Mendelsohn-Allee
2. Nedlitzer Straße an der Georg-Hermann-Allee südlich der Plattenbauten am Nedlitzer Holz
3. Quartier Pappelallee am Stadtplatz Kiepenheuer-/ Georg-Hermann-Allee
4. Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungfernsee

Während am Standort Nedlitzer Straße ein Discounter mit unter 700 m² Verkaufsfläche bereits eröffnet worden ist, wird seit Juli 2005 im Quartier Kirschallee ein Nahversorgungszentrum mit Frischemarkt und Discounter etabliert. Die Entwicklung des Standortes im Quartier Pappelallee ist zunächst zurückgestellt und soll voraussichtlich eine geringere Dimensionierung als der Standort Kirschallee aufweisen. Für Einzelhandelseinrichtungen im Quartier Campus am Jungfernsee liegen noch keine Planungen vor. Der Standort soll jedoch nur eine Versorgungsfunktion für das Quartier selber übernehmen.

Die Dimensionierung der Einzelhandelseinrichtungen im Bornstedter Feld entspricht der Zentrenstruktur der Gesamtstädtischen Steuerungsrichtlinie.

Die erfolgreiche bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohngebiete im Entwicklungsbereich erfordert eine ausreichende Einzelhandels-Nahversorgung der Bewohner. Die Unterversorgung der nördlichen Vorstädte im periodischen Versorgungsbereich (0,27 m² Verkaufsfläche je Einwohner) wird durch die Realisierung eines Nahversorgungszentrums auf dem Baufeld B2 aufgehoben.

Das Nahversorgungszentrum besteht aus zwei eingeschossigen Baukörpern, die in der Mitte mit einer gemeinsamen Eingangsüberdachung verbunden sind. Der Eingang erfolgt von der Ludwig-Boltzmann-Straße in der Nähe des Stadtplatzes. Es besteht aus einem Frischemarkt und einem Discounter, die insbesondere der Versorgung der Quartiere Kirschallee und Gartenstadt dienen. Die Einzelhandelsnutzungen haben eine Verkaufsfläche von insgesamt unter 2.500 m².

Im Süden des Baufeldes B2 sind ebenerdig rd. 130 Stellplätze vorgesehen, die sich zur Pappelallee orientieren; die Zufahrt erfolgt über die David-Gilly- und Ludwig-Boltzmann-Straße. Die Straßenbahnanbindung des Standortes ermöglicht auch Personen ohne eigenen Pkw den Einkauf in Wohnungsnähe.

Das Nahversorgungszentrum hat eine Geschossfläche von ca. 3.243 m²; dies erfordert die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird entsprechend der Charakteristik des geplanten Nahversorgungszentrums mit der folgenden textlichen Festsetzung geregelt:

*Nr. 4: Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“
Das Sonstige Sondergebiet B2 mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m².*

Zulässig sind:

- 1. Einzelhandelsbetriebe*
- 2. Praxis- und Büroflächen*
- 3. Gastronomie*

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel muss mindestens 70 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. nachfolgende Liste) darf insgesamt 30 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Liste der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente:

Arzneimittel und Medikamente; Bekleidung und Textilien; Beleuchtungsartikel; Krafträder, Teile und Zubehör; Schuhe und Lederwaren; Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff; keramische Erzeugnisse und Glaswaren; Heimtextilien und Teppiche; Holz-, Kork- und Korbwaren; elektrische Haushalts-, Rundfunk-, und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel; feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse; Computer und Software; Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck; Spielwaren; Antiquitäten und Gebrauchtwaren; Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien ohne Pflanzen, Erde, Torf; Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör; Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

3.1.5 Soziale Infrastruktur / Flächen für den Gemeinbedarf

Die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Kirschallee zu einem Stadtteil mit Wohnen und Arbeiten erfordert eine Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen im Geltungsbereich. Im Quartier kann die Versorgung in den Bereichen Schule, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen und Sport gedeckt werden.

Das Baufeld A1 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule / Hort“ festgesetzt. Das Bestandsgebäude und die ehemalige Sport- und Schwimmhalle eignen sich aufgrund der vorangegangenen Nutzung gut als Schulstandort. Die Gebäude sind zu einer vierzügigen Grundschule, der Karl-Foerster-Grundschule mit Horteinrichtung (180 Plätze) und einer Zweifach-Sporthalle umgebaut worden. Der Blockinnenbereich des Baufeldes dient als Schulhof und ist dementsprechend gärtnerisch gestaltet.

Die Ausweisung des Schulstandortes schafft den dringend benötigten Ersatz für die Bornstedter Altbauschule und deckt zusätzlich entstehende Bedarfe des neuen Stadtteils auf dem Bornstedter Feld ab.

Der Sportplatz (Grünbereich F1) liegt nördlich der Alexander-Klein-Straße gegenüber der Karl-Foerster-Grundschule. Er ist mit einer Fläche von ca. 2,3 ha sowohl für den Schulsport als auch für außerschulische Sportnutzungen (Freizeit- und Vereinssport) nutzbar. Der Sportplatz wurde im Jahr 2000 neu angelegt und verfügt neben Groß- und Kleinspielfeldern über Einrichtungen für modellhaften Freizeitsport wie Kletterfelsen und Skateanlage.

Das Baufeld C mit einer Größe von ca. 0,6 ha in unmittelbarer Zuordnung zum Sportplatz ist im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Jugendfreizeitstätte / Sportfunktionsgebäude“ ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Baufeldern A3 und B2 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 sowie im Baufeld B3 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Maße tragen der Forderung nach einer verdichteten Bauweise an der Papellallee und der zentralen Lage des neuen Quartiers Rechnung.

Für die gemischt genutzten Baufelder sind im Baufeld A2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 sowie in den Baufeldern B1 und B4.1 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Der Flächennutzungsplan weist für die Mischgebiete die Dichtestufe 4 aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten D1.2 und D2.2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 in offener Bauweise; in den Allgemeinen Wohngebieten B4.2, D1.1 und D1.2 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 in geschlossener (Baufelder D1.1 und D1.2) bzw. offener Bauweise (Baufeld B4.2) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten D3 und D4 ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 in offener Bauweise; im Allgemeinen Wohngebiet E eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ- und GFZ-Werte in den Baufeldern B1, B4.1, B4.2, D1.1 und D1.2 ist nach den Maßstäben des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Dies liegt in der städtebaulichen Zielsetzung, den Altbaubereich der ehemaligen Kaserne organisch mit

den Neubaubereichen zu verknüpfen sowie der Entwicklung eines städtisch geprägten Quartiers mit einem zentralen Stadtplatz, begründet. Die Baufelder sind in das historische und erhaltenswerte orthogonale Erschließungsnetz eingebunden. Die Rasterung der Erschließungsflächen aus dem prägenden Altbaubestand heraus wird nach Osten in die Neubaufelder fortgeführt. Die betreffenden Baufelder liegen in der Nähe leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel, die eine optimale Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und den Hauptbahnhof gewährleisten. Der Eingriff in Natur und Umwelt wird entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Geltungsbereich sowie anteilig im Volkspark entsprechend der Gesamteingriffs-/Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ausgeglichen. Die Verzahnung der Siedlungsfreiräume und Höfe mit dem Park und die Verbindung zwischen den privaten und öffentlichen Freiflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Erholungsqualität in den neuen Quartieren. Die Sicherung vorhandener Freiräume und Vegetationsstrukturen und die Schaffung neuer Freiflächen wertet das Wohnumfeld entscheidend auf. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen.

Nr. 5: Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf in den Baufeldern B1, B2, B3, B4.1, B4.2, D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D3 und D4 eine Oberkante von 15,0 m, in den Baufeldern A1, A2, A3 und E eine Oberkante von 18,85 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist im Baufeld B1, soweit als Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse VI festgesetzt ist, eine Abweichung von der festgesetzten Oberkante bis zu einer Oberkante von 27,10 m ab dem in Satz 1 genannten Bezugspunkt zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen und deren Geschossigkeit orientiert sich an der tatsächlichen Firsthöhe der erhaltenen Bestandsgebäude von 18,85 m und der Baumhöhe der zu erhaltenden Bäume im Übergang zur Pappelallee. Daher ist für die Baufelder mit Bestandsgebäuden, Baufelder A1 – A3 und E eine Firsthöhe von 18,85 m festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist in den Neubaufeldern B1 – B4 und D1 – D4 auf 15,0 m beschränkt, ausnahmsweise zulässig ist im Norden des Baufeldes B1 eine sechsgeschossige Bebauung zur Schaffung einer städtebaulichen Dominante zur Markierung des Stadtplatzes als Quartiersmitte. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Neubau auf IV Geschosse begrenzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Kaserne Kirschallee sind architektonische Gestaltanforderungen formuliert worden, um ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Gefüge der Bestandsbauten und der Neubebauung zu erreichen. Die Gestaltanforderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Material- und Farbwahl sowie die Außenanlagen und Einfriedungen. Die Gestaltanforderungen sind als örtliche Bauvorschriften gefasst und als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO Bestandteil des B-Plans Nr. 40.

Zur Schaffung eines in seinem Erscheinungsbild einheitlichen Siedlungsgefüges ist ein Kanon von zu verwendenden Farben und Materialien festgesetzt und zur Schaffung architektonisch vielfältig strukturierter Einzelbaukörper sind Festsetzungen zur Gliederung der Fassaden getroffen worden.

Ergänzend trifft der B-Plan für den Freiraum Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke, um die Abgrenzung des öffentlichen und privaten Raumes einheitlich zu gestalten und so einen qualitätvollen öffentlichen Straßenraum zu schaffen.

3.4 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das geplante Straßenraster im neuen Quartier Kirschallee wird durch die Struktur des Altbaubereiches vorgegeben, so soll ein orthogonales Straßensystem mit durchgrüntem Straßen und Alleen entstehen, das ehemalige Kasernenareal wird aber nicht mehr über seine ursprüngliche Zufahrt an der Kirschallee, die traditionelle, zu schützende „Platanenallee“, die Ludwig-Boltzmann-Straße, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die einzelnen Straßen unterliegen dabei einem hierarchischen Ordnungsprinzip.

Das dominierende Element des Erschließungssystems ist der Johan-Bouman-Platz als zentraler Stadtplatz an der Erich-Mendelsohn-Allee, der u. a. mit einer Straßenbahnhaltstelle die Quartiersmitte beschreibt. Die Erich-Mendelsohn-Allee übernimmt die Haupterschließung für das Plangebiet. Sie führt von der Pappelallee über den Stadtplatz nach Norden in die Gartenstadt; sie nimmt auch die Trasse der Straßenbahn auf. Die Erich-Mendelsohn-Allee hat einen Gesamtquerschnitt von 30,0 m, der sich in beidseitig geführte Gehwege inkl. Rasenstreifen mit Bäumen in einer Breite von 5,9 bzw. 4,25 m, der Straßenbahntrasse mit Rasenstreifen in einer Breite von 7,35 m und der Fahrbahn mit beidseitigen 1,5 m breiten Radstreifen in einer Breite von 12,5 m gliedert.

Die Hannes-Meyer-, Peter-Behrens- und Mies-van-der-Rohe-Straße zweigen von der Erich-Mendelsohn-Allee nach Osten als Stichstraße mit Wendeanlage ab; nach Westen gehen die Konrad-Wachsmann-, Alexander-Klein- und Ludwig-Boltzmann-Straße mit Vernetzung zum vorhandenen Straßensystem im Altbaubereich ab, wobei die beiden letztgenannten Straßen bis an die Kirschallee führen. Im Neubaubereich weisen die vorgenannten Straßen bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 m beidseitig geführten Gehwegen und jeweils einseitig geführten Quer- bzw. Längsparkern, die durch Bäume gegliedert sind, einen Gesamtquerschnitt von 17,5 m auf. Denselben Querschnitt hat auch die David-Gilly-Straße, die das neue Quartier zusätzlich vernetzt; nördlich der Alexander-Klein-Straße bis zur Konrad-Wachsmann-Straße ist die David-Gilly-Straße als Mischverkehrsfläche mit einem Querschnitt von 5,1 m vorgesehen. Nördlich der Konrad-Wachsmann-Straße wird die David-Gilly-Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ als Fuß- und Radweg zur Anbindung des Quartiers an die Gartenstadt und den Volkspark weitergeführt.

Im Altbaubereich sind die Dennis-Gabor- in einem Querschnitt von 5,8 bzw. 5,05 m und die Ludwig-Boltzmann-Straße in einem Querschnitt von 7,8 bzw. 6,0 m als Mischverkehrsflächen angelegt; die unterschiedlichen Straßenbreiten ergeben sich aus dem historischen Bestand. Die Alexander-Klein-Straße hat eine Fahrbahnbreite von 5,5 m mit einem einseitig geführten Gehweg sowie privaten Längsparkern auf der Seite des Sportplatzes.

Die Gleistrasse der Straßenbahn führt zweigleisig mit einer Breite von ca. 7 m von der Russischen Kolonie Alexandrowka nach der Durchquerung des Volksparks kommend auf der Erich-Mendelsohn-Allee in das Plangebiet und biegt parallel zur Pappelallee zum Charles-Tellier-Platz südlich des Baufeldes A2 ab. Mit der Straßenbahn ist das neue Quartier direkt an den Hauptbahnhof Potsdam angebunden. Die Haltestellen am Stadtplatz und am Charles-Tellier-Platz stellen für die Bewohner und Beschäftigten des Quartiers als Benutzer des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) einen wichtigen Ziel- und Quellpunkt dar.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind im Altbaureich die charakteristischen Pflasterflächen erhalten bzw. im gleichen Material wiederhergestellt und ergänzt worden. Diese Maßnahme dient der Wahrung des historischen Straßenbildes.

Ruhender Verkehr

Es sind entsprechend § 43 der Brandenburgischen Bauordnung in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 30/2004 der Landeshauptstadt Potsdam) in den Baugebieten Stellplätze in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Nr. 6: Zulässigkeit von Stellplätzen

Mit Ausnahme der Stellplätze in den Baufeldern A1, B2, C und E sind oberirdische Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufeld A2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nr. 7: Zulässigkeit von Zufahrten

Die Zufahrt zu den Stellplätzen zwischen den Gebäuden 6 und 7 im Baufeld E ist nur von der Alexander-Klein-Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage südlich des Baufeldes A2 ist nur von der Kirschallee zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der Nachweis über die Erbringung der notwendigen Stellplätze wird auf den privaten Grundstücken, im öffentlichen Straßenraum und in Tiefgaragen geführt. Dabei wird eine Doppelnutzung von Stellplatzanlagen angestrebt.

Oberirdische Stellplätze sind als eine weitere Maßnahme zur Senkung des Versiegelungsgrades nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Ausnahme bilden die Stellplätze in den Baufeldern A1, B2, C und E. Des Weiteren sollen so Lärm- und Schadstoffbelastungen der privaten Erholungsflächen vermieden werden.

Davon ausgehend, dass in den ursprünglichen Planungen für die geschlossene Kaserneanlage keine Stellplätze für die vier Bestandsgebäude im Baufeld E vorgesehen waren, ergibt sich aus heutiger Sicht ein Baufeld mit einem geringen Freiflächenanteil. Dieser Freiflächenanteil kann nicht ausgedehnt werden, da es erklärtes städtebauliches Ziel ist, dass orthogonale historische Straßenraster mit dem vorhandenen Großgrünbestand zu erhalten und in die künftige Bebauung zu integrieren. Aus den dargestellten, übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen ergibt sich auf den Freiflächen eine Nutzungskonkurrenz zwischen den Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 43 BbgBO einerseits und sonstigen Nutzungen andererseits. Die Errichtung von Kinderspielplätzen auf dem Baufeld E, eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen im Rahmen der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden städtebaulich als zwingend erforderlich eingestuft. Der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze wird daher teilweise im öffentlichen Straßenraum geführt.

Die Stellplatzstreifen in den Alexander-Klein- und David-Gilly-Straße, die dem Baufeld E zugeordnet sind sowie in der Hannes-Meyer-Straße, die dem Baufeld D3 zugeordnet werden sollen, sind lagegenau als WA dargestellt und als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung „Stellplätze“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen des B-Plans lassen des Weiteren unter dem Charles-Tellier-Platz eine Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Kirschallee aus zu.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr. 8: Leitungsrechte

Die mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nr. 9: Geh- und Leitungsrechte

Die mit „GL 1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten. Die mit „GL 2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nr. 10: Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Freiflächen in den Innenbereichen der Baufelder B4 und D2 sind mit Gehrechten zugunsten der Anlieger, die privaten Freiflächen der Baufelder B3, B4.2, D2.2 und D4 in Verlängerung der Hannes-Meyer-, Peter-Behrens- und Mies-van-der-Rohe-Straße mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Diese Belastung sichert eine Durchwegung der Baufelder sowie eine Vernetzung der öffentlichen Straßen mit dem Volkspark. Die Möglichkeit der Durchwegung der privaten Freiräume trägt zur Lebendigkeit des neuen Quartiers bei und schafft kurze Wege zwischen den einzelnen Wohngebieten und den öffentlichen Grünflächen.

Des Weiteren wird die private Freifläche im Baufeld D1.2 parallel zur David-Gilly-Straße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sowie mit einem Fahrrecht für die Erschließungsträger und für Rettungsfahrzeuge und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger. Mit dieser Festsetzung soll räumlich der Straßenquerschnitt der David-Gilly-Straße zwischen den Baufeldern C und D1.2 nach Norden freigehalten werden.

Innerhalb der mit Gehrechten belasteten Flächen von 5 m Breite soll die Befestigung in der Regel in einer Breite von 2,5 bis 3,0 m angelegt werden, um einerseits eine attraktive Wegeverbindung zu schaffen und andererseits die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der Flächen zu gewährleisten.

Die Alexander-Klein-, Ludwig-Boltzmann- und Dennis-Gabor-Straße werden im Altbaubereich von einem wertvollen Altbaumbestand eingerahmt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist damit zu schmal, um alle Leitungen in ihr führen zu können, daher werden parallel zu diesen Straßen in den Baufeldern A1 – A3, C und E Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger geführt. So kann die Beleuchtung und Beschilderung in diesen Straßen gesichert werden.

Der Johan-Bouman-Platz wird im westlichen Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Die Anliegerzonen vor den künfti-

gen Gebäuden in den Baufeldern in B1 und B4.1 werden ergänzend dazu mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. So wird gewährleistet, dass der Straßenraum der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, die über den reinen Verkehrszweck hinausgeht. Zudem wird innerhalb dieser Flächen auch ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gesichert.

3.5 Grün- und Freiflächen

3.5.1 Freiflächenkonzept

Die wesentliche freiraumplanerische Zielsetzung besteht darin, auf den ehemals militärisch genutzten Flächen, die sich durch eine z.T. starke Überbauung auszeichneten, ein differenziertes Angebot an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zu schaffen. Durch die Sicherung vorhandener Freiräume und Vegetationsstrukturen und die Schaffung neuer Freiflächen, wie dem Volkspark, dem Sportplatz, dem Stadtplatz, grünen Höfen im Alt- und Neubaubereich und straßenbegleitenden Vegetationsstrukturen wird das Wohnumfeld entscheidend aufgewertet und in die Umgebung eingebettet. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs des Plangebiets mit dem Ruinenberg ist die öffentliche Parkanlage als Verbindung mit dem Volkspark von Bedeutung.

In Fortsetzung des Ruinenberges ist im Osten des Plangebietes eine Fläche in einer Breite von ca. 80 m und einer Größe von ca. 2 ha als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ (Grünbereich G) festgesetzt. Diese bildet vom Ruinenberg den Auftakt und Eingang zum Volkspark. Der erfolgte Abriss von Garagen und die Entsiegelung von Verkehrsflächen in diesem Bereich haben Ausgleichsflächen geschaffen und so den Eingriff in Natur und Landschaft gemindert; die Flächen wurden durch ihre Gestaltung für Natur und Landschaft aufgewertet.

Mit einer großzügigen, breit gefassten Eingangszone an der Pappelallee ist der Johan-Bouman-Platz als Stadtplatz neben dem Volkspark der zentrale urbane Freiraum des neuen Stadtquartiers. Er bildet das Scharnier zum Altbaubereich mit den prägenden Hofsituationen und Straßenräumen.

Die vorhandenen Freiflächen und prägenden Baumbestände im erhaltenswerten Altbaubereich sind der Ausgangspunkt der städtebaulichen Konzeption. Die schützenswerten Altbaumbestände, insbesondere die Platanenallee entlang der Ludwig-Boltzmann-Straße und die bedeutsamen Freiflächen, die entsprechend den Planungen im Baufeld A1 als Schulhof und im Baufeld A2 als private, wohnungsbezogene Freiflächen neue Funktionen erhalten, bilden das Gerüst der Freiflächenstruktur in diesem Bereich.

Der Stadtplatz wird über die baumbestandenen Straßenräume der Peter-Behrens- und Mies-van-der-Rohe-Straße mit dem Volkspark verknüpft. Die Freiflächen der Baufelder B4 und D2 orientieren sich zum Volkspark; so wird eine Verbindung zwischen den privaten und öffentlichen Freiflächen hergestellt, die einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Erholungsqualität in diesen Baufeldern leistet.

Die vorhandene, weithin sichtbare grüne Einrahmung des Sportplatzes durch prägende Baumbestände bleibt erhalten und ist im Zuge der Neuanlage des Platzes durch Neupflanzungen abgerundet worden.

3.5.2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind, um eine attraktive gestalterische Gesamtwirkung der Grün- und Vegetationsstrukturen zu erreichen, spätestens mit der auf die Fertigstellung des jewei-

ligen Baufeldes bzw. der Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Zur Sicherung gleichmäßig entwickelter Alleen werden die straßenbegleitenden Baumpflanzungen für jeden in sich abgeschlossenen Straßenabschnitt zeitnah ausgeführt. Alle unversiegelten öffentlichen und privaten Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen.

Nr. 11: Pflanzgebot in den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Ausnahme der öffentliche Parkanlage G, sind je 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Auf den ausgewiesenen Anpflanzungsflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind je 100 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige Bäume unter Anrechnung vorhandener Bäume zu pflanzen. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dauerhafte Begrünung vorgesehen; sie sind unter Erhaltung bestehender Vegetationsstrukturen des Gehölzbestandes zu bepflanzen, um den vorhandenen Charakter zu stützen. Durch die intensive Begrünung des Gebietes werden positive ökologische, klimatische und gestalterische Effekte erzielt, die wesentlich zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beitragen und den Verlust an Vegetationsfläche kompensieren.

In der öffentlichen Parkanlage G wurde das Gestaltungskonzept für den Volkspark umgesetzt. Prägnante Elemente sind Baumhaine mit Großbäumen, die einen großzügigen Wiesenraum begleiten und den Übergang zu den Siedlungsbereichen definieren.

Nr. 12: Pflanzgebot in den Baugebieten

Die nicht über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen sowie des Schulhofes im Baufeld A1 unter Schonung vorhandener Gehölze zu begrünen. Es sind je 350 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Freiflächen der Baufelder, die unversiegelt bleiben und nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen, sind unter Erhalt der vorhandenen Bäume dauerhaft zu begrünen. Es sind je 350 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige Bäume zu pflanzen. Ziel der Maßnahme ist die Sicherung vielfältig gestalteter und durchgrünter Baufelder.

Die Artenauswahl für die Neubepflanzung berücksichtigt den vorhandenen Gehölzbestand, die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen, natürlichen Vegetation. Um den Charakter des Gebietes durch vorwiegend standortgerechte und gebietstypische Gehölze zu prägen, wird bei der Anwendung der vorgenannten Festsetzungen die Verwendung der auf das Gebiet abgestimmten Pflanzliste empfohlen. Der Anteil von eingebürgerten fremden Arten, Koniferen und anderen Ziergehölzen darf aus diesem Grund 20 % des Pflanzmaterials nicht überschreiten.

Nr. 13: Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden sind ab einer Außenwandlänge von 20 m in einer Sequenz von 2 m mit mindestens einer schlingenden oder rankenden Pflanze gemäß der Pflanzlisten 6 und 7 zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ungegliederte Fassaden ab einer Außenwandlänge von 20 m sind je 2 m Wandlänge als Ausgleichsmaßnahme für die erhöhte Versiegelung mit mindestens einer schlingenden oder rankenden Pflanze zu begrünen. Diese Maßnahme trägt dazu bei, den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen. Des Weiteren nimmt die Vielfalt an Vegetationsstrukturen sowohl durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als auch durch die Fassaden- und Dachbegrünung zu. Das planerische Ziel, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen, wird durch diese Maßnahme unterstützt. Die Verwendung der Pflanzliste wird bei der Anwendung dieser Festsetzung empfohlen; sie weist überwiegend standortgerechte und gebietstypische Arten auf.

Nr. 14: Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Anlagen für Solartechnik, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sowie Parkdecks, Dachterrassen und aufgeständerte Dachkonstruktionen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas die Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 15° Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung zu versehen, soweit sie nicht für Anlagen der Solartechnik, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sowie für Dachterrassen genutzt werden. Zur Dachbegrünung können vorrangig Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation eingesetzt werden.

Das Niederschlagswasser von baulichen Anlagen, Wegen, Plätzen und Stellplätzen ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Diese Maßnahme trägt trotz des hohen Versiegelungsgrades dazu bei, dass das Niederschlagswasser wieder dem Schutzgut Wasser zugeführt und zusätzlich das lokale Kleinklima verbessert wird. Des Weiteren können bei der Dachflächenentwässerung auf den Grundstücken Speichersysteme angelegt werden, so dass gespeichertes Regenwasser zur Bewässerung der Vegetationsflächen auf den Grundstücken genutzt werden kann.

Ist eine schadlose Versickerung nachweislich nicht möglich, ist das anfallende verunreinigte Niederschlagswasser aufzunehmen und mit einer zeitlichen Verzögerung gedrosselt in das Regenwasserkanalsystem mit zentralem Regenrückhaltebecken abzuführen.

Nr. 15: Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mindestens zu 75 % mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen. Sie sind mit einer mindestens 50 cm starken Bodensubstratschicht zu errichten und mit einem Niveauunterschied von maximal 50 cm an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaut werden, sind zu mindestens 75 % mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen. Zur Sicherung der Begrünung muss der Aufbau bzw. die Bodensubstratschicht mindestens eine Höhe von 50 cm aufweisen. Die Anbindung an die benachbarten nicht unterbauten Grundstücksflächen soll möglichst ebenerdig erfolgen. Der Höhenunterschied darf maximal 50 cm

betragen. Diese Maßnahmen reduzieren den Verlust an Vegetationsflächen und mindern den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die Planungen für das Quartier sehen eine Verzahnung der öffentlichen und privaten Freiräume vor, um eine größtmögliche Vernetzung mit dem Volkspark (vgl. hierzu auch Kap. 3.3). zu erzielen.

3.5.3 Begrünung von Verkehrsflächen und Stellplätzen

Der Charakter des Altbaubereiches mit den erhaltenen Bestandsgebäuden wird mit seinem orthogonalen Straßenraster aufgenommen und im Neubaubereich fortgesetzt. Die straßenbegleitenden Alleen mit ihrem wertvollen Altbaumbestand prägen den Bestandsbereich der Kaserne. Sie sollen erhalten bleiben und werden in den Neubaubereich fortgeführt, um eine intensive Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Es ist zur Gliederung der Straßenräume auf jeder Straßenseite eine geschlossene Baumreihe zur Bildung einer Allee vorgesehen.

Nr. 16: Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Bei Querparkern ist je fünf Stellplätze und bei Längsparken je zwei Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen; die Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es ist bei Querparken je fünf Stellplätze und bei Längsparken je zwei Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Um die beabsichtigte Wirkung einer geschlossenen Allee zu erzielen, soll der Abstand zwischen den Bäumen höchstens 14 m betragen. Die Pflanzflächen für die Bäume sind mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m anzulegen, um optimale Anwuchsbedingungen zu gewährleisten. Die alleeartigen Baumpflanzungen werten den Straßenraum auf und erhöhen das Image des neuen Quartiers als durchgrünter Stadtteil. Der Straßenraum ist somit nicht nur reine Verkehrsfläche, sondern gewinnt auch Aufenthalts- und Verweilqualitäten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der im Geltungsbereich des B-Plans vorgenommen wird, kann durch die Pflanzung von Bäumen gemindert werden. Die Pflanzungen verbessern die Vegetationsstrukturen, schaffen Lebensraum für Tiere und wirken sich nachhaltig positiv auf das Mikroklima und das Landschaftsbild aus. Sie gliedern die Baugebiete und prägen den Straßenraum. Die Pflanzliste wird bei der Anwendung der Festsetzung empfohlen, sie weist überwiegend standortgerechte und gebietstypische Baumarten auf.

Der Gehölzstreifen zwischen der Pappelallee und der ehemaligen Mauer der ehemaligen Kaserne wird zur Sicherung des Baumbestandes entlang der Pappelallee um 3 m nach Norden erweitert und als öffentliche Grünfläche (Grünbereich F2) ausgewiesen.

Nr. 17: Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Des Weiteren sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit hemmende Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten eignen sich zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Um ein Höchstmaß an Versickerungsfläche zu erhalten und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachteilig zu beanspruchen, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Festsetzung die Herstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Aufgrund dessen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit hemmende Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragenzufahrten.

Auf den mit einem Geh- oder Fahrrecht belasteten Flächen soll ebenfalls anfallendes Oberflächenwasser versickert werden, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Der Grad der Versiegelung ist auf den jeweiligen Baufeldern so gering wie möglich zu halten, um Teile des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf dem Grundstück zu versickern.

3.6 Immissionsschutz

Vier Schallquellen herrschen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 vor, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Sportplatz
- Schule

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zur Beurteilung der Schallimmissionen im B-Planverfahren zu Grunde zu legen. Die Werte sollten im B-Planverfahren eingehalten werden, können jedoch mit anderen Belangen untereinander abgewogen werden.

Straßenverkehr

Die Haupteerschließungsfunktion für das neue Quartier übernehmen die Erich-Mendelsohn-Allee mit dem Stadtplatz und die Alexander-Klein-Straße. Die Pappelallee besitzt quartiersübergreifenden Charakter und bildet mit der Nedlitzer Straße das Rückgrat der Verkehrserschließung im neuen Stadtteil auf dem Bornstedter Feld. Das Lärmschutzgutachten¹ für die ehemalige Kaserne Kirschallee prognostiziert für die Pappelallee West ein Verkehrsaufkommen von 10.786 Kfz/24 h und einen Emissionspegel von 66,1 dB(A) tags bzw. 55,1 dB(A) nachts; für die Erich-Mendelsohn-Allee und die Alexander-Klein-Straße ergeben sich folgende Werte:

¹ Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH; Ermittlung des Verkehrslärms und dessen Auswirkung auf die geplante Bebauung des B-Plans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“; Berlin 03.1996

		DIN 18005	Erich-Mendelsohn-Allee Abweichung		Alexander-Klein-Straße Abweichung	
WA	Tag (6 - 22 Uhr) in dB(A)	55	60,1	+ 5,1	52,8	- 2,2
	Nacht (22 - 6 Uhr) in dB(A)	45	49,9	+ 4,9	42,8	-2,2
	Verkehrsaufkom- men (Kfz/24 h)		4.458		1.526	
MI	Tag (6 - 22 Uhr) in dB(A)	60	61,5	+ 1,5	52,8	- 7,2
	Nacht (22 - 6 Uhr) in dB(A)	50	51,3	+ 1,3	42,8	- 7,2
	Verkehrsaufkom- men (Kfz/24 h)		6.257		1.526	

Der B-Plan Nr. 40 trifft mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 Regelungen zum passiven Schallschutz vor durch den Straßenverkehr verursachte Lärmemissionen (s.u.)

Schienenverkehr

Die Straßenbahntrasse führt vom Kapellenberg und dem Volkspark kommend im Quartier Kirschallee durch die Erich-Mendelsohn-Allee und parallel zur Pappelallee bis zur Wendeschleife am Charles-Tellier-Platz. Die schalltechnische Berechnung hat für die Straßenbahn einen Emissionspegel von 50,4 dB(A) tags und 46,6 dB(A) nachts ergeben. Demnach gehen von der Straßenbahn keine Lärmimmissionen aus, die über den zu beachtenden Werten liegen.

Sportplatz

Auf dem Sportplatz sind folgende Nutzungen möglich:

- Großspielfeld - Fußball, Trainingsbetrieb
- Kleinspielfeld - Schulsport, Ballspiel allgemein
- Sprunganlage
- Laufanlage
- Skatebahn, ohne Half- und Fun-Pipe
- Kletterfelsen
- Laufpfad

Die schalltechnische Untersuchung für den Sportplatz prognostiziert tagsüber an der angrenzenden Bebauung im ungünstigsten Fall einen Lärmpegel von 54,9 dB(A)². Dabei bewirkt die entsprechend der Planung berücksichtigte natürliche Topographie (erhöhte Lage des Areals zur Kirschallee als Wall ausgebildet) und die Absenkung der Spielfelder eine Pegelminderung von bis zu 3,3 dB(A).

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen des Sportplatzes auf das angrenzende Baufeld E ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen. Der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 von 55 dB(A) wird eingehalten, dahingegen werden die Werte der 18. BImSchV zu den Ruhezeiten überschritten. Daher beinhaltet die Baugenehmigung für den Sportplatz vom 14.04.2000 die Auflage, die Ruhezeiten gemäß der 18. BImSchV einzuhalten. Dies wird zusätzlich über eine Nut-

² Umwelt Ingenieur Consult; Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ in Potsdam; Potsdam 12.1998

zungsvereinbarung zwischen dem Bereich Sport der Stadt Potsdam und dem den Sportplatz nutzenden Verein gewährleistet.

Schule

Die Schule ist als vierzügige Grundschule mit Hort geplant und für rd. 580 Schüler ausgelegt. Zur Berechnung der Lärmimmissionen ist von Einwirkungszeiten von insgesamt 165 Minuten ausgegangen worden, die sich vor und nach dem Unterrichtsbeginn sowie zu den Hofpausen ereignen. In der schalltechnische Untersuchung³ wurde ein Beurteilungspegel von 51,3 dB(A) tags errechnet. Somit sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Maßnahmen

Der B-Plan Nr. 40 sieht als Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, einerseits die Veränderung des Straßenbelages auf der Pappelallee (Pflaster in Asphalt) und andererseits die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vor.

Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle vorgesehen werden können, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,res}$ entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989 aufweisen.

Nr. 18: Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen in folgenden Baufeldern folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Lärmbereich VI [$R_{w,res}$ von mindestens 50 dB(A), Büroräume 45 dB(A)]:

*A3 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee und der Erich-Mendelsohn-Allee
D2.1 Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee*

Lärmbereich V [$R_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A), Büroräume 40 dB(A)]:

*A3, B2 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
D1.1, B4, D3, D4 Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee
B1 Gebäudeseiten im Kreuzungsbereich Erich-Mendelsohn-Allee / Alexander-Klein-Straße (jeweils 30 m)
A3, B2 Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße*

Lärmbereich IV [$R_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A), Büroräume 35 dB(A)]:

*E, B1 Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße
A1, B1, E und D1.2 südl. Gebäude Gebäudeseiten entlang der Alexander-Klein-Straße
A2 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
A1, A2 Gebäudeseiten entlang der Kirschallee
B4, D2.2, B3 Gebäudeseiten entlang der Mies-van-der-Rohe-Straße
B4.2 östl. Geb. Gebäudeseiten entlang der Peter-Behrens-Straße
E Gebäudeseiten zur Stellplatzanlage*

Lärmbereich III [$R_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A), Büroräume 30 dB(A)]:

³ Umwelt Ingenieur Consult; a.a.O.; Potsdam 12.1998

<i>D3, D4</i>	<i>südliche Gebäudeseiten</i>
<i>D1.2, D2.2</i>	<i>Gebäudeseiten entlang der Konrad-Wachsmann- und Hannes-Mayer-Straße</i>
<i>A1, A2, A3, E</i>	<i>restliche Gebäudeseiten</i>
<i>D1.2</i>	<i>Gebäude der 2. Reihe, Gebäudeseite entlang Alexander-Klein-Straße</i>
<i>B4.2</i>	<i>Gebäude der 2. Reihe, Gebäudeseite entlang Mies-van-der-Rohe-Straße</i>

*Lärmbereich II [Rw,res von mindestens 30 dB(A), Büroräume 30 dB(A)]:
restliche Gebäudeseiten der Blöcke*

Alternativ sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Innerhalb des Bauantragsverfahrens können die oben beschriebenen Maßnahmen für jedes Gebäude aktualisiert bzw. konkretisiert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989)

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des B-Plans ermöglicht das Erscheinungsbild des Geländes nachhaltig zu verändern. Die Bebauung und Gestaltung des ursprünglichen Areals ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten. Ziel ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet weitgehend auszu-schließen bzw. zu kompensieren. Gemäß § 1a BauGB ist über die Eingriffe im B-Plan zu entscheiden. Priorität haben Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung auf den Baugrundstücken. Mit der Ausweisung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen in Verbindung mit Erhaltungsbindungen für Bepflanzung und Pflanzgeboten werden zudem Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen eines Grünordnungsplans erfasst worden. Grundlage der ökologischen Eingriffsbilanzierung bildet eine landschaftspflege-rische Bestandserfassung und -bewertung, die den Zustand des Naturhaushaltes jeweils vor und nach Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen aufgrund der Planungen (Bebauung, Versiegelung bzw. Entsiegelung und Anpflanzungen) auf dem Gelände do-kumentiert und in Relation zum geplanten Endzustand setzt. Die Bilanzierung des Ein-griffs und Ausgleichs in Natur und Landschaft zeigt, dass trotz der Beschränkung der Bauflächen auf die bereits überbauten und versiegelten Flächen die Umsetzungen des B-Plans einen Eingriff in Natur- und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes darstellt.

Die Inhalte des Grünordnungsplans sind durch diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Die Berücksichtigung der im Grünordnungsplan vor-geschlagenen Maßnahmen, die in Form textlicher Festsetzungen in dem B-Plan über-nommen wurden, führen zwar zu einer erheblichen Reduzierung des Eingriffs, der je-doch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Dar-über hinaus werden anteilig Kompensationsmaßnahmen im Volkspark nachgewiesen.

Schutzgut Boden

Es ist insgesamt festzustellen, dass mit der angestrebten baulichen Ausnutzung der Grundstücke mit Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,8 der Versiegelungsgrad in-nerhalb des Geltungsbereiches von 51% auf 67 % steigt. Als Vermeidungs- und Ver-minderungsmaßnahmen sind im B-Plan die Herstellung von befestigten Flächen in was-ser- und luftdurchlässiger Bauweise vorgesehen sowie die Versickerung des Nieder-schlagswassers auf den Baugrundstücken. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind weitestgehend daher als unvermeidbare Beeinträchtigungen anzusehen, die durch Maß-nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Neuanlage der öffentlichen Parkanlage als Bestandteil des Volksparks, der Schaffung und Ergänzung von Alleen, der Grüngestaltung in den Wohnhöfen sowie den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung verbleiben dennoch Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Geltungsbereich des B-Plans nicht erbracht werden können. Der Ausgleich der mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe in den Alt-baumbestand wird – ohne das es einer Regelung im B-Plan bedarf – bauvorhabenbezo-gen auf der Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung sichergestellt. Zudem wird der wertbestimmende und den Stadtraum prägende Altbaumbestand über Einzel-baumfestsetzungen sowie Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen gesichert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Anlage einer öffentlichen Parkanlage, die Ausbildung durchgrünter, alleeartiger Straßenräume, die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen, die Fassaden- und Dachbegrünung und die Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen schaffen einen attraktiven und durchgrünten Siedlungsraum. Damit wird das Erscheinungsbild des ungeordneten überwiegend mit Ruderalfluren bestandenen Kasernenareals deutlich aufgewertet. Des Weiteren erhält das Gelände, das bisher für eine freiraumbezogene Nutzung nicht zur Verfügung stand, durch die öffentliche Grünfläche als Bestandteil des Volksparks und die Vielzahl der öffentlichen Wegebeziehungen einen hohen Erholungswert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Umsetzung des B-Plans führt zu keiner negativen Veränderung des Schutzgutes Klima / Luft.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Baufeldern und den öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein zusätzliches Ausgleichserfordernis in einer Größenordnung von 44.235 m². Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, die eine Gesamtbetrachtung für die Entwicklungsmaßnahme vornimmt, sind innerhalb des Volksparks (B-Plan Nr. 81 „Park auf dem Bornstedter Feld“) 44.235 m² in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Biotope aufzuwerten.

Hinsichtlich der Wertigkeit und Bedeutung der Bestandssituation für Natur und Landschaft sind anteilig 33.235 m² mit geringer Wertigkeit zu Flächen mit einer mittleren Wertigkeit und anteilig 11.000 m² mit hoher Wertigkeit zu Flächen mit einer sehr hohen Wertigkeit zu entwickeln. Der Flächennachweis sowie die erforderlichen ökologisch wirksamen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft werden im B-Plan Nr. 81 geführt.

Die o.g. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind mit der Fertigstellung des Volksparks zur Bundesgartenschau 2001 bereits vollständig umgesetzt worden.

Der Eingriff wird mit den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und mit den Maßnahmen zur Freiflächenentwicklung im Volkspark im Sinne des Naturschutzrechtes vollständig kompensiert.

4.2 Finanzielle Auswirkungen

Der B-Plan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Inkraftsetzung nicht. Mittelbare Kosten entstehen, wenn die Stadt die durch den B-Plan geschaffenen Baurechte für das Sportfunktionsgebäude im Baufeld C ausnutzt und Mittel zur Verwirklichung des Projekts in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen G und F2 wird durch die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH finanziert, die als Treuhänder der Stadt Potsdam die Entwicklungsmaßnahme umsetzt.

Der Sportplatz wurde im Jahr 2000 fertig gestellt. Der Sportplatz mit Gesamtkosten von 1.124.351,56 € netto wurde im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 als Einrichtung des modellhaften Freizeitsports durch das MBSJ zu 50 % gefördert. Der städtische Eigenanteil zur Kofinanzierung der Fördermittel wurde entsprechend einer Vereinbarung

zwischen der Stadt Potsdam und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH zu 5/6 aus dem städtischen Haushalt und zu 1/6 aus dem Treuhandvermögen finanziert.

Die Herstellungskosten der Infrastrukturmaßnahmen, die Grundschule und der Hort, werden gemäß der Vereinbarung zwischen der Stadt Potsdam und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH jeweils anteilig zu 50 % getragen. Die Gesamtkosten betragen 8.163.993 € netto. Zu dem Bauvorhaben wurde ein Leasingvertrag abgeschlossen. Die Leasingraten sind entsprechend in den städtischen Haushalt eingestellt. Die Schule und der Hort wurden 1999/2000 fertig gestellt und in Betrieb genommen.

Die Kita und die Jugendfreizeitstätte im Baufeld C werden aus dem Treuhandvermögen zu finanziert.

5. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

5.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350)

5.2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung des B-Plans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ als vorzeitigen B-Plan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.12. bis 16.12.1994 im Rahmen einer Ausstellung der Pläne und Modelle der Strukturplanung und der Ergebnisse des internationalen Gutachterverfahrens durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist am 08.12.1994 Uhr die Planung auf einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt worden.

Mit Schreiben vom 11.07.1995 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 40 wurden bei der Überarbeitung des B-Plans untereinander abgewogen und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele in die Planungen eingearbeitet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 33 Abs. 2 BauGB vom 08.03. bis 15.04.1996 erneut beteiligt. Im Rahmen der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 28.03.1996 ein Anhörungstermin statt.

Die Bürger sind mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum B-Plans Nr. 40 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11. bis 04.12.1996 an der Planung beteiligt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1996 mit dem Entwurf des B-Plans Nr. 40 erneut am Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Die Frist zur Angabe einer Stellungnahme lief am 04.12.1996 ab.

Aufgrund der Änderung des Baufeldes B2 von GE in SO lag der B-Plan Nr. 40 gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 13.08. bis 19.09.2003 erneut öffentlich aus.

In der Zeit vom 23.05. bis 24.06.2005 lag der B-Plan Nr. 40 gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB erneut öffentlich aus. In diesem Änderungsverfahren wurde das Baufeld E von SO in WA geändert.

Es wird auf § 233 Abs. 1 Satz 1. BauGB (2004) hingewiesen, wonach das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB (1997) abgeschlossen wird.

6. ANHANG

Stand: April 2003, aktualisiert Oktober 2005

6.1 Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG sowie den Vorgaben gemäß Anlage 2 zum UVPG zur Ausweisung eines Sondergebietes im Baufeld B2**Einführung**

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam (StVV) am 04.05.1994 gefasst. Die Bürger wurden vom 02.12. - 16.12.1994 frühzeitig an der Planung beteiligt; die Träger öffentlicher Belange wurden im Juli 1995, im März/April 1996 und im November 1996 am Verfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung des B-Plans Nr. 40 erfolgte vom 04.11. - 04.12.1996 und wurde vom 13.08. - 19.09.2003 sowie vom 23.05. - 24.06.2005 erneut öffentlich ausgelegt.

Zur öffentlichen Auslegung im August/ September 2003 wurde für die Ausweisung des SO im Baufeld B2 eine standortbezogene Vorprüfung erarbeitet. Im Weiteren erfolgte eine Konkretisierung des Bauvorhabens für das Baufeld B2. Die Modifizierungen sind Bestandteil des B-Plans und dem entsprechend erfolgte eine Aktualisierung der standortbezogenen Vorprüfung.

Zur Zentrenentwicklung in der Stadt Potsdam wurde durch die Stadtverordnetenversammlung im Juli 2001 die „Gesamtstädtische Steuerungsrichtlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“ beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Landeshauptstadt Potsdam), die die Etablierung von vier Standorten im Bornstedter Feld beinhaltet. Die vier Standorte befinden sich

- im Quartier Kaserne Pappelallee (Stadtplatz, Kiepenheuerallee-/ Georg-Hermann-Allee)
- in der Angermannsiedlung / Quartier am Nedlitzer Holz (Georg-Hermann-Allee)
- im Quartier Kaserne Kirschallee (Stadtplatz / Erich-Mendelsohn-Allee)
- im Quartier Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungfernsee

Zur Sicherung der Nahversorgung der Bewohner im Entwicklungsbereich soll im Quartier Kaserne Kirschallee auf dem Baufeld B2 ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden.

Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens war die Änderung des B-Plan-Entwurfs Nr. 40 für das Baufeld B2, verbunden mit der erneuten öffentlichen Auslegung in 2003. Die Änderung des B-Plans Nr. 40 erforderte auch die 21. Änderung des Flächennutzungsplan, diese erfolgte 2003 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Feststellung der UVP-Pflicht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB muss die Gemeinde „die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung)“ berücksichtigen, soweit für die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben nach dem UVPG vom 25.10.2000 eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung im Einzelfall besteht.

Zunächst ist zu prüfen, ob eine solche Verpflichtung im vorliegenden Fall besteht. Nach §§ 3b-3f UVPg, in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPg ist nur eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall erforderlich: Nr. 18.6. und 18.6.2 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²“.

Der B-Plan Nr. 40 weist für das Baufeld B2 ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die zulässigen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelt. Zulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe, Praxis- und Büroflächen sowie Gastronomie (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO).

Standortbezogene Vorprüfung

Bei der standortbezogenen Vorprüfung sind die in der Anlage 2 zum UVPg aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen, die sich auf die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen beziehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, inwieweit negative Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können (§ 3c Abs. 1 UVPg). Die durchgeführte Vorprüfung erfolgt auf der Grundlage des Einführungserlasses zur UVP in der Bebauungsplanung, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 15 vom 10.04.2002. Entsprechend des Runderlasses erfolgte die standortbezogene Vorprüfung bereits im Vorfeld des Änderungsverfahrens und ist durch die für Umwelt und Natur zuständigen Behörden begleitet worden.

Größe des Vorhabens

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Baufeld B2 ein Nahversorgungszentrum vor. Die Einzelhandelsnutzung hat eine relevante Geschossfläche von ca. 3.243 m² inklusive Lager-, Verkehrs- und Nebenflächen. Die reine Verkaufsfläche liegt insgesamt unter 2.200 m².

Nutzungen und Gestaltung

Das Nahversorgungszentrum besteht aus einem Frischemarkt und einem Discounter.

Das Konzept sieht zwei eingeschossige Baukörper vor, die sich entlang der Ludwig-Boltzmann-Straße anordnen. Die Baukörper sind mit einer überdachten Passage verbunden. An der Pappelallee/Ecke Erich-Mendelsohn-Allee ist ein 13,5 m hoher Werbeturm vorgesehen.

Der Nachweis von ca. 135 Stellplätzen erfolgt ebenerdig auf dem Grundstück, die Stellplatzanlage orientiert sich zur Pappelallee.

Schutzgüter

Im Bestand ist das Baufeld B2 ca. zu 50 % versiegelt (4.300 m²). Die verbleibenden Flächen sind mit Biotoptypen geringer Bedeutung (ruderal Hochstaudenfluren und Pioniervegetation) bestanden.

Der Bereich hat zusammenfassend für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Auf dem Baufeld sind Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft vorgesehen:

- Anpflanzung von einem Laubbaum je 350 m² auf den nicht überbaubaren Flächen (textliche Festsetzung Nr. 12)
- Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 13)
- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen an der Erich-Mendelsohn-Allee und parallel zur Pappelallee (textliche Festsetzung Nr. 11)
- Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 14)
- Herstellung von befestigten Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 17)
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück (§ 54 Bbg-WG)

Mit diesen Regelungen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert und die landschaftsräumliche Einbindung des Grundstücks gewährleistet. Darüber hinaus werden Flächen für Neuanpflanzungen geschaffen.

Abfallerzeugung

Belastungen bezogen auf das Kriterium Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

Unfallrisiko bezüglich auf zu verwendende Stoffe und Technologien

Mit der Ausweisung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind keine Unfallrisiken bezüglich der Verwendung von belastenden Stoffen und Technologien zu erwarten.

Schutzgebiete

Die unter Nr. 2 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Schutzgebiete oder -objekte werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Auswirkungen der Planung

Ziel der standortbezogenen Vorprüfung ist die Prognose und Beurteilung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Bewertung der Bestandssituation und den Festsetzungen des B-Plans zur Minderung der Umweltauswirkungen.

Mit der baulichen Entwicklung des Areals werden die ehemals durch die GUS-Streitkräfte militärisch genutzten und seit 1994 brach gefallen Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt.

Ziel ist die Schaffung eines Nahversorgungszentrums, das die Versorgung der Bewohner ortsnah sichert. Die vorgesehene Bebauung und Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung) verursacht weder erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter noch stellt sie eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes dar, da

- der Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche nicht überschritten wird,
- die bisherige GRZ von 0,8 weiterhin eingehalten wird und

- die Vorgaben des Landschaftsplans, gewerbliche Baufläche mit hohem Grünanteil, Erhalt der südlich angrenzenden Allee als grüne Siedlungskante, eingehalten werden.

Grundwasser

Für das Schutzgut Grundwasser sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Flurabstand mehr als 15 m beträgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert. Entsprechend der generellen Entwässerungsplanung für das Bornstedter Feld können pro Baufeld anteilig maximal 50 % des Niederschlagswassers abgeleitet werden. Kommt eine Ableitung zum Tragen wird das Regenwasser vorgereinigt in den Bornstedter See abgeleitet.

Auch durch die Versickerung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Deckschichten weisen eine hohe Filterwirksamkeit auf und in Verbindung mit dem hohen Flurabstand sind für die geplanten Nutzungen eine Verunreinigung oder Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Zusätzlich kann die Verwendung Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen werden. Zudem erfolgte bereits eine Sanierung der vorhandenen Verunreinigungen.

Das Grundwasser weist gegenüber der geplanten Nutzung eine geringe Empfindlichkeit auf. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können ausgeschlossen werden.

Boden

Die Böden im Bereich der Kaserne Kirschallee sind durch die militärische Nutzung anthropogen durch Bauschutt- und Sandaufschüttungen überformt. Das Schutzgut Boden weist gegenüber der geplanten Nutzung keine hohe Empfindlichkeit auf.

Natur und Landschaft

Auf dem Baufeld B2 befinden sich Biotoptypen mit einer eingeschränkten Wertigkeit; es dominieren anthropogen geprägte Ruderalfluren. Es werden Flächen mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesen. Auf diesen Flächen soll der vorhandene Bestand durch Baumpflanzungen ergänzt und aufgewertet werden. Mit der Bepflanzung südlich und östlich des Baufeldes wird auch die landschaftsräumliche Einbindung des Baufeldes gewährleistet.

Kulturgüter

Belange des Denkmalschutzes sind bezogen auf das Baufeld B2 nicht berührt. Die künftige Bebauung ist eingeschossig bis auf einen 13,5 m hohen Werbeturm im Nordosten des Baufeldes. Mit der Höhenbeschränkung von 15 m für viergeschossige Gebäude bleibt die Bebauung unter der Höhe der Baumkronen und unterhalb der im Bestand vorhandenen historischen Kasernenbauten (18,8 m).

Auf dem Baufeld B2 sind keine Denkmale vorhanden, auch befindet sich das Baufeld B2 nicht in der Umgebung eines Denkmals, innerhalb dessen sich die bauliche Nutzung auf ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz auswirken könnte.

Mensch / Verkehr / Lärm

Die Auswirkungen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen werden als gering gegenüber dem heutigen Zustand eingeschätzt. Die Pappelallee fungiert innerhalb des Stadtgebietes als Haupteinfahrstraße. Das erhöhte Verkehrsaufkommen stellt keine Verschlechterung für die angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen (Gewerbe- und Mischgebiete) dar. Die Zufahrt zu dem Nahversorgungszentrum erfolgt über die David-Gilly- und Ludwig-Boltzmann-Straße, hier grenzen westlich ein Gewerbegebiet und nördlich ein Mischgebiet an. Im Umfeld des Baufeldes B2 befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch südlich der Pappelallee angrenzend Wohnnutzungen.

Für die Straßen im Quartier Kaserne Kirschallee ist für die Mischverkehrsflächen Schrittgeschwindigkeit und mit Ausnahme der Erich-Mendelsohn-Allee Tempo 30 ausgewiesen. In Abhängigkeit von den Nutzungen und der Frequentierung der Straßen ist zur Reduzierung der Auswirkungen langfristig eine flächendeckende Einführung von Tempo 30 vorgesehen.

Zudem reduziert sich die gesamtstädtische Verkehrsbelastung durch die ortsnahe Versorgung der Bewohner. Im Weiteren ist der Standort optimal durch den Straßenbahn-Westast an das Netz des ÖPNV angebunden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Ausweisung des Baufeldes B2 als Sonstiges Sondergebiet stellt gegenüber der Ausweisung als Gewerbegebiet keine erhöhte Beeinträchtigung dar. Das Baufeld weist bezogen auf die Biotopwertigkeit Flächen mit einer eingeschränkten Bedeutung auf. Für die Schutzgüter Boden und Wasser besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung. Auch für das Schutzgut Mensch können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Die Bewertung der Schutzgüter ist nachfolgend in einer tabellarischen Übersicht zusammenfassend dargestellt.

Bezogen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den B-Plan Nr. 40 besteht keine Abweichung gegenüber dem bereits im November 1996 öffentlich ausgelegten Entwurf. Die Bilanz zum B-Plan Nr. 40 ist in die Gesamt-Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bornstedter Feld eingegangen. Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 40 nachweisbaren Ersatzmaßnahmen wurden bereits mit der Realisierung des Volksparks in 2001 nachgewiesen.

Die im weiteren auf dem Baufeld festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und die flächendeckende Ausweisung langfristig als Tempo 30-Zone tragen dazu bei, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen würden, auszuschließen.

Schutzgüter	Empfindlichkeit und Bedeutung	Umweltwirksame Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Grundwasser	Gering <ul style="list-style-type: none"> • hoher Flurabstand (15m) • Deckschichten mit hoher Filterfunktion, Schutz des oberen Grundwasserleiters 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Verwendung Wasser gefährdender Stoffe • Versickerung von Niederschlagswasser
Boden	Gering <ul style="list-style-type: none"> • anthropogen überformt 	<ul style="list-style-type: none"> • GRZ 0,8 wird eingehalten • wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen • Bodenverbessernde Maßnahmen
Biotope	Gering <ul style="list-style-type: none"> • Biotoptyp: ruderales Hochstaudenflur, anthropogen überformt 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpflanzmaßnahmen Bäume • Fläche für Anpflanzung • Fassaden- und Dachbegrünung
Mensch	Gering <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsaufkommen • Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> • keine angrenzende Wohnnutzung • angrenzende Nutzung Misch- und Gewerbegebiet
Kulturgüter	gering keine <ul style="list-style-type: none"> • Denkmale auf dem Baufeld • Baufeld B2 liegt nicht im Umgebungsbereich von Denkmalen 	<ul style="list-style-type: none"> • Höhenbeschränkung der Baukörper auf 15 m
Landschafts- und Ortsbild	Gering	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzstreifen als Rahmung • Baumpflanzungen als Gliederungselement auf dem Baufeld

6.2 Flächenbilanz

Art der Nutzung	ha
Allgemeine Wohngebiete	6,3
Mischgebiete	3,1
Gewerbegebiete	2,0
Sondergebiete	1,0
Gemeinbedarfsflächen	1,8
Öffentliche Grünfläche (inkl. Sportplatz)	5,1
Verkehrsflächen	4,2
Summe	23,5

6.3 Textliche Festsetzungen, Hinweise, Gestaltungsfestsetzungen, Pflanzlisten

6.3.1 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nr. 1: Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, Tankstellen sowie bestimmten Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten A3 und B3 sind folgende allgemein zulässige Anlagen unzulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen; von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind folgende unzulässig: Spielhallen, Spielkasinos und sonstige, den Sexualtrieb ansprechende Vergnügungsstätten wie z.B. Striptease-Lokale, Peep-Shows, Bordelle.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

Nr. 2: Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie bestimmten Vergnügungsstätten in Mischgebieten

In den Mischgebieten A2, B1 und B4.1 sind folgende allgemein zulässige Anlagen unzulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen; im Mischgebiet A2 sind Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig; in den Mischgebieten B1 und B4.1 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielstätten, Bowling- und Kegelbahnen nur ausnahmsweise zulässig, sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

Nr. 3: Ausschluss von Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind

In den Allgemeinen Wohngebieten B4.2 und D1.1, D1.2, D2.1, D2.2 sowie D3, D4 und E werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Nr. 4: Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“
Das Sonstige Sondergebiet B2 mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m².

Zulässig sind:

- 1. Einzelhandelsbetriebe*
- 2. Praxis- und Büroflächen*
- 3. Gastronomie*

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel muss mindestens 70 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. nachfolgende Liste) darf insgesamt 30 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Liste der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente:

Arzneimittel und Medikamente; Bekleidung und Textilien; Beleuchtungsartikel; Krafträder, Teile und Zubehör; Schuhe und Lederwaren; Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff; keramische Erzeugnisse und Glaswaren; Heimtextilien und Teppiche; Holz-, Kork- und Korbwaren; elektrische Haushalts-, Rundfunk-, und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel; feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse; Computer und Software; Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck; Spielwaren; Antiquitäten und Gebraucht-

waren; Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien ohne Pflanzen, Erde, Torf; Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör; Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 5: Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf in den Baufeldern B1, B2, B3, B4.1, B4.2, D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D3 und D4 eine Oberkante von 15,0 m, in den Baufeldern A1, A2, A3 und E eine Oberkante von 18,85 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist im Baufeld B1, soweit als Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse VI festgesetzt ist, eine Abweichung von der festgesetzten Oberkante bis zu einer Oberkante von 27,10 m ab dem in Satz 1 genannten Bezugspunkt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Stellplätze / Zufahrten

Nr. 6: Zulässigkeit von Stellplätzen

Mit Ausnahme der Stellplätze in den Baufeldern A1, B2, C und E sind oberirdische Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufeld A2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nr. 7: Zulässigkeit von Zufahrten

Die Zufahrt zu den Stellplätzen zwischen den Gebäuden 6 und 7 im Baufeld E ist nur von der Alexander-Klein-Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage südlich des Baufeldes A2 ist nur von der Kirschallee zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Nr. 8: Leitungsrechte

Die mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nr. 9: Geh- und Leitungsrechte

Die mit „GL 1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten. Die mit „GL 2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nr. 10: Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünfestsetzungen

Nr. 11: Pflanzgebot in den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Ausnahme der öffentliche Parkanlage G, sind je 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Nr. 12: Pflanzgebot in den Baugebieten

Die nicht über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen sowie des Schulhofes im Baufeld A1 unter Schonung vorhandener Gehölze zu begrünen. Es sind je 350 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 13: Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden sind ab einer Außenwandlänge von 20 m in einer Sequenz von 2 m mit mindestens einer schlingenden oder rankenden Pflanze gemäß der Pflanzlisten 6 und 7 zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 14: Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Anlagen für Solartechnik, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sowie Parkdecks, Dachterrassen und aufgeständerte Dachkonstruktionen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 15: Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mindestens zu 75 % mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen. Sie sind mit einer mindestens 50 cm starken Bodensubstratschicht zu errichten und mit einem Niveauunterschied von maximal 50 cm an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzuschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Nr. 16: Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Bei Querparkern ist je fünf Stellplätze und bei Längsparkern je zwei Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen; die Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nr. 17: Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Des Weiteren sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit hemmende Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schallschutz

Nr. 18: Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen in folgenden Baufeldern folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Lärmbereich VI [$R_{w,res}$ von mindestens 50 dB(A), Büroräume 45 dB(A)]:

A3 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee und der Erich-Mendelsohn-Allee
D2.1 Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee

Lärmbereich V [$R_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A), Büroräume 40 dB(A)]:

A3, B2 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
D1.1, B4, D3, D4 Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee
B1 Gebäudeseiten im Kreuzungsbereich Erich-Mendelsohn-Allee / Alexander-Klein-Straße (jeweils 30 m)
A3, B2 Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße

Lärmbereich IV [$R_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A), Büroräume 35 dB(A)]:

E, B1 Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße
A1, B1, E und D1.2 südl. Gebäude Gebäudeseiten entlang der Alexander-Klein-Straße
A2 Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
A1, A2 Gebäudeseiten entlang der Kirschallee
B4, D2.2, B3 Gebäudeseiten entlang der Mies-van-der-Rohe-Straße
B4.2 östl. Geb. Gebäudeseiten entlang der Peter-Behrens-Straße
E Gebäudeseiten zur Stellplatzanlage

Lärmbereich III [$R_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A), Büroräume 30 dB(A)]:

D3, D4 südliche Gebäudeseiten
D1.2, D2.2 Gebäudeseiten entlang der Konrad-Wachsmann- und Hannes-Mayer-Straße
A1, A2, A3, E restliche Gebäudeseiten
D1.2 Gebäude der 2. Reihe, Gebäudeseite entlang der Alexander-Klein-Straße
B4.2 Gebäude der 2. Reihe, Gebäudeseite entlang der Mies-van-der-Rohe-Straße

Lärmbereich II [$R_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A), Büroräume 30 dB(A)]:

restliche Gebäudeseiten der Blöcke

Alternativ sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Innerhalb des Bauantragsverfahrens können die oben beschriebenen Maßnahmen für jedes Gebäude aktualisiert bzw. konkretisiert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989)

Hinweise

- 1. Der Anteil von eingebürgerten Arten, Koniferen und anderen Ziergehölzen soll 20 % der vorhanden Bepflanzungen nicht überschreiten.*
- 2. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).*

6.3.2 Gestaltfestsetzungen durch örtliche Bauvorschrift gem. § 81 Abs. 1, 9 BbgBO

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO in den B-Plan als Festsetzung aufgenommen wird, ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Die als Festsetzung in den B-Plan aufgenommene örtliche Bauvorschrift regelt

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und
- die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

3. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1 Materialwahl

Die Fassaden des im Baufeld B1 an der Kreuzung Erich-Mendelsohn-Allee und Alexander-Klein-Straße zulässigen VI-geschossigen Baukörpers sind ab dem 1. OG als Klimafassade mit äußerer Vollverglasung auszuführen.

3.2 Farbwahl

Flächige Bauteile sind oberhalb des Sockels von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, in hellen Farbtönen auszuführen. Dies gilt nicht für Sockel, Brüstungen, Geländer, Rahmen u.ä.

In den Baufeldern B1, D1 und D2 sind wesentliche Fassadenpartien in gelbtonigem Ziegelmaterial auszuführen. Bei Fassaden zur Alexander-Klein-Straße und zur Ludwig-Boltzmann-Straße sind neben dem gelbtonigen Ziegelmaterial auch andere helle Farben zulässig.

3.3 Maßstab, Gliederung

In den Baufeldern B1, B4, D1, D2 sind vertikale Gliederungen der Fassaden mit stehenden Formaten auszubilden. Diese können durch plastische Gliederung der Fassaden in Verbindung mit einem Wechsel von Materialien erfolgen.

3.4 Dachgestaltung

In den Baufeldern B1, B4, D1, D2, D3 und D4 sind außer Dachbegrünungen nur hellgraue Materialien in flächiger Verarbeitung zulässig. Dies gilt nicht für die technisch bedingten Materialien wie z.B. Solarkollektoren.

4. Einfriedungen

Die Einfriedung von Vorgärten auf der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu 40 cm Höhe zulässig. Die Verwendung von Holz als Material der Einfriedung wird ausgeschlossen.

6.3.3 Pflanzlisten

Es wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Pflanzgeboten die Pflanzung der folgenden Arten empfohlen.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

Traubeneiche	Quercus petrea
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume

Obstgehölze

Pflanzliste 4: Großsträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Craetegus oxyacantha und monogyna

Pflanzliste 5: Mittelgroße Sträucher

Besenginster	Sarothamnus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Filzrose	Rosa tomentosa
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Weinrose	Rosa rubiginosa

Pflanzliste 6: Schlinger

Akebie	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Knöterich	Fallopia aubertii

Pflanzliste 7: Ranker

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia