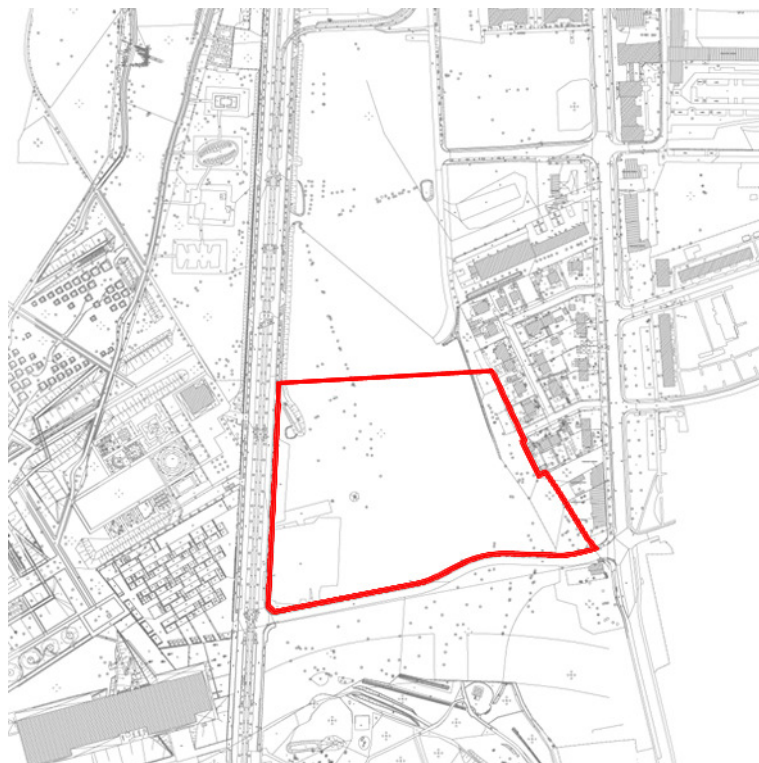




**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 80.2
„Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“**

Begründung



Januar 2014

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“

Begründung

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam

Auftraggeber

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

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanerin

Köpenicker Straße 154a/157
10997 Berlin

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| A Planungsgegenstand..... | 3 |
| 1. Anlass und Erforderlichkeit..... | 3 |
| 2. Beschreibung des Plangebiets..... | 4 |
| 2.1 Räumliche Lage..... | 4 |
| 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse..... | 4 |
| 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation..... | 4 |
| 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 5 |
| 2.5 Erschließung..... | 5 |
| 2.6 Altlasten..... | 6 |
| 2.7 Naturhaushalt und Umwelt..... | 7 |
| 2.8 Immissionsschutz..... | 7 |
| 2.9 Denkmalschutz..... | 8 |
| 2.10 Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 8 |
| 3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)..... | 9 |
| 3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung..... | 9 |
| 3.2 Landschaftsplanung..... | 9 |
| 3.3 Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 3.4 Stadtentwicklungskonzepte..... | 10 |
| 3.5 Benachbarte Bebauungspläne..... | 12 |
| 3.6 Sonstige Satzungen..... | 13 |
| 3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise)..... | 13 |
| B Planinhalte und Planfestsetzungen..... | 15 |
| 1. Ziele und Zwecke der Planung..... | 15 |
| 2. Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 17 |
| 2.1 Planungsalternativen..... | 18 |
| 3. Begründung der Festsetzungen..... | 20 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 23 |
| 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise..... | 23 |
| 3.4 Fläche für Gemeinbedarf..... | 24 |
| 3.5 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen..... | 24 |
| 3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 24 |
| 3.7 Öffentliche Grünflächen..... | 25 |
| 3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung..... | 25 |
| 3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 26 |
| 3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz..... | 26 |
| 4. Flächenbilanz..... | 28 |

| Inhalt | Seite |
|--------|--|
| C | Umweltbericht 29 |
| 1. | Einleitung 29 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 29 |
| 1.2 | Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne 30 |
| 1.2.1 | Fachgesetze 30 |
| 1.2.2 | Fachpläne 31 |
| 1.2.3 | Schutzgebiete / Schutzobjekte 31 |
| 1.3 | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 31 |
| 1.3.1 | Räumliche und inhaltliche Abgrenzung. 31 |
| 1.3.2 | Angewandte Untersuchungsmethoden 32 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 32 |
| 2.1 | Schutzgüter Boden und Wasser 32 |
| 2.2 | Schutzgüter Klima und Lufthygiene 35 |
| 2.3 | Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna 35 |
| 2.4 | Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung 41 |
| 2.5 | Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 42 |
| 2.5 | Kultur- und Sachgüter 44 |
| 3 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 44 |
| 4 | Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen 45 |
| 4.1 | Eingriffsbewertung und Bilanzierung 45 |
| 4.2 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 48 |
| 4.2.1 | Vermeidungsmaßnahmen 48 |
| 4.2.2 | Minderungsmaßnahmen 48 |
| 4.2.3 | Ausgleichsmaßnahmen 49 |
| 5. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten 50 |
| 5.1 | Nullvariante (Status-Quo-Prognose) 50 |
| 5.2 | Planungsalternativen 50 |
| 6. | Zusätzliche Angaben 50 |
| 6.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 50 |
| 6.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 51 |
| 7. | Allgemein verständliche Zusammenfassung 51 |
| D | Auswirkungen des Bebauungsplans 53 |
| 1. | Auswirkungen auf die Stadtstruktur 53 |
| 2. | Auswirkungen auf die Umwelt 53 |
| 3. | Soziale Auswirkungen 54 |
| 4. | Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 54 |
| 5. | Finanzielle Auswirkungen 54 |
| 6. | Bodenordnung 54 |
| E | Verfahren 55 |
| 1. | Übersicht über den Verfahrensablauf 55 |
| F | Rechtsgrundlagen 56 |
| G | Anlagen 57 |

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das ca. 300 ha große Bornstedter Feld ist am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden, die Satzung wurde durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im August 1992 genehmigt und gemäß § 165 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 22.02.1993, Sonderdruck Nr. 6, ortsüblich bekannt gemacht. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen.

Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt, für eine Teilfläche im Quartier Rote Kaserne West einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule sowie von gemischt genutzten Bauflächen entlang der Georg-Hermann-Allee, in denen neben Wohnnutzungen auch gewerbliche- bzw. kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie ein Parkhaus ihren Standort finden sollen.

Für den Gesamtbereich des Quartiers Roten Kaserne West wurde in den Jahren 1998-99 auf der Grundlage der Vorschläge des 1. Preisträgers des landschaftsplanerisch-städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bundesgartenschau Potsdam 2001 – Park auf dem Bornstedter Feld“ ein Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet. Dieser diente jedoch vorrangig der Sicherung der erforderlichen Erschließungsanlagen für die Bundesgartenschau 2001 und ist nicht in Kraft gesetzt worden.

Im Herbst 2012 wurde für das Quartier der Roten Kaserne West ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt (Preisgericht am 05.11.2012). Die Vorschläge des Siegerentwurfes bilden die grundlegende städtebauliche Konfiguration für die weiteren Planungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 ist gemäß des vorliegenden Schulentwicklungsplans 2009 - 2015 der Landeshauptstadt Potsdam (DS/09/0312, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.06.2009) und dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Errichtung einer Gesamtschule im Bornstedter Feld, DS 11/SVV/0771) bis spätestens zum Schuljahr 2016/2017 eine Gesamtschule mit 5 Zügen in der Sekundarstufe I und 3 Zügen in der Sekundarstufe II zu errichten. Grundlage der Planung, die auch im Rahmen des vorgenannten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens berücksichtigt wurde, bildet das bauliche Entwicklungskonzept für eine Gesamtschule im Plangebiet, welches parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragten Architekten präzisiert wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ soll die städtebauliche Neuordnung und Erschließung des Teilgebiets des Entwicklungsbereiches planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll für den Bereich zwischen Angermannsiedlung, Esplanade und Georg-Hermann-Allee im östlichen Teilbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie im westlichen Teilbereich, angrenzend an die Georg-Hermann-Allee ein Mischgebiet festsetzen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ liegt im Norden Potsdams direkt an der Esplanade/Georg-Hermann-Allee.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich und südlich brach liegende Flächen des sogenannten Quartiers Rote Kaserne West. Östlich grenzen die Wohnbebauung der Angermannsiedlung sowie westlich Sport- und Freizeitanlagen des Volksparkes Potsdam und die Biosphäre Potsdam mit dazugehörigem Parkplatz an.

Das ehemalige militärische Übungsgelände der GUS-Streitkräfte im Westen des Plangebiets ist zur Bundesgartenschau 2001 zu einem Park entwickelt und anschließend der Potsdamer Bevölkerung als Volkspark übergeben worden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West/nördlich Esplanade“ umfasst eine Fläche von ca. 4,16 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch eine Linie in Verlängerung der nördlichen Angermannstraße bis zur Georg-Hermann-Allee,
- im Osten durch die westliche Grenze des in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Esplanade / den in Kraft gesetzten Bebauungsplan 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Georg-Hermann-Allee.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstückes 1580, Gemarkung Potsdam, Flur 26.

Das Grundstück des Plangebiets befindet sich im Treuhandvermögen der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam.

2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Der Nordraum von Potsdam mit dem Bornstedter Feld diente Jahrhunderte der militärischen Nutzung und war für eine zivile Nutzung weitgehend unzugänglich. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.2 unterlag einer militärischen Nutzung, die 1994 mit dem Truppenabzug der GUS-Streitkräfte endete. Die Fläche des Plangebiets ist unbebaut und liegt brach. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich ein befestigter Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen.

Bestimmende städtebauliche Anknüpfungspunkte sind die Verkehrswege Esplanade und Georg-Hermann-Allee sowie die südwestlich gelegene Biosphäre.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Gesamtbereich des Quartiers Rote Kaserne West ist in den Jahren 1998/99 auf der Grundlage der Vorschläge des 1. Preisträgers des landschaftsplanerisch-städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bundesgartenschau Potsdam 2001 – Park auf dem Bornstedter Feld“ ein Bebauungsplan aufgestellt worden, dieser diente jedoch vorrangig der Sicherung der erforderlichen Erschließungsanlagen für die Bundesgartenschau und wurde nicht in Kraft gesetzt. Die der seinerzeitigen Planung zugrundeliegenden Prämissen sind zwischenzeitlich als überholt anzusehen. Aus diesem Grund ist für den vorliegenden Teilbereich des Quartiers Rote Kaserne West eine Aktualisierung der Planung mit neu formulierten Planungszielen erforderlich.

Das Plangebiet ist als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB. Die angestrebte Neustrukturierung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die Planaufstellung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes entsprechend des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der Flächen des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen Esplanade im Süden und die Georg-Hermann-Allee im Westen gewährleistet. Die Esplanade mündet in die Nedlitzer Straße. Diese ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes (B 2) und ermöglicht somit eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit. Die Georg-Hermann-Allee als übergeordnete Haupteerschließung mit der Straßenbahntrasse verfügt über eine Breite von insgesamt 32 m, die sich westlich der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ auf 30 m reduziert, da hier auf den östlichen Parkstreifen verzichtet wird. Die Esplanade hat eine Profilbreite von 11 m. Für die Entwicklung des Schulstandortes ist eine Anbindung an die Esplanade unproblematisch möglich.

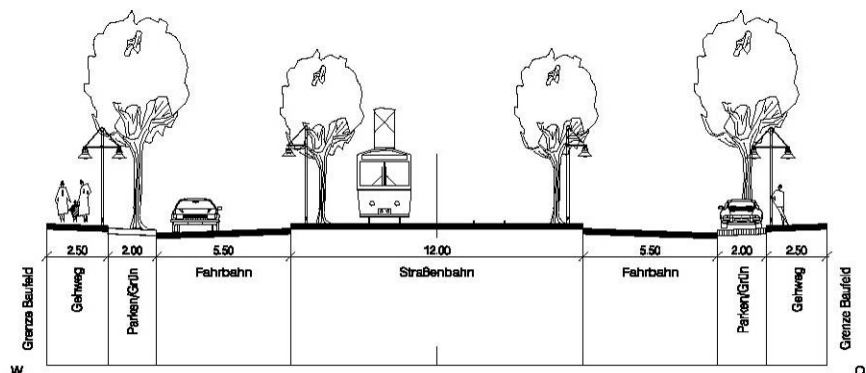


Abbildung 1: Querschnitt der Georg-Hermann-Allee

Angesichts der Lage und Größe des Standortes sollte durch Fuß- und Radwegeanbindungen eine möglichst intensive Vernetzung der Schule mit dem Umfeld vorgesehen werden. Dies würde auch für die in Aussicht genommene Nutzung der Sportanlagen für den Vereins- und / oder Freizeitsport deutliche funktionale Vorteile bringen.

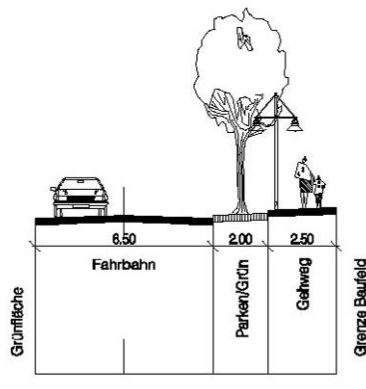


Abbildung 2: Querschnitt der Esplanade

Leitungen und Kanäle zur Erschließung des Plangebietes sind in den angrenzenden Straßen Georg-Hermann-Allee und Esplanade vorhanden.

2.6 Altlasten

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde in den letzten Jahren eine Grundwasser- und Bodenluftverunreinigung mit leichtflüchtigen, halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW-Schaden) festgestellt. Die bis dahin durchgeführte Sanierung von Bodenluft und Grundwasser wurde Ende 2004 bzw. 2005 in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur, SB Bodenschutz / Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam ausgesetzt, da der Anlass für die Bodenluftsanierung (Umnutzung) zur Wohnbebauung nicht mehr unmittelbar gegeben war und die Fortsetzung der Grundwassersanierung mit dem angewendeten Verfahren keine Verbesserung der Kontaminationssituation in absehbaren Zeiträumen erwarten ließ. Mit Beendigung wurde die Durchführung eines Monitorings vereinbart. Ab Juni 2006 wurden vier Untersuchungskampagnen in einem Abstand von 3 Monaten an 13 Grundwasserpegeln und 23 Bodenluftpegeln durchgeführt.

Im Ergebnis geht, wie bereits zur ersten Gefährdungsabschätzung 2004 festgestellt, keine akute Gefährdung von den verbleibenden Verunreinigungen in der Bodenluft aus. „Eine zukünftige intensive und sensible Freiflächennutzungen (Spielfläche o.ä.) sollte im Schadenszentrum und westlich davon nicht ohne weitere Maßnahmen erfolgen. Die Nutzung der Fläche zur Wohnbebauung kann nur in den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen ohne weitere Maßnahmen gefahrungsfrei erfolgen.“ Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Sanierungszielwert für Wohnnutzung in den nördlichen, östlichen und südlichen Schadensbereichen unterschritten wird. In Teilbereichen wird der Sanierungszielwert für sensible Freiflächennutzungen unterschritten. Für den Fall einer Nutzungsänderung gegenüber dem aktuellen Zustand wird empfohlen, die Schadstoffsituation durch Untersuchung der Bodenluftmessstellen erneut festzustellen und erforderlichenfalls weiterführende Maßnahmen daraus abzuleiten.

Aus der Untersuchung der Grundwassermessstellen wurde im Schadenszentrum eine erhebliche Kontamination des 2. Grundwasserleiters festgestellt. Im Wasser des 1. Grundwasserleiters liegen im Schadenszentrum erhebliche Verunreinigungen vor, deren Konzentration insgesamt eine abnehmende Tendenz aufweist. Die Annahme eines weitestgehend immobilen

Schadens wurde infolge der Ergebnisse des Grundwassermonitorings dahingehend relativiert, als in Randbereichen im 2. Grundwasserleiter ein Anstieg an Schadstoffkonzentration festgestellt wurde. Dieser wird von Seiten der Gutachter auf Diffusionsprozesse zurückgeführt. Aus dieser Erkenntnis wird die Notwendigkeit einer Quellensanierung im Bereich des 1. Grundwasserleiters abgeleitet, um den Schadstoffaustrag vom 1. in den 2. Grundwasserleiter zu unterbinden oder zumindest einzuschränken.

Es ist vorgesehen, den Grundwasserschaden zu sanieren. Mit den erforderlichen Arbeiten soll im Herbst 2013 begonnen werden, so dass zur Fertigstellung der Schule keine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mehr zu besorgen ist.

2.7 Naturhaushalt und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist eine Stadtbrache, die von kleinen unbefestigten Wegen durchzogen ist. Im Südwesten befindet sich eine befestigte Parkplatzfläche mit ca. 90 Stellplätzen. In der unmittelbaren Umgebung der Parkplatzfläche dominiert trockenere Ruderalvegetation. Östlich und nördlich stehen mehrere alte wertbestimmende, erhaltenswerte Eichengruppen in ruderalen Grasfluren.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verlief der historische Remisenweg, der aufgrund seiner historischen Bedeutung als Bestandteil der Lennéschen Freiraumplanung für den Norden Potsdams (Verbindung zwischen den Remisen) freigehalten werden soll. Es handelt sich um einen schmalen Gehölzbestand mit dichten Hecken und Altbäumen mit Brut- und Nistplätzen für heimische Vögel.

2.8 Immissionsschutz

Für die Bewertung und entsprechende planungsrechtliche Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80.2 wurde eine schalltechnische Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Gesamtquartier Rote Kaserne West und Bebauungsplan 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ August 2012, überarbeitet Januar 2013) mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Die Hauptlärmquellen im Bereich der Roten Kaserne West insgesamt stellen der Straßenverkehr und der Schienenverkehr der Straßenbahnlinie 96, die in der Georg-Hermann-Allee verkehrt, dar. Darüber hinaus wurde auch untersucht, welche Auswirkungen der gewerbliche Lärm durch ein im Plangebiet vorgesehenes Parkhaus auf eine Wohnnutzung haben könnte. Außerdem wurden die Auswirkungen weiterer Geräuschemissionen (Freizeitlärm aus dem Volkspark, Gewerbelärm) auf das Plangebiet auf der Basis bereits durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen (u.a. KSZ Ingenieurbüro GmbH, Ermittlung und Beurteilung der durch die Freizeitveranstaltungen im Volkspark „Bornstedter Feld“ in Potsdam verursachten Lärmimmissionen, September 2010) beurteilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 stellen die umgebenden Straßen Georg-Hermann-Allee und Esplanade die Hauptlärmquellen dar. Die Emissionen der Straßenbahn auf „Rasengleis“ haben keinen pegelbestimmenden Einfluss. An der Georg-Hermann-Allee wurden im Bereich der Straße keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete ermittelt.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80.2 befinden sich keine Denkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sein können und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.5.2004 (§ 11).

2.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 zum Klimaschutz bekannt. Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 80.2 in folgender Weise berücksichtigt:

- Der flächensparende und kompakte Städtebau beinhaltet eine relativ geringe Bodenversiegelung, eine Verkehrsminderung und ein energetisch günstiges Oberflächen-Volumen-Verhältnis. Der Energiebedarf ist damit relativ gering.
- Falls Solarenergie genutzt werden soll, besteht die Möglichkeit, die Gebäude entsprechend auszurichten und die optimale Dachform sowie Dachneigung zu wählen.
- Bei der Gebäudeplanung ist insbesondere die Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer aktuellsten Fassung zu beachten.
- Das Mischgebiet wird durch ein Freiraumsystem gegliedert, das auch zur kleinräumigen Durchlüftung beiträgt.
- Es werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen.
- Durch die Festsetzungen von Baum- und Heckenpflanzungen wird ein adäquates Grünvolumen geschaffen und gesichert.
- Das Plangebiet liegt in einem der Potsdamer Fernwärmevorranggebiete mit einem Anschluss- und Benutzungszwang, die Fernwärme wird aus Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sie bildet eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn, Haltestelle Volkspark in der Georg-Hermann-Allee) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der motorisierte Individualverkehr zugunsten von Rad- und Fußgängerverkehr reduziert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit dem 15.05.2009) legt die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum fest und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Auch den Grundsätzen, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden können, wird mit der Planung entsprochen.

Ein Regionalplan, der die Vorgaben des LEP B-B ergänzen wird, ist zurzeit noch nicht beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des „Integrierten Regionalplans 2020“ wurden aber bereits „Vorzugsräume für die Siedlungsentwicklung“ abgegrenzt. Das Plangebiet liegt in solch einem Vorzugsraum. Belange der Regionalplanung stehen dem Planvorhaben somit nicht entgegen.

3.2 Landschaftsplanung

Der wirksame Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam von 1996 wird gegenwärtig aktualisiert. Der LP-Entwurf (Stand September 2012) definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *„Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.“*

3.3 Flächennutzungsplan

Am 2. März 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans beschlossen. Der Flächennutzungsplan (Stand: September 2012) wurde am 30. Januar 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und mit Schreiben vom 6. August 2013 vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg mit einer Maßgabe genehmigt. Den Beitrittsbeschluss zu dieser Maßgabe wird die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im 1. Quartal 2014 fassen. Danach kann der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam werden.

Die Maßgabe betrifft keine Flächen innerhalb des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Das Plangebiet bleibt davon unberührt. Der beschlossene Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar.

Die Erläuterung zum Flächennutzungsplan führt weiter aus: Der Flächennutzungsplan legt die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern lässt in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung Entwicklungsspielräume, die eine Differenzierung und Präzisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation in der verbindlichen Bauleitplanung erlauben. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Für Teile von Baugebieten mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (0,5 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen auch für Flächen bis zu einer Größe von 2 ha, kann in einem Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

Die geplante Festsetzung des Mischgebietes mit einer Größe von 1,2 ha widerspricht demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht. Mit dieser Festsetzung nutzt der Bebauungsplan seine Entwicklungsspielräume im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplans und differenziert und präzisiert die Planungsziele in Anpassung an die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier Rote Kaserne West (November 2012).

Die geplante Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit ca. 2,5 ha begründet sich aus den Planungen des aktuellen Schulentwicklungsplans 2009 – 2015 für die Landeshauptstadt Potsdam. Demnach ist im Bornstedter Feld bis spätestens zum Schuljahresbeginn 2016/17 der Neubau einer weiterführenden Schule, Gesamtschule, erforderlich (nähere Erläuterungen siehe Pkt. 3.4 Schulentwicklungskonzept). Diese aktuellen Entwicklungen waren im bisherigen Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan noch nicht konkret abzusehen, weshalb von einer Darstellung eines Schulstandortes abgesehen wurde mit dem Hinweis auf spätere Ergänzung.

3.4 Stadtentwicklungskonzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Nov. 2007)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) geht für die kommenden Jahre von weiter steigenden Einwohnerzahlen aus. Die Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einem Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt Potsdam von rd. 10 % auf etwa 160.000 Einwohner im Jahr 2020 aus. Der stärkste Zuwachs wird in den eingemeindeten nördlichen Ortsteilen sowie dem Sozialraum Potsdam Nord, zu dem der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld zählt, erwartet.

Die Zahl der Bewohner im schulpflichtigen Alter bzw. unter 15 Jahre nimmt bis 2020 in der Gesamtstadt deutlich zu (+ 6.800 EW / 40 %), und geht im Jahr 2030 auf das hohe Niveau von 2010 zurück (+ 3.400 EW bzw. + 20 % ggü. 2005). Dies stellt erhöhte Anforderungen an die quantitative und qualitative Ausstattung mit Wohnraum und die Infrastrukturausstattung.

Zu den Handlungsfeldern der zukünftigen Stadtentwicklung zählt deshalb unter anderem die Familien- und Kinderfreundlichkeit mit bezahlbaren Wohnungen, qualifizierten Arbeitsplätzen und guter Infrastruktur. Als Ziele werden unter anderem die Sicherung und der Ausbau der Funktionen und Angebote als Oberzentrum in den Bereichen Bildung und Wissenschaft, Kultur, Handel, Freizeit und Sport verfolgt. Weiterhin gilt es, ein tragfähiges, bedarfsgerechtes Schulnetz zur Gewährleistung der Möglichkeiten des Erwerbs aller gemäß dem Brandenburgischen Schulgesetz vorgesehenen Abschlüsse zu sichern.

Das Bornstedter Feld wird im INSEK als derzeitiger und noch auszubauender Fachhochschulstandort sowie als Standort mit den größten Wohnbaulandpotenzialen in der Landeshauptstadt Potsdam beschrieben und hat deshalb eine hohe Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung. Des Weiteren hat es bereits - und erhält in den kommenden Jahren zusätzlich - eine wichtige Funktion als Wohnstandort mit entsprechender wohnortbezogener Infrastruktur. Infrastrukturmaßnahmen (Schulen, Kitas etc.) sind gemäß INSEK in Abhängigkeit von der Einwohnerentwicklung geplant.

Standortentwicklungskonzept Regionaler Wachstumskern (RWK) Potsdam (SEK 2006)

Das Standortentwicklungskonzept RWK Potsdam (SEK) 2006 beschreibt Potsdam auf der Leitbildebene als Stadt der Wissenschaft. Ziel ist es, die Potenziale im Wissens-, Forschungs- und Bildungssektor in Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt stärker zu nutzen. Aufbauend auf den zahlreich vorhandenen Einrichtungen in Potsdam ist Bildung und Qualifizierung ein weiterer Schwerpunkt. Das weit gefasste Thema schließt Maßnahmen von frühkindlicher Bildung über die berufliche Qualifizierung bis zu Lernnetzwerken ein. Die Handlungsschwerpunkte knüpfen räumlich an bestehende und sich in Entwicklung befindliche Standorte an. Die wissensrelevanten Einrichtungen und Aktivitäten sind auf die Bereiche Potsdamer Mitte, Wissenschaftspark Golm, Bornstedter Feld sowie die Medienstadt Babelsberg konzentriert. Aktivitäten, bauliche Ergänzungen und Kommunikationsräume sollen in Verbindung mit den Leitthemen an diesen Standorten realisiert und konzentriert werden.

Das SEK 2006 prognostiziert infolge des Bevölkerungswachstums, der Abnahme der Haushaltsgrößen sowie einer allmählichen Anpassung der Wohnflächen an den Bundesdurchschnitt, dass der Bedarf an Wohnraum in Potsdam weiter steigen wird.

Schulentwicklungsplan 2009 - 2015

Der aktuelle Schulentwicklungsplan 2009 - 2015 der Landeshauptstadt Potsdam (DS 09/SVV/0312, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.06.2009) prognostiziert bis zum Schuljahr 2015/2016 einen starken und kontinuierlichen Anstieg der Schülerzahlen in der Landes-

Landeshauptstadt Potsdam. Für den Zeitraum danach bis zum Schuljahr 2021/2022 ist weiterhin mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. Der Schulentwicklungsplan 2009 – 2015 empfiehlt die Errichtung einer weiterführenden Schule mit SEK I und SEK II im Potsdamer Norden mit mindestens 4 Zügen zum Schuljahr 2014/15. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.04.2011, DS 11/SVV/0285 (Errichtung einer Gesamtschule - 1. Schritt: Standort Haeckelstraße) und der Genehmigung des Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBS) vom 26.04.2011 wurde zum Schuljahr 2011/2012 eine Gesamtschule am Standort Haeckelstraße errichtet. Gemäß Mitteilungsvorlage für die Stadtverordnetenversammlung am 21.04.2011, DS 11/SVV/0188 (Schulstandort Ernst-Haeckel-Straße) muss die Schule spätestens zum Schuljahr 2016/2017 an den neuen Standort im Bornstedter Feld umziehen. Hierfür sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Errichtung einer Gesamtschule im Bornstedter Feld vom 02.11.2011, DS 11/SW/0771). Demnach ist nun bis spätestens zum Schuljahresbeginn 2016/17 der Neubau einer Gesamtschule mit 5 Zügen für die 7. - 10. Klasse (Sekundarstufe I) und 3 Zügen für die Oberstufe (Sekundarstufe II) sowie der entsprechenden Sport- und Freiflächen vorgesehen. Weiterhin soll eine 4-Feld-Sporthalle, die auch zur Nutzung für den Vereins- und / oder Freizeitsport geeignet ist, am Standort untergebracht werden.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

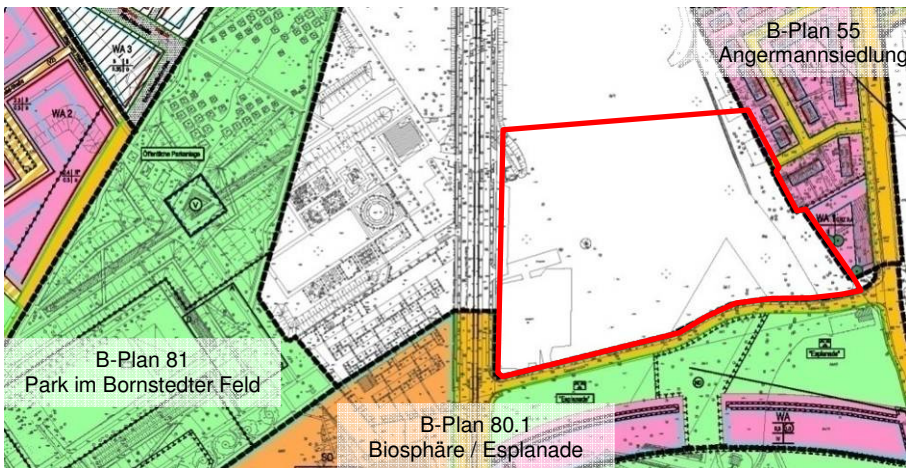


Abbildung 3: In Kraft gesetzte Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, Ausschnitt

Bebauungsplan Nr. 55 „Angermansiedlung / Nedlitzer Straße“ mit 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arendt-Straße“

Der Bebauungsplan und die 1. Änderung führen ehemals militärisch genutzte Flächen einer zivilen Nutzung zu. Sie sichern die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich und tragen zur Deckung eines bestehenden Wohnungsbedarfes in Potsdam bei. Weiterhin werden Flächen für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsentwicklung geschaffen (Mischgebiet, Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet „Handel“). Die Bebauungspläne sichern die Erschließung des Quartiers sowie dessen Anbindung an die Nedlitzer Straße.

Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 wurde am 01.07.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde der südliche Teilbereich aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst. Er hat als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ das weitere Verfahren durchlaufen. Dieser Bebauungsplan wurde im Verfahren vorgezogen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Biosphäre sowie des erforderlichen funktionalen Umfeldes zu schaffen und zudem Ausgleichsmaßnahmen zu sichern. Das Grundstück der Biosphäre ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ festgesetzt. Des Weiteren sind südlich der Esplanade eine öffentliche Grünfläche sowie allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert auch die erforderliche Erschließung des Plangebietes.

Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

Der Bebauungsplan Nr. 81 enthält die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines zentralen Parks zwischen den Quartieren Rote Kaserne West, Quartier Pappelallee und der Gartenstadt im Bornstedter Feld. Der Volkspark dient gleichzeitig als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die in anderen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nicht ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplan sichert diese naturschutzrechtlich erforderlichen Sammelausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich ab. Die Flächen des Parks sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Einzelne Flächen sind neben dieser Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

3.6 Sonstige Satzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, der Entwicklungsbereich wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.1991 förmlich festgelegt. Der Durchführungszeitraum ist von 1993 bis 2020 angegeben. Ziel ist die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen sowie die Gestaltung eines neuen Stadtteils. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind Bebauungspläne aufzustellen. Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam hat alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II S. 501)

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

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 80.2 sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandortes sowie eines gemischt genutzten Baugebietes geschaffen werden. Darüber hinaus soll der historische Remisenweg an der östlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier Rote Kaserne West (November 2012) haben gezeigt, dass eine dementsprechende Bebauung unter Berücksichtigung der erforderlichen Komplementärnutzungen (z.B. Stellplätze) auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten standortverträglich in dem zur Festsetzung vorgesehenen Rahmen möglich ist.

Wesentlicher Planinhalt

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Gemäß des vorliegenden Schulentwicklungsplans 2009 – 2015 der Landeshauptstadt Potsdam ist im Norden der Landeshauptstadt bis spätestens zum Schuljahresbeginn 2016/17 der Neubau einer weiterführenden Schule mit mindestens 4 Zügen erforderlich. Vorgesehen ist demnach die Einrichtung einer Gesamtschule mit 5 Zügen für die 7. - 10. Klasse (Sekundarstufe I) und 3 Zügen für die Oberstufe (Sekundarstufe II) sowie der entsprechenden Sport- und Freiflächen. Weiterhin soll eine 4-Feld-Sporthalle, die auch zur Nutzung für den Vereins- und / oder Freizeitsport geeignet ist, am Standort untergebracht werden. Dies wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.11.2011 festgelegt (DS 11/SW/0771).

Abgeleitet aus den maßgeblichen Raumprogrammempfehlungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (MBS) ergibt sich daraus folgendes Raum- und Flächenprogramm (detaillierte Aufschlüsselung s.u.):

| Nutzung | BGF | Grundfläche |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Schulgebäude (III Geschosse) | 7.180 m ² | 2.393 m ² |
| Sporthalle (4 Felder) | | 2.625 m ² |
| Freiflächen | | 10.500 m ² |
| Summe | | 15.518 m² |

Für einen entsprechenden Flächennachweis des Schulstandortes ist demnach eine Mindestnettofläche von rd. 1,55 ha erforderlich.

Mischgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets entlang der Georg-Hermann-Allee stellt einen Teil des Eingangs in das Quartier der Roten Kaserne West dar. Waren hier zunächst noch Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet für ein Parkhaus geplant, so haben sich die Nutzungsvorstellungen in Folge des städtebaulichen Ideenwettbewerbs dahingehend konkretisiert, dass hier nunmehr ein Gemeinschaftswohnhaus für Senioren und Studenten sowie ein in der Größe deutlich reduziertes Parkhaus (ca. 400 anstelle von 700 Stellplätzen) mit integrierten Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sowie ggf. einer

Jugendfreizeitstätte vorgesehen sind. Vor allem durch die Entwicklung eines vielfältig genutzten Gebäudes im Einmündungsbereich Esplanade / Georg-Hermann-Allee kann eine städtebaulich und funktional wünschenswerte Aufwertung dieses wichtigen städtischen Teilraumes erfolgen.

Die Unterbringung von (kleinteiligen) Einzelhandelsnutzungen zur Quartiersversorgung erscheint an diesem Standort aufgrund der hohen Erschließungsqualität sinnvoll.

Ob die Realisierung einer Jugendfreizeiteinrichtung hier dauerhaft tragfähig sein wird, ist im weiteren Verfahren - auch im Vergleich zu anderen, in der Diskussion befindlichen Standorten - zu prüfen. Positiv zu bewerten sind hier mögliche Synergien mit dem verbindlich geplanten Schulstandort.

Aus der Anlage eines zentralen Angebotes von Stellplätzen für Besucher der Biosphäre, des Volksparks sowie der geplanten Sporthalle (und ggf. Schule) wird im Gegensatz zu den Planungen, die dem Vorentwurf Februar 2012 zugrunde lagen, eine deutliche Reduzierung zukünftiger Park- und Suchverkehre erwartet.



Abbildung 4: Konzept des Siegerentwurfes des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 (Ausschnitt)

Entsprechend der vorgenannten funktionalen und städtebaulichen Vorgaben wird im westlichen Teil des Plangebiets ein Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Damit kann eine große Bandbreite an Nutzungsoptionen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ zur Festsetzung vorgesehen. Diese sichert den historischen Remisenweg als Bestandteil der Lennéschen Freiraumplanung für den Norden Potsdams. Darüber hinaus verfügt die Flä-

che über einen vergleichsweise hochwertigen Vegetationsbestand mit einer hohen Bedeutung für die Avifauna.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die grundsätzliche Planungskonzeption für das Bornstedter Feld fußt auf dem BDA-Konzept aus dem Jahre 1993. Darauf aufbauend ist die Gesamtplanung konkretisiert und sind Rahmenplanungen für die einzelnen Teilgebiete erarbeitet worden. Für die angrenzenden Quartiere liegen folgende Planungen vor:

Das heterogen strukturierte Quartier Rote Kaserne West umfasst im Norden einen Bereich mit insgesamt zehn Plattenbauten, die von den GUS-Streitkräften als Offizierswohnungen errichtet worden sind (Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“). Die Plattenbauten sind im Rahmen von Mod/Inst-Maßnahmen einer zivilen Wohnnutzung zugeführt worden; sie werden durch Wohnungsneubau zu einer neu geordneten Siedlungsstruktur erweitert, im nördlichen Baufeld entsteht eine zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Reihenhausbauung in Ost-West-Ausrichtung. Ergänzt wird das Quartier durch eine in den südlichen Plattenbau integrierte Kindertagesstätte mit 50 Plätzen.

Südlich schließt sich entlang der Nedlitzer Straße ein sehr heterogen geprägtes Areal mit vier Klinkergebäuden an der Nedlitzer Straße 15-18, der erhaltenswerten Angermannsiedlung, errichtet zwischen den Weltkriegen als Invalidensiedlung, und sanierten Bestandsgebäuden an der Nedlitzer Straße 23-25 an (Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“). Zwischen diesen Wohnnutzungen liegen ein eingeschränktes Gewerbegebiet und nördlich der Klinkergebäude ein Mischgebiet, das für Einzelhandel genutzt wird. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ planungsrechtlich gesichert. Hier ist ein Nahversorgungszentrum geplant. Das Misch- und Sondergebiet sind Bestandteil des im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld vorgesehenen bipolaren Versorgungsstandortes.

Im Gewerbegebiet an der Nedlitzer Straße haben sich aufgrund der unmittelbaren Lage an der Nedlitzer Straße eine Tankstelle, ein Kfz-naher Gewerbebetrieb sowie ein Baustoffhandel für Dachdecker angesiedelt. Die Planungen für dieses Quartier sehen ferner auf dem Grundstück Georg-Hermann-Allee / Peter-Huchel-Straße, westlich der vier Klinkergebäude die Errichtung einer Kita mit 120 Plätzen vor.

Das denkmalgeschützte Ensemble der Roten Kaserne östlich der Nedlitzer Straße (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“) wird durch eine denkmalverträgliche Umnutzung und Anpassung an moderne funktionale Anforderungen zu einem attraktiven Dienstleistungs- und hochwertigen Wohnstandort entwickelt. Identifikationsbildende Elemente werden gestärkt und die vorgefundenen erhaltenswerten Gebäude durch Neubauten ergänzt und in Einklang mit dem neuen Nutzungskonzept gebracht. Ziel ist ein integrierter, nicht mehr isolierter oder geschlossener, sondern erlebbarer Stadtraum. Das ursprüngliche Kerngelände der Kasernenanlage weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Der wesentliche städtebauliche Gesamteindruck der denkmalgeschützten Anlage wird durch die Sicherung der denkmalgeschütz-

ten, historischen Struktur gesichert. Die Nutzungs- und Höhenmaße orientieren sich hierbei an der historischen Baustruktur. Neben der charakteristischen Bebauung entlang der Nedlitzer Straße besitzt das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika einen besonders prägenden und repräsentativen Charakter für das Gebiet. Durch die öffentliche Grünfläche vor dem Kammergebäude als grünes Entree zum Gebiet wird die Sicht auf das Kammergebäude freigehalten, und es erhält eine besondere Inszenierung.

Zur Bundesgartenschau 2001 entstand ein zeitgenössischer Park mit vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturmöglichkeiten (Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“). Mit dem Volkspark wird an die gartenkünstlerische Tradition Potsdams angeknüpft. Das Zentrum der Anlage bilden große Wallanlagen, Relikte der einstigen militärischen Nutzung. Brücken und Stege verbinden die verschiedenen Bereiche, die z.B. eine multifunktional nutzbare Festwiese sowie Spiel- und Sportangebote umfassen. Weitere Schwerpunkte der Parkgestaltung sind der Waldpark im Bereich des heutigen Schragens und der auf Lenné zurückgehende Remisenpark im nördlichen Teil des Geländes. Die Biosphäre Potsdam, eine transparente Halle im Zentrum des Parkgeländes, die während der Bundesgartenschau 2001 die traditionellen Blumenschauen aufnahm, wurde nach 2001 in eine Naturerlebnislandschaft verwandelt (Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“).

Der an der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende historische Remisenweg soll aufgrund seiner historischen Bedeutung als Bestandteil der Lennéschen Freiraumplanung für den Norden Potsdams aufgenommen und als Wegeverbindung innerhalb einer öffentlichen Grünanlage wiederhergestellt werden. Die Fläche wurde im Rahmen aller Vorplanungen für die Bundesgartenschau und weitere Entwicklungen als öffentliche Wegeverbindung freigehalten und wird als öffentliche Grünanlage im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80 „Rote Kaserne West“ festgesetzt.

Der gesamte im Plangebiet hochwertige Vegetationsbestand mit Brut- und Nistplätzen für heimische Vögel soll weitestgehend in seiner Struktur erhalten bzw. in die Bebauungsstruktur sowie das Freiflächenkonzept integriert werden. Dabei erhalten wird der für den Fortbestand der Population des europaweit geschützten Großen Heldbock (*Cerambyx cerdo*) wichtige Alteichenbestand. Ziel der Planung ist die Integration der Alteichen in die Planungen für den Schulstandort. Die Integration des Gehölzbestandes dient nicht nur der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, sondern vermeidet gleichfalls eine qualitative Verschlechterung der abiotischen und biotischen Schutzgutfunktionen sowie nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

2.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80.2 wurden 2 exemplarische Standortplanungen für unterschiedliche Konfigurationen der Schule und des Parkhauses erarbeitet. Den Schulplanungen liegt folgendes Raum- / Flächenprogramm auf Grundlage der Raumempfehlungen des MBS zu Grunde:

| Gebäudeflächen | SEK I | SEK II |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Nutzfläche (NF) | 3.743 m ² | 1.060 m ² |
| Verkehrsfläche (VF) | 936 m ² | 265 m ² |
| Technische Fläche (TF) | 187 m ² | 53 m ² |
| Nettogeschoßfläche (NGF) | 4.866 m ² | 1.378 m ² |
| Konstruktionsfläche (KF) | 730 m ² | 207 m ² |
| BGF | 5.596 m ² | 1.585 m ² |
| Grundfläche (bei III VG) | 1.865 m² | 528 m² |
| Sporthalle - 4 Felder | | 2.700 m² |
| Freiflächen | | |
| Pausenfläche (800 Schüler á 5 m ²) | | 4.000 m ² |
| Schulgarten (20 Klassen á 30 m ²) | | 600 m ² |
| Fahrradständer (400 St. á 1,25 m ²) | | 500 m ² |
| PKW-Stellplätze (48 St. á 20 m ²) | | 960 m ² |
| Laufbahn (4 Bahnen, 6x125 m) | | 750 m ² |
| Weitsprung (3 Bahnen, 9x50 m) | | 450 m ² |
| Hochsprung (Halbkreis r=18 m) | | 60 m ² |
| Kugelstoßen (10x15 m) | | 150 m ² |
| Ballspielfelder (2 St. á 45x27 m) | | 2.430 m ² |
| Gymnastikfläche (20x30 m) | | 600 m ² |
| Summe | | 10.500 m² |

Mit der Untersuchung der Standortvarianten wurde nachgewiesen, dass das geforderte Flächen- und Raumprogramm für die Gebäude sowie die Sport- und Freiflächenbedarfe in unterschiedlichen Konfigurationen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken unterzubringen ist.

Aus der Variantenprüfung wurde in der weiteren Bearbeitung und Abstimmung eine Vorzugsvariante vor allem hinsichtlich der Lage und Größe des Schulstandortes entwickelt, welche Gegenstand der weiteren Planung ist. Diese Variante liegt auch der konkreten Hochbauplanung für das Schulgebäude zu Grunde.

Der Schulstandort orientiert sich im Wesentlichen zur Esplanade. Von hier erfolgt die Haupteinschließung des Geländes.

Fußläufige Zugänge sind neben der Haupteinschließung von der Esplanade auch von der Georg-Hermann-Allee und vom Remisenweg aus möglich. Ein Nachweis der Fahrradstellplätze ist im Nahbereich der verschiedenen Zugänge möglich.

Der weitaus größte Teil der wertbestimmenden, erhaltenswerten Baumbestände befindet sich auf dem Schulgrundstück, hier können Freiflächen ohne besondere bauliche Nutzungsansprüche untergebracht werden (Schulgarten, Gymnastikwiese, Pausenhofflächen).



Abbildung 5: Schulplanung, Schulz & Schulz Architekten / Rehwaldt Landschaftsarchitekten 03/2013

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 soll eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur planungsrechtlichen Sicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule, Gesamtschule, mit 5 Zügen in der Sekundarstufe I und 3 Zügen in der Sekundarstufe II festgesetzt werden.

Weiterhin soll entlang der Georg-Hermann-Allee ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden, um für die hier vorgesehenen, aber noch nicht abschließend feststehenden Nutzungen

- Wohnen,
- Dienstleistungen und wohnverträgliches Gewerbe,
- Einzelhandel,
- Jugendfreizeitstätte,
- Parkhaus

sowie weiteren Nutzungen einen Spielraum zu eröffnen.

Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Baugebiets (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO) nicht zulässig sind und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbli-

che Nutzungen geprägten Teile des Baugebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Der Ausschluss flächenintensiver gewerblicher Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen und auch der von Vergnügungsstätten resultiert aus der planerischen Zielstellung, im Plangebiet ein gemischt genutztes Quartier für Wohnen und ergänzende Nutzungen zu entwickeln. Mit dieser Zielstellung wären die vorgenannten Betriebsarten nicht zu vereinbaren.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des Flächen sparenden Bauens widersprechen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen. Des Weiteren befindet sich bereits eine Tankstelle in unmittelbarer Nachbarschaft an der Kreuzung Nedlitzer Straße / Erich-Arendt-Straße.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, weil sich die erwünschte Nutzungsmischung nicht mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten verträgt. Regelmäßig geht mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Imageverlust einher, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. So wird die Gefahr der Verdrängung der Einzelhandelsnutzung vermieden.

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen ist darüber hinaus eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Gegenstand der textlichen Festsetzung 1.3 ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist im Mischgebiet nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“ handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m² Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood- Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern-Center. Für Fachmärk-

te mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m² festzuhalten (Grundlage dafür sind Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008).

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak, Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Papier- und Schreibwaren sowie Waren, die sich aus der unmittelbaren Nähe zur Fachhochschule Potsdam ergeben.

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

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

Durch die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam finden darin weitgehend Berücksichtigung, wenn auch die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO) hier anders dargestellt ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll durch die textliche Festsetzung 1.4 geregelt werden, dass hier auch eine Nutzung für außerschulische sportliche Zwecke zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die Sporthalle als auch die „offenen“ Sport- und Spielfläche außerhalb der Betriebszeiten der Schule dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung stehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Vorgesehen ist im Mischgebiet die Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,6 und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ einer zulässigen GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Die Gebäudehöhe (OK) gemäß § 18 BauNVO wird im Mischgebiet mit 15,0 m und in der Fläche für Gemeinbedarf mit 12,5 m über Gelände zur Festsetzung vorgeesehen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sichert, dass die vorhandenen und angrenzenden Baumbestände nicht von Gebäuden überragt und dass die für den Standort wichtigen Blickbeziehungen zum Ruinenberg, Pfingstberg und Kapellenberg nicht beeinträchtigt werden.

Für das Mischgebiet entspricht die vorgesehene Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in etwa dem des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Quartier Rote Kaserne West (November 2012).

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll darüber hinaus geregelt werden, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 1.5). Bedingt durch die umfangreichen Freiflächennutzungen für Sport- und Spielzwecke, Pausenflächen, Fahrrad- und KFZ-Stellplätze etc., die überwiegend versiegelte bzw. teilversiegelte Oberflächen erfordern (beispielweise Tartanbahnen oder Kunstrasenplätze), ist das Erfordernis zur Erweiterung der zulässigen Überschreitung der („Haupt“-) GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gegeben. Die Überschreitung bleibt dabei unterhalb der „Kapungsgrenze“ der Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt und durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO derart zeichnerisch bestimmt, dass eine weitgehend flexible Anordnung von Baukörpern ermöglicht wird.

Mit der Abgrenzung der zur Festsetzung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen werden die vorhandenen Baumbestände mit einer Ausnahme nicht berührt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist entbehrlich.

Im Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2). Die Zulässigkeit von Stellplatzanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um den Grün- bzw. Freiflächencharakter der Vorgartenzonen sowie der inneren Bereiche der Baugebiete zu betonen und zu sichern.

3.4 Fläche für Gemeinbedarf

Der Schulentwicklungsplan 2009 – 2015 formuliert den Bedarf einer weiterführenden Schule mit mindestens 4 Zügen im Potsdamer Nordraum. Dem entsprechend soll der Standort für eine Gesamtschule mit 5 Zügen in der Sekundarstufe I und 3 Zügen in der Sekundarstufe II im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden. Es ist daher eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Schulstandortes zur Festsetzung vorgesehen.

3.5 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georg-Hermann-Allee und die in West-Ost-Richtung verlaufende Esplanade. Da das Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf an diese öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, ist die Erschließung der Grundstücke gesichert. Bei zukünftiger städtebaulicher Entwicklung im Norden des Plangebiets ist ggf. eine ergänzende Erschließung für die Baugebiete herzustellen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mischgebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist gemäß der Vorschriften der BbgBO und der Stellplatzsatzung für die Landeshauptstadt Potsdam zu führen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der östlichen Grenze des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 80.2 liegen die Flurstücke 445 und 447 an der Nedlitzer Straße. Diese weisen in den rückwärtigen Grundstücksteilen kleine private Stellplatzanlagen auf, die über einen Weg in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche des Remisenweges von der Esplanade aus erschlossen werden, da eine (befahrbare) Anbindung von der Nedlitzer Straße aus nicht möglich ist. Um hier eine dauerhaft Sicherung dieser städtebaulich unproblematischen Erschließungssituation herzustellen, soll in der Grünfläche ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der o.g. Flurstücke festgesetzt werden. Eine abschließende Verortung des Weges ist derzeit nicht möglich und in hohem Maße abhängig von der zukünftigen Gestaltung der Grünfläche. Deshalb soll zeichnerisch ein Bereich definiert werden, in dem der Weg anzulegen ist und durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 eine maximal zulässige Breite des Weges von 4,0 m geregelt werden.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Der an der östlichen Grenze des Plangebiets im Randbereich zur Angermannsiedlung verlaufende historische Remisenweg soll aufgrund seiner historischen Bedeutung als Bestandteil der Lennéschen Freiraumplanung für den Norden Potsdams und der hier vorhandenen hochwertigen Vegetationsbestände mit Brut- und Nistplätzen für heimische Vögel freigehalten werden.

Die Fläche des Remisenweges wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünanlage“ zur Festsetzung vorgesehen. Damit erfolgt eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung dieses Frei-raums sowie seiner naturräumlichen Funktion.

3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Das Plangebiet zeichnet sich durch brachliegende Freiflächen sowie in Teilen durch einen prägenden, wertbestimmenden und erhaltenswerten Großbaumbestand, überwiegend Eichen, aus. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, im Mischgebiet sowie in der öffentlichen Grünfläche werden daher diese Bäume mit einer Ausnahme als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Der vorhandene Vegetationsbestand soll durch Neupflanzungen ergänzt werden. Hierzu sollen durch textliche Festsetzungen folgende Regelungen vorgenommen werden:

- Auf den Grundstücken entlang der Georg-Hermann-Allee sind Heckenpflanzungen vorzunehmen (textliche Festsetzung 6.1).
- Im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Laubbäume in festgelegter Anzahl zu pflanzen (textliche Festsetzung 6.2).
- Im Mischgebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind fensterlose Außenwände, die eine Länge von 20,0 m überschreiten, zu begrünen. Weiterhin sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen, wenn diese nicht zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen sind (textliche Festsetzungen 6.3 und 6.4).
- Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Laubbäume zu gliedern (textliche Festsetzung 6.5).

Diese Maßnahmen tragen einerseits zur Gliederung und zum Erhalt des Siedlungscharakters und andererseits zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets nach Umsetzung der Bebauung bei. Als Ausgleich für die Bebauung der Grundstücke ist das Anpflanzen von gebietstypischen Obst- und/oder Laubbäumen (TF Nr. 6.2) sowie das Anpflanzen von Hecken (TF 6.1) vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Baumbestand

sowie der Festsetzung von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplatzanlagen (6.5) wird damit der in der Eingriffs- Ausgleichskonzeption formulierte ökologische Standard sowie der Anspruch „grüner“ Stadtquartiere für das Landschaftsbild gesichert. Letzterem dient auch die festgesetzte Begrünung fensterloser großflächiger Fassaden (TF Nr. 6.3).

Die Baum- und Heckenpflanzungen bieten langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima. Weiterhin tragen einzelne Maßnahmen zur ökologischen und klimatischen Verbesserung und zur gestalterischen Einpassung der Gebäude in die Landschaft bei. Die Festsetzung von Pflanzgrößen und Pflanzabstand sichert eine kurzfristige Begrünung. Dabei wurde bei den angegebenen Pflanzqualitäten auf die handelsüblichen Qualitäten zurückgegriffen (z.B. für die Obstbäume). Lediglich für die Stellplatzanlagen wurde ein größerer Stammumfang (20/25) gewählt, um bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung die gewünschte optische Gliederung der Anlagen gewährleisten zu können.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Mischgebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind ebenfalls unzulässig (textliche Festsetzungen 3.1 und 3.2).

Mit der Festsetzung zur Ausbildung der Wege, Stellplätze und Zufahrten wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers hier versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden kann.

3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im Plangebiet teilweise überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung vorgesehen.

Überschreitungen sind vor allem an den straßenseitigen Baugrenzen des Mischgebietes und des Schulstandortes zur Esplanade festzustellen. Nach gegenwärtigem Stand der Planung soll in diesem Teil des Mischgebietes ein Parkhaus errichtet werden, die vorliegende Schulplanung sieht im südlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf die Sporthalle vor. Damit sind hier unmittelbar keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen. An allen anderen Immissionsorten werden nur geringfügige oder keine Überschreitungen ermittelt. Die detaillierten Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Auch die Beurteilungspegel für das geplante Parkhaus liegen alle sehr deutlich unter den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.

In dem westlichen angrenzenden Teilbereich des Volksparks finden regelmäßig Freiluftveranstaltungen statt, deren Störungsgrad nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu beurteilen ist. Auch diese Ereignisse wurden im Rahmen des o.g. Gutachtens betrachtet.

Verursacher eines möglichen Konfliktes zwischen den geplanten Nutzungen und dem Freizeitlärm aus dem Volkspark ist der Veranstalter. Er ist dafür verantwortlich, dass seine Veranstaltungen im vorhandenen gesetzlichen Rahmen ablaufen. Sollte es zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den an den Volkspark angrenzenden Quartieren kommen, ermöglichen sowohl das Privatrecht (siehe § 906 BGB) als auch das öffentliche Recht (u.a. BImSchG) dem Lärmgeschädigten eine Abwehr gegen die Belästigungen durch Freizeitlärm.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer), die der Georg-Hermann-Allee zugewandt sind, ist ein erforderliches resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB, bezogen auf das gesamte Außenbauteil (Fenster und Wand), zu gewährleisten. Die Anforderungen für Büroräume liegen um 5 dB geringer. (textliche Festsetzung 5.1) Für die Außenbauteile, die der Esplanade und dem südlichen Teil der Gemeinbedarfsflächen zugewandt sind, ist ein erforderliches resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von 40 dB für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume) und 35 dB für Büroräume zu gewährleisten (textliche Festsetzung 5.2).

Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden, die der Esplanade zugewandt sind, sind in den von der Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen. Falls dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt (textliche Festsetzung 5.3).

Sowohl für die Sporthalle als auch für die ungedeckten Sportanlagen der Schule ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Nutzung für den Vereins- und Freizeitsport vorgesehen. Derzeit liegen aber noch keine abschließenden Erkenntnisse vor, welche Sportarten in welchem Umfang zu welchen Zeiten vorgesehen sind und ob darüber hinaus ein Wettkampfbetrieb ggf. auch mit Zuschauern geplant ist. Daher sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aussagen zu den konkreten Lärmimmissionen, verursacht durch den Vereins- und Freizeitsport und zur Beurteilung von deren Auswirkungen nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt jedoch nicht die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung außer Kraft. Die Einhaltung der in der 18. BImSchV wäre somit unter Berücksichtigung konkreter Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Dabei gilt, dass bei einer an die ungedeckten Sportanlagen heranrückenden Wohnbebauung durch Platzierung des Vorhabens auf dem Grundstück, Grundrissgestaltung und andere dem Bauherren mögliche und zumutbare Maßnahmen für die Wohnnutzung unzumutbare Lärmbelästigungen durch den Vereins- und Freizeitsport vermieden wer-

den. Des Weiteren können – nachträglich – für die Nutzung der Sportanlagen Auflagen formuliert werden.

4. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Flächen für Gemeinbedarf | ca. 24.656 m ² |
| Mischgebiet | ca. 10.992 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 6.001 m ² |
| Summe | ca. 41.649 m ² |

C Umweltbericht

1. Einleitung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20.07.2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Zur Prüfung und zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist bei Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, die nicht dem § 13a BauGB unterliegt, eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltprüfung als Regelverfahren ist dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die Umweltprüfung die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung im nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB gegliedert.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ soll die städtebauliche Neuordnung und Erschließung für den Bereich zwischen Angermannsiedlung, Esplanade und Georg-Hermann-Allee planungsrechtlich gesichert werden. Vorgesehen sind eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, ein Mischgebiet, welches Potentiale für Wohnungsbau, Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel sowie ein Parkhaus ermöglicht, sowie eine Öffentliche Grünfläche.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden ökologische Standards der Siedlungsentwicklung im Bornstedter Feld über Erhaltungs- und Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Erhalt von besonders wertvollem Altbaumbestand wird über Einzelbaumfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Zum Schutz der künftigen Bewohner im Plangebiet werden Festsetzungen zum Immissionsschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne

1.2.1 Fachgesetze

| Fachgesetze und Verordnungen | Umweltrelevante Ziele | Berücksichtigung im B-Plan Nr. 80.2 |
|---|---|---|
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) In der zur Zeit geltenden Fassung | Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. | Es handelt sich um einen städtebaulichen Entwicklungsbereich. Infolge einer Gesamtein-griffs- / Ausgleichsbilanz für den gesamten Entwicklungsbe-reich erhöhen sich die Beein-trächtigungen für Natur und Landschaft nicht. |
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung | Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. | Die im Plangebiet bekannte Altlast (LHKW-Schaden) wird entsprechend den sanierungsrechtlichen Anforderungen der Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf die geplanten Nut-zungen saniert. Bau- und an-lagenbedingte Eingriffe in den Boden werden kompensiert. |
| Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der zur Zeit geltenden Fassung | Nach § 77 besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung | Im B-Plan sind Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation vorgesehen, die den Ausgleich der Wasserführung ermögli-chen. |
| DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der zur Zeit geltenden Fassung | Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbe-lasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein. | Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es werden Schall-dämmmaße an Gebäuden vor-gesehen. |
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissi-onsschutzgesetz - BImSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung | Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließ-lich oder vorwiegend dem Wohnen dienen- den Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdi-ge Gebiete. | Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es werden Schall-dämmmaße an Gebäuden vor-gesehen. |
| Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissi-onsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbar-schaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche so-wie deren Vorsorge | Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es werden Schall-dämmmaße an Gebäuden vor-gesehen. |
| Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam in der zur Zeit geltenden Fassung | Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatz-pflanzungen für ent-fernte geschützte Bäume | Durch die Festsetzungen im B-Plan werden 2 geschützte Bäume überplant. Die Kom-pensation kann im Plangebiet selbst erfolgen. |

1.2.2 Fachpläne

Der wirksame Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam von 1996 wird gegenwärtig aktualisiert. Der LP-Entwurf (Stand September 2012) definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *„Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrüntem Baustrukturen.“*

Für den gesamten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption aufgestellt, welche nicht ausgeglichene Eingriffe aus den Siedlungsgebieten mit den Aufwertungsmaßnahmen im Volkspark im Bornstedter Feld in Beziehung setzt. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über den Ausgleichsbebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“.

1.2.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II S. 501)

Eine der Stieleichen an der Esplanade ist als Naturdenkmal gekennzeichnet. Eine weitere Stieleiche ist als Brutbaum des Großen Heldbock (*Cerambyx cerdo*) bekannt. Weiterhin liegen Erkenntnisse zum Vorkommen einzelner Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor.

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

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter sowie der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg durchgeführt. Bezüglich der relevanten Fauna (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Großer Heldbock) liegen artenschutzfachliche Gutachten vor.

Zu Umfang und Art von Versiegelung wurde anhand der Vermessungsunterlagen sowie einer Begehung vor Ort ermittelt. Zusätzlich wurde das Informationsangebot LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt.

Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Plangebietsfläche wurde nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte (vollzogen bis 1994) von den militärischen Hinterlassenschaften dekontaminiert (dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen) und lag bis zur Bundesgartenschau 2001 brach. Zur Bundesgartenschau 2001 diente die Fläche als temporäre Stellplatzanlage für die Besucher der Ausstellungsflächen im Bornstedter Feld und der Feldflur. Diese Stellplatzanlage wurde nach der Bundesgartenschau 2001 mit Ausnahme des Bereiches an der Kreuzung Esplanade / Georg-Hermann-Allee rückgebaut. Die verbleibende Fläche liegt seit dem wieder brach.

Infolge der angestrebten Nutzungen - Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ - wird es zu baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen kommen.

Durch die Zunahme von Gebäuden, un- und gedeckten Sportflächen sowie flächigen Stellplatzanlagen (auch auf bislang unversiegelten Flächen) kommt es anlagebedingt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima.

Betriebsbedingt kann mit der Nutzungsänderung eine Zunahme an Lärm und Licht verbunden sein, welche sich insbesondere auf die Tierwelt, aber ggf. auch auf die angrenzenden Wohnnutzungen negativ auswirken kann. Für die benachbarte Angermannsiedlung gilt es insbesondere die Auswirkungen des Verkehrslärms auf ein für das sensible Umfeld verträgliches Maß zu begrenzen und z.B. ungünstige Gebäudeanordnungen weitestgehend auszuschließen.

2.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Infolge der jahrzehntelangen militärischen Nutzung des Bornstedter Feldes ist der Boden anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen un-

terliegen entsprechenden Störungen. Auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80.2 ist eine Altlast (LHKW-Schaden) vorhanden, deren Umfang über ein Monitoring überwacht wird (vgl. Kapitel Altlasten).

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 10 m bis 15 m unter Geländeoberkante, örtlich ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Mit dem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand sowie den einen hohen Lehmantel aufweisenden Böden ist das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen relativ geschützt.

Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs sind bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die Grundwasserneubildung durch die bestehende anthropogene Beeinflussung (ehemalige militärische Nutzung, Versiegelung durch Stellplatz) vorbelastet. Mit der baulichen Entwicklung (Mischgebiet, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“) ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Im Bestand sind rund 5.116 m² der Fläche versiegelt. Alle anderen Flächen sind als offen anzusprechen.

Tabelle Versiegelung (Bestand/Planung)

| | Bestand | Planung |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vollversiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Sportflächen*) | 5.116 m ² | 18.188 m ² |
| Teilversiegelte Flächen (stark verdichteter Boden, Wege, Stellplätze) | | 8.465 m ² |
| Offener Boden (nicht überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Grünflächen) | 36.533 m ² | 14.996 m ² |

* ca. 1.730 m² gedeckte Sportflächen

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ können 40 % des Grundstücks überbaut werden (GRZ 0,4) und zusätzlich weitere 30 % für Erschließung und Nebenanlagen versiegelt werden. Die Sportflächen (Kleinspielfeld, Laufbahnen) werden als versiegelte Flächen angesetzt.

Im Mischgebiet können 60 % der Fläche (GRZ 0,6) überbaut werden, weitere 20 % Versiegelung in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung 3.1) sind zulässig. Damit verbleibt ein Anteil an offener, zu begrünender Fläche von 20 %. Die öffentliche Grünfläche wird als Vegetationsfläche mit einem Anteil von 10 % teilversiegelten Erschließungsflächen (textliche Festsetzung 3.2) in die Bilanz eingebracht.

Daraus ergeben sich 18.188 m² überbaute bzw. vollversiegelte Flächen, 8.465 m² teilversiegelte Flächen und 14.996 m² offene Vegetationsflächen.

Nach Umsetzung der Planung verbleiben somit rund 15.000 m² unversiegelte Flächen, die für die Funktionen des Naturhaushalts uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Damit ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs anlagebedingt eine Zunahme von ca. 13.072 m² vollversiegelter Fläche. Der Anteil an teilversiegelten Flächen steigt um 20%. Die offenen Bodenflächen verringern sich um 21.537 m².

Baubedingt wird der Boden im gesamten Plangebiet beeinträchtigt werden, ausgenommen die zu schützenden Traufbereiche der Eichen sowie die Fläche der künftigen öffentlichen Grünfläche. Diese baubedingten Beeinträchtigungen können durch bodenverbessernde Maßnahmen kompensiert werden. Auf den unversiegelten Flächen werden bodenverbessernde Maßnahmen (z.B. Aufreißen und Lockern von verdichtetem Boden) durchgeführt und Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt wie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten sowie befestigter Erschließungsflächen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen (textliche Festsetzung 3.1).

Die Wasserhaushaltfunktionen innerhalb des Plangebiets in der Trinkwasserschutzgebietsszone III werden sich aufgrund des verbleibenden vergleichsweise hohen Anteils an versickerungsfähigen Flächen (53% offener Boden bzw. Wasser und Luft durchlässige teilversiegelte Flächen) nicht erheblich gegenüber dem Bestand verschlechtern.

Eine Dachbegrünung (textliche Festsetzung 6.4) kompensiert anteilig den Verlust an Versickerungsflächen durch Flächenversiegelung und dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die Anlage von ober- bzw. unterirdischen Versickerungsanlagen kann das verbleibende Niederschlagswasser der Dächer und Erschließungsflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Die Beeinträchtigungen auf den Bodenwasserhaushalt können somit weitestgehend ausgeglichen werden.

Die Wasserhaushaltfunktionen innerhalb des Plangebiets in der Trinkwasserschutzgebietsszone III werden sich nach Durchführung aller Maßnahmen nicht erheblich gegenüber dem Bestand verschlechtern.

Die Sanierung der Altlast (LHKW-Schaden) wird sich zusätzlich positiv auf die Boden- und Wasserhaushaltfunktionen auswirken. Es ist vorgesehen, den Grundwasserschaden zu sanieren. Mit den erforderlichen Arbeiten wurde im Herbst 2013 begonnen, so dass zur Fertigstellung der Schule keine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mehr zu besorgen ist.

Die Zunahme an Flächenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 kann durch bereits im Volkspark Bornstedter Feld umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden (vgl. Eingriffs-Ausgleichskonzeption der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, 2. Fortschreibung; vgl. auch 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung).

2.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Als Teil des Bornstedter Feldes mit geringem Versiegelungsgrad sowie hohem Vegetationsanteil stellt das Plangebiet ein Klimagunst-/ Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Sowohl der Verlust an Vegetationsstrukturen als auch die Zunahme an versiegelten Flächen können zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Der wertbestimmende Gehölzbestand mit einem klimatisch relevanten Biovolumen wird jedoch in die Planung integriert und mittels Einzelbaumfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft gesichert.

Lokale Klimaveränderung, anlagebedingt durch den Neubau von Gebäuden sowie dem Anstieg an versiegelten Flächen, werden durch Kompensationsmaßnahmen wie dem Anpflanzen von zusätzlichen Bäumen z.B. auf Stellplatzanlagen, der Anlage neuer Grünflächen auf den nicht überbauten Flächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung ausgeglichen.

Relevante betriebsbedingte Emissionen, die die Lufthygiene beeinträchtigen könnten, gehen von der Planung nicht aus. Eine bereits bestehende Belastung stellt die weiter östlich des Plangebiets verlaufende Nedlitzer Straße dar. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung (West) können lufthygienische Belastungen für die östlich der Straße gelegenen Gebiete entstehen.

2.3 Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Der überwiegende Teil der Freifläche zählt zu den anthropogen geprägten Biotopen. Die Untersuchungsfläche wird im Südwesten durch einen großflächig versiegelten Parkplatz dominiert, dessen Randbereiche im Süden zur Bundesgartenschau 2001 mit Gehölzen (v.a. Hainbuche) und Rosen angelegt wurden.

Die Flächen im Osten und Norden des Parkplatzes sind durch ausdauernde ruderale Staudenfluren gekennzeichnet. Ein großer Bereich im Norden des Plangebiets, ebenfalls mit Stauden- und Grasfluren bewachsen, weist zahlreiche relativ alte Eichen, meist einzeln bzw. in kleineren Gruppen auf, die der Fläche einen hainartigen Charakter verleihen.

Der zentrale, im Ostteil gelegene Bereich, wird durch einen unbefestigten Weg getrennt. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, in die anlässlich der Bundesgartenschau 2001 auch Wiesensaaten eingesät worden sind, Relikte davon sind noch vorhanden.

Am Ostrand, angrenzend an den Siedlungsbereich, sind Flächen unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Zwei ältere Gehölzkomplexe mit z.T. älteren Eichen und aufkommenden Ahornbeständen liegen im Südosten. Weitere Gebüsche mit einzelnen älteren Gehölzen, z.B. prägende Pyramidenpappeln, auch Obstbäume haben sich auf Gras- und Staudenfluren ausgebildet. Im unmittelbaren Siedlungsrand sind Gartenbrachen mit unterschiedlichen Gehölzstadien und Ruderalfluren vorhanden, u.a. Obstbaumgebüsche (v.a. Pflaume) und ältere dichte Fliedergebüsche. Sie werden von

einem Wall begrenzt, auf dem sich aus Wurzelbrut eine bereits hochwüchsige Reihe von Pyramidenpappeln gebildet hat.

Sehr kleinflächig sind im Gebiet auch trockene, lückige ruderales Halbtrockenrasen und Trittrasen ausgebildet. Unter einer älteren Eiche kommt in einer trockenen Grasflur die Kassubische Wicke (*Vicia cassubica*) vor, eine Art der Vorwarnliste Brandenburgs. Eine Beschreibung der einzelnen Biotoptypen sowie eine zugehörige Karte befinden sich im Anhang.

An der Esplanade befindet sich das Naturdenkmal „Alte Eiche“.

Als besonders wertvoll im Gebiet sind die prägenden Altbäume einzustufen. Die blütenreichen Ruderalfluren bieten zahlreichen Insekten Nahrung und Lebensraum und sind daher wertvolle Biotopstrukturen.

| Biotop- typnr. | Biotoptyp | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|
| 03110 | vegetationsfreie/-arme Sandflächen | | X | | | |
| 03120 | vegetationsfreie/-arme kiesreiche Flächen | | X | | | |
| 03210 | Landreitgrasfluren | | X | | | |
| 03229 | sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen | | | X | | |
| 03242 | Möhren-Steinkleefluren | | | X | | |
| 03244 | Goldrutenbestände auf ruderalen Standorten | | | X | | |
| 03249 | sonstige ruderales Staudenfluren | | | X | | |
| 051131 | ruderales Wiesen, artenreiche Ausprägung | | | X | | |
| 051215 | kennartenarme Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten | | | X | | |
| 05161 | artenreicher Zier-/Parkrasen | | | X | | |
| 05171 | ausdauernder Trittrasen | | | X | | |
| 071022 | Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten | | | X | | |
| 071013 | Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte | | | X | | |
| 071423 | Baumreihe; mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überw. nicht heimische Baumarten | | | X | | |
| 0715211 | sonstiger Solitärbaum, heimische Baumarten, Altbäume | | | | X | |
| 0715311 | Baumgruppe, einheimische Baumarten, überw. Altbäume, tw. ausgebildet als Übergang zu Typnr. 071131 Feldgehölz, heimische Gehölze, mittlerer Standorte | | | | X | |
| 0715321 | Baumgruppe, nicht einheimische Baumarten, überw. Altbäume | | | X | | |
| 082828 | sonstige Vorwälder frischer Standorte | | | X | | |
| 10113 | Gartenbrachen | | | X | | |
| 102742 | Anpflanzung von Rosen mit Bäumen | | X | | | |
| 10272 | Anpflanzung von Sträuchern | | X | | | |
| 126432 | Parkplatz versiegelt ohne Baumbestand | X | | | | |
| 12651 | unbefestigter Weg | X | | | | |
| 12720 | Aufschüttungen und Abgrabungen | X | | | | |

1 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)

2 = geringer Wert

3 = mittlerer Wert

4 = hoher Wert

5 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

Liste der Biotoptypen in Wertstufen / Quadratmeter (Bestand)

| Wertstufe | Biotoptypen | Summe |
|-----------|---|-----------------------|
| 1 | 126432, 12651 | 5.755 m ² |
| 2 | 03110,03120, 03210,102742,10272 | 1.967 m ² |
| 3 | 03229, 03242, 03244, 03249, 051131, 051215, 05161, 05171, 071022, 071013, 017423, 0715321, 082828, 10113, | 28.158 m ² |
| 4 | 0715211, 0715311, (071131) | 5.020 m ² |
| 5 | - | - |

Baubedingt ist mit dem vollständigen Verlust der ruderalen Gras- und Staudenfluren zu rechnen. Baulärm sowie die Belastung durch baubedingten Abfall und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um ggf. Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Anlagebedingt wird es durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen zum endgültigen Verlust an Vegetationsflächen kommen. Der Erhalt der besonders wertvollen Alteichen sowie des schützenswerten Gehölzbestandes westlich der Angermannsiedlung ist durch die geplante Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die vorgesehene Festsetzung als zu erhaltend sowie einer öffentlichen Grünfläche jedoch sichergestellt. Die Gruppen alter Eichen mit großen Stammumfängen und Kronendurchmessern sind von hoher Wertigkeit und daher im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Vitalität der Bäume ist mit Ausnahme der südöstlichen Gruppe an der Esplanade (Baum Nr. 603 - 608) sowie dem Baum Nr. 573 (Heldbockbrutbaum) gut. In den vorgenannten Baumgruppen haben 4 Bäume eine Vitalität von 3 - 4 (Zurücksterben von Hauptästen und Krone, absterbend oder abgestorben). Diese Eichengruppe befindet sich innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche des Remisenweges und kann daher erhalten werden. Anlagenbedingt wird es zur Fällung von 2 Alteichen kommen, die aufgrund ihrer Lage innerhalb des Baufeldes im Mischgebiet bzw. innerhalb der ungedeckten Sportflächen der Gemeinbedarfsflächen (Kleinspielfelder) nicht erhalten werden können. Beide Eichen haben gemäß Baumgutachten eine abnehmende Vitalität.

Ein Teil der ruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Wertigkeit kann durch die Ausweisung einer strukturreichen öffentlichen Grünanlage erhalten werden. Die Begrünung von flachen bzw. flachgeneigten Dachflächen trägt potenziell zu einem Ersatz für den Verlust von Gras- und Staudenfluren bei.

Biotopstruktur (Planung)

| Biototypnr. | Biototyp | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------|---|---|---|---|---|---|
| 03249 | sonstige ruderale Staudenfluren | | | X | | |
| 071022 | Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten | | | X | | |
| 071423 | Baumreihe; mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten | | | X | | |
| 0715211 | sonstiger Solitärbaum, heimische Baumarten, Altbäume | | | | X | |
| 0715311 | Baumgruppe, einheimische Baumarten, überw. Altbäume, tw. ausgebildet als Übergang zu Typnr. 071131 Feldgehölz, heimische Gehölze, mittlerer Standorte | | | | X | |
| 0715321 | Baumgruppe, nicht einheimische Baumarten, überw. Altbäume | | | X | | |
| 082828 | sonstige Vorwälder frischer Standorte | | | X | | |
| 10113 | Gartenbrachen | | | X | | |
| 10191/10192 | Abstandsgrün | | X | | | |
| 10272 | Anpflanzung von Sträuchern (heim. Arten) | | | X | | |
| 12273 | Strukturreiche Gärten (Bauform Moderne Stadtvillen) | | | X | | |
| 12910 | Dachbegrünung | | | X | | |
| 12920 | Fassadenbegrünung | | | X | | |

Liste der Biototypen in Wertstufen / Quadratmeter (Planung)

| Wertstufe | Biototypen | Summe |
|-----------|---|--|
| 1 | - | - |
| 2 | Abstandsgrün (10919/10912) Mischgebiet Abstandsgrün (10919/10912) Fläche für Gemeinbedarf | 1.100 m ² 7.400 m ² |
| 3 | Strukturreiche öff. Grünfläche (03249, 071022, 071013, 017423, 0715321, 082828, 10113, 10272) | 2.700 m ² |
| 4 | Erhalt Altbaumbestand (Fläche für Gemeinbedarf, MI, öff. Grünanlage) 0715211, 0715311, (071131) | 4.500 m ² |
| 5 | - | - |

Mit einer Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu Verlusten an Lebensräumen kommen. Positiv zu bewerten ist der vergleichsweise geringe Verlust an Biotopstrukturen hoher Wertigkeit. Durch die weitestgehende Integration des wertprägenden Altbaumbestandes sowie der flächigen Gehölze in die Planung, wird es lediglich zum Verlust von zwei Altei-chen kommen.

Der Verlust an Biotopflächen mittlerer Wertigkeit ist mit rund 23.000 m² hoch. Die Zunahme an Biotopflächen geringer Wertigkeit kann diesen Verlust nicht kompensieren, so dass ein externer Ausgleich im Volkspark im Bornstedter Feld erforderlich wird.

Artenschutz

Aufgrund der vergleichsweise ungestörten Lage und der Vernetzung in angrenzende Grünstrukturen hat die Fläche eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Eine der Eichen in der großen nordwestlichen Eichengruppe ist ein Brutbaum des europaweit geschützten Eichenheldbocks. Eine erneute Begehung der Eichenbestände erfolgte durch einen Fachgutachter im Juni 2013. Der im Plangebiet gelistete Brutbaum (Eiche

Nr. 573) weist keine aktuellen Fraßspuren auf. Nach fachgutachterlicher Aussage (Dr. Scheffler, 06/2013) ist der Erhalt und die Freihaltung (Besonnung der Stämme) größerer Eichen im Plangebiet wichtig für den Erhalt der Heldbockpopulation, da die hier vorhandenen Eichen ein Verbindungsbiotop zwischen den Heldbockpopulationen im Potsdamer Norden darstellen. Nach Gutachteraussage liegen fast alle Eichen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 80.2 im unteren Grenzbereich des vom Heldbock präferierten Stammdurchmessers. Nur die einzeln stehende Eiche mit der Nr. 395 (direkt an der Straße „Esplanade“ stehend) erreicht im Sinne des Heldbocks „optimale Werte“ mit einem Stammumfang von 3,80 m.

Für das gesamte Plangebiet der Roten Kaserne West liegt ein faunistischer Fachbeitrag aus dem Jahr 2011/12 vor (vgl. Faunistischer Fachbeitrag für das B-Plangebiet Nr. 80.2 – Rote Kaserne West / nördlich Esplanade in der Landeshauptstadt Potsdam, September 2012). Die Fläche wurde auf Fledermäuse, Brutvögel sowie Zauneidechsen untersucht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 sind alle 3 Tiergruppen im Planverfahren zu berücksichtigen.

In den im Plangebiet untersuchten Bäumen wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen, jedoch dient die Fläche als Jagdgebiet für sieben strukturgebundene Arten. Von Gutachterseite wird empfohlen, artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich strukturgebundener Fledermausarten zu vermeiden, indem die Baumbestände einschließlich der angrenzenden Krautfluren oder Strauchbereiche erhalten werden. Zu erhalten sei dabei der Luftraum in einem Abstand von 10 m von der Krone, da die Jagd zumeist im Windschatten der Baumkronen erfolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Jagdgebietsfunktion wird so vermieden. Lichtsensible Arten wurden nicht festgestellt, „betriebsbedingte“ erhebliche Beeinträchtigungen, also populationsrelevante Störwirkungen können daher ausgeschlossen werden. Der Empfehlung des Gutachters wird mit dem Erhalt des wertbestimmenden Baumbestandes (überwiegend Eichen) und der Vegetationsstrukturen innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche gefolgt.

Im Untersuchungsgebiet des Gesamtquartiers Rote Kaserne West wurden 21 Vogelarten, davon 10 Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 nachgewiesen. Es handelt sich überwiegend um Gehölz brütende Arten (Nebelkrähe, Blaumeise, Amsel, Nachtigall, Buchfink, Grünfink, Stieglitz und Goldammer). Als Brutvögel der Ruderalflächen, Brachen und Krautfluren kommen Dorngrasmücke und Bachstelze vor. Die meisten Bestände sind im Trend stabil, lediglich die Bachstelze sowie Grünfink und Stieglitz weisen einen leichten Rückgang auf. Die Bachstelze befindet sich als einzige Art auf der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburg.

Vorwiegend handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Außerhalb der Brutzeit sind die Niststätten nicht geschützt. Für Gehölz brütende Arten sind aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Gehölzbestände am Remisenweg sowie der Integration der Eichen in die Baugebiete aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, solange die für Baumaßnahmen bzw. eine Umnutzung der Flächen notwendige Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Mitte Januar) erfolgt. Vor allem durch die Anlage mehrschichtiger und deckungsreicher Hecken (> 4-6 m Breite) und Gebüschgruppen, bevorzugt aus heimischen und standortge-

rechten Arten, kann der Brutbestand der im Gebiet nachgewiesenen Freibrüter erhalten und gefördert werden.

Innerhalb des Plangebiets konnten mehrfach Zauneidechsen beobachtet werden. Als Höchstzahl wurden 2 Alttiere festgestellt. Daraus lässt sich ein Gesamtbestand von 10 bis zu ca. 20 Eidechsen im Plangebiet ableiten.

Die Zauneidechse ist in den Roten Listen und Artenlisten der Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg einer Gefährdungsstufe zugeordnet. In Deutschland gehört sie zu den Arten der Vorwarnliste. Darüber hinaus ist die Art in die Kategorie IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört. Eidechsen zeichnen sich durch eine große Habitatreue aus.

Als Schutzmaßnahme kommen nur ein Abfangen der vorhandenen Tiere und eine Umsiedlung in eine Ersatzfläche in Betracht. Als Kompensationsfläche stehen Bereiche um das Regenrückhaltebecken an der Fritz-von-der-Lancken-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ zur Verfügung. Die Randbereiche des Beckens und die angrenzenden Sandflächen und Gehölzsäume bieten der Art optimale Lebensraumbedingungen, die eine Vernetzung zu umliegenden Flächen aufweisen.

Im Jahr 2012 ist bereits eine Umsiedlung von 3 Zauneidechsen aus dem B-Plangebiet Nr. 55 „Angermansiedlung/Nedlitzer Straße“, 1. Änderung „Teilbereich Nahversorgungszentrum Erich-Arndt-Straße“ erfolgt. Aufgrund der geringen Anzahl an umgesiedelten Individuen ist gemäß gutachterlicher Stellungnahme die Umsiedlung weiterer 20-25 Tiere im Bereich des Regenrückhaltebeckens möglich. Zusätzlich bieten die an das RRB angrenzenden Flächen geeignete Habitate in die Zauneidechsen ausweichen können und somit den Lebensraum erweitern.

Im Mai/Juni/Juli und August 2013 wurde bei geeigneter Witterung eine Bestandsüberprüfung der Zauneidechsen in dem B-Plangebiet 80.2 und dem nördlich anschließenden B-Plangebiet 80 sowie eine Überprüfung des Bestandes am Regenrückhaltebecken durchgeführt. Bei keiner Begehung konnten Zauneidechsen im B-Plangebiet 80.2 nachgewiesen werden. Aufgrund von Funden auf Referenzflächen an anderer Stelle in Potsdam können seitens der Gutachter methodische Mängel ausgeschlossen werden. Als Gründe für das Fehlen von Zauneidechsen auf den im Jahr 2010 besiedelten Flächen werden die geringe Anzahl an Tieren, Nährstoffanreicherung, Sukzession und Störungen (Intensivierung der Flächennutzung durch Camping, Hundeauslauf etc.) angeführt.

Eine als Brutbaum des Heldbocks gelistete Eiche steht in der Eichengruppe im Südwesten der Ruderalfläche, östlich der Georg-Hermann-Allee. Die Alteiche ist nummeriert (Nr. 573). Eine Untersuchung zum Vorkommen des Heldbocks im Bornstedter Feld von Juni 2013 hat ergeben, dass der Baum keine aktuellen Besiedlungsspuren aufweist. Der Große Eichen- oder Heldbock ist in der Roten Liste der gefährdeten Tiere im Land Brandenburg als vom Aussterben bedroht eingestuft. Daneben ist die Art in Anhang II und Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie aufgenommen worden. Ein großes Vorkommen dieser europarechtlich streng geschützten Art besiedelt die Eichen in dem südöstlich des Plangebiets gelegenen FFH-Gebiets "Großer Schragen".

Der Erhalt der Eichengruppe im Plangebiet, die als Verbindungsbiotop zwischen den Heldbockpopulationen im Potsdamer Norden eingestuft ist, wird in den Planungen für die Fläche berücksichtigt. Neben dem Erhalt der Eichengruppe sollte im Rahmen des Biotopverbundes ein lichter von Gehölzen (bevorzugt Stieleichen) geprägter Gehölzbestand den Verbund zum südlich der Esplanade vorhandenen Brutbaum und weiter zum umfangreiche Brutbäume aufweisenden FFH-Gebiet "Am Schragen" gewährleisten. (vgl. Faunistischer Fachbeitrag September 2012, Artenschutzfachliches Gutachten zum Vorkommen des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*) im BP 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ sowie Untersuchung des Vorkommens des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*) im Bornstedter feld, Juni 2013).

Mit der Überplanung zweiter älterer Eichen (Nr. 567 und 581) kommt es zum Verlust potenzieller Brutbäume im Plangebiet. Gemäß Gutachter bestehen die Gefährdungsursachen für den Rückgang der Art im Wesentlichen im Verlust ursprünglicher Lebensräume sowie der forstwirtschaftlichen Nutzung der Wälder. Daher haben sich in Brandenburg Parkanlagen und Alleebäume sowie Eichenbestände auf ehemaligen Kasernenstandorten als Refugien des Heldbocks erwiesen, da hier die Bestände das für die Besiedlung erforderliche Alter erreicht haben. Besonders bei Alleebäumen aber auch anderen altershomogenen Gruppen besteht die Gefahr, dass sich Heldbockpopulationen einige Jahre oder Jahrzehnte halten, aber dann die Bestände (aufgrund der Altershomogenität) relativ schnell kollabieren. Ein zweites Problem stellt die Verkehrssicherungspflicht dar, welche zu häufigen Totholzschnitten führt. Als dritter Gefährdungsfaktor kommt das Aufwachsen oder Anpflanzen von Büschen oder anderen Baumarten sowie Efeu hinzu, welches eine Verminderung der Sonneneinstrahlung auf die Stämme bewirkt.

Der Alteichenbestand im Plangebiet ist vergleichsweise altershomogen. Mit Ausnahme einer sehr stattlichen Eiche an der Esplanade mit 3,8 m Stammumfang (Nr. 395) handelt es sich im Umfeld des gelisteten Brutbaumes um Eichen mit Stammumfängen zwischen 2 m und 2,5 m. In der künftigen Grünfläche stehen weitere Eichen mit etwas geringeren Stammumfängen bis zu 2 m. Letztere weisen eine geringere Vitalität (Vitalität 3-4) als jene Eichen in den Baufeldern (Vitalität 2) auf. Eine Besiedelung vergleichsweise vitaler und (für den Heldbock) untermassiger Eichen wäre nach Gutachtereinschätzung in den nächsten Jahrzehnten eher unwahrscheinlich. Ebenso der Verlust einzelner Exemplare, wobei der Altbaumbestand sich nicht etappenweise immer stärker verringern darf. Wichtig ist die Freihaltung der anderen, größeren Exemplare sowie maßvoller Pflegeschnitt zur Verkehrssicherheit, um eine künftige Besiedelung der potenziellen Brutbäume für den wärmeliebenden Heldbock zu ermöglichen, sowie die zielgerichtete Entwicklung eines altersdivergenten Eichenbestandes für den langfristigen Erhalt der Population im Bornstedter Feld.

2.4 Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung

Im Plangebiet sind die Altbäume als Solitäre und Gruppen sowie der Gehölzbestand westlich angrenzend an die Angermanssiedlung prägend und daher als wertbestimmend für das Orts- und Landschaftsbild einzuschätzen. Eine deutliche Beeinträchtigung stellt die vollversiegelte ungegliederte Parkplatzfläche dar.

Mit der Gestaltung einer öffentlichen Grünanlage im östlichen Plangebiet wird dem Aspekt einer „grünen“ Nord-Süd-Verbindung im Bornstedter Feld Rechnung getragen. Der für das Orts- und Landschaftsbild wesentliche Gehölz- und Altbaumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in das städtebauliche Konzept integriert und erhalten.

Die Festsetzung einer Maximalhöhe für die Gebäude von 15 m gewährleistet eine Einordnung der Neubauten in die angrenzenden Bebauungsstrukturen (u.a. Biosphärenhalle sowie Einzelhausbebauung der Angermannsiedlung).

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

Für die Bewertung und entsprechend planungsrechtliche Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80.2 wurde eine schalltechnische Untersuchung (KSZ Ingenieurbüro GmbH, August 2012) durchgeführt. Die Auswirkungen des geplanten Vereins- und Freizeitsports bedürfen einer Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Betriebsbedingte Emissionen, die sich auf die angrenzende Wohnnutzung in der Angermannsiedlung auswirken, gehen vom Plangebiet nicht aus. Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen durch den notwendigen Fahrverkehr kommen.

Die Hauptlärmquellen im Bereich der Roten Kaserne West insgesamt stellen der Straßenverkehr auf den benachbarten Straßen und der Schienenverkehr der Straßenbahnlinie 96 dar. Darüber hinaus wurde auch untersucht, welche Auswirkungen der gewerbliche Lärm durch ein im Bebauungsplangebiet vorgesehene Parkhaus auf eine Wohnnutzung haben wird. Außerdem sollen weitere Geräuschemissionen (Freizeitgeräusche, Gewerbegeräusche) im Untersuchungsgebiet auf der Basis bereits durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen beurteilt werden.

Resultierend aus dem prognostizierten Straßenverkehr auf der Georg-Hermann-Allee und der Esplanade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet in vergleichsweise schmalen Bereichen in der Nähe der jeweiligen umgebenden Straßen überschritten. Gleiches gilt für schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Große Teile im Inneren des Plangebiets weisen dagegen Pegel unterhalb der Orientierungswerte auf.

Für zukünftig zu errichtende Gebäude in Bereichen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollen deshalb Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer), die der Georg-Hermann-Allee zugewandt sind, ist ein erfor-

derliches resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB, bezogen auf das gesamte Außenbauteil (Fenster und Wand), zu gewährleisten (textliche Festsetzung 5.1). Die Anforderungen für Büroräume liegen um 5 dB geringer. (textliche Festsetzung 5.2) Für die Außenbauteile, die der Esplanade zugewandt sind, ist ein erforderliches resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von 40 dB für die Außenbauteile von dauerhaften Aufenthaltsräumen (Wohnräume) und 35 dB für Büroräume zu gewährleisten.

Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden, die der Esplanade zugewandt sind, sind in den von der Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen. Falls dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Für die künftigen Bewohner der Roten Kaserne West bestehen bei Berücksichtigung baulicher Schallschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen aus dem bestehenden und künftigen Verkehrsaufkommen.

Verursacher eines möglichen Konfliktes zwischen den geplanten Nutzungen und dem Freizeitlärm aus dem Volkspark ist der Veranstalter. Er ist dafür verantwortlich, dass seine Veranstaltungen im vorhandenen gesetzlichen Rahmen ablaufen. Sollte es zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den an den Volkspark angrenzenden Quartieren kommen, ermöglichen sowohl das Privatrecht (siehe § 906 BGB) als auch das öffentliche Recht (u.a. BImSchG) dem Lärmgeschädigten eine Abwehr gegen die Belästigungen durch Freizeitlärm.

Sowohl für die Sporthalle als auch für die ungedeckten Sportanlagen der Schule ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Nutzung für den Vereins- und Freizeitsport vorgesehen. Derzeit liegen aber noch keine belastbaren Informationen vor, welche Sportarten in welchem Umfang zu welchen Zeiten vorgesehen sind und ob darüber ein Wettkampfbetrieb ggf. auch mit Zuschauern geplant ist. Daher sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aussagen zu den konkreten Lärmimmissionen, verursacht durch den Vereins- und Freizeitsport und zur Beurteilung von deren Auswirkungen nicht möglich. Um dem Belang des Immissionsschutzes, auch unter Beachtung der geplanten Nutzung der angrenzenden Sportstätten der Schule für den Verein- und Freizeitsport, Rechnung zu tragen, wird entlang der östlichen MI-Baufeldgrenze ein ca. 70 m langer Abschnitt D – E mit einem Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB (für Büroräume 30 dB) definiert.

Für die Erholungsnutzung hat die Fläche im Vergleich zu den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Freiflächen der Esplanade und des Volksparks heute nur einen geringen Wert. Für die in den angrenzenden Wohngebieten (Angermannsiedlung) lebenden und arbeitenden Menschen ist die Fläche von geringer Bedeutung, da sie aufgrund ihrer Struktur für die Erholungsnutzung nur wenig attraktiv erscheint.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht eine Bebauungsstruktur, die Bezug auf die umgebende Landschaft nimmt und maßvoll von der bestehenden Einfamilienhausstruktur der Angermannsiedlung Abstand hält. Die Höhe der Gebäude soll auf maximal 15 m über Gelände begrenzt werden und bleibt damit unter den Kronen des vorhandenen Baumbestandes. Durch dessen geplanten Erhalt entsteht ein durchgrünter Siedlungsbereich,

der sich in den landschaftlich geprägten Gesamtraum, insbesondere an der Grenze zur Esplanade einfügt. Trotz der grundsätzlichen Veränderung des Areals gegenüber der ursprünglich militärischen Nutzung liegt ein auszugleichender Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der insgesamt hohen Vorbelastung nicht vor.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Bodendenkmale, sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80.2 sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sein können und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.5.2004 (§ 11).

Der sogenannte Remisenweg wird als historische Wegeverbindung der Lennéschen Freiraumplanung als Teilstück in Form einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

Es entsteht ein hochwertiges, durchgrüntes Siedlungsgebiet mit öffentlichen und privaten Freiflächen. Das Gelände wird der Öffentlichkeit zugänglich bleiben und ist Bestandteil der neuen Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Parkanlagen im Bornstedter Feld.

In der Landeshauptstadt Potsdam spielen Sichtbeziehungen eine herausragende Bedeutung. Das heutige Stadt- und Landschaftsbild Potsdams setzt sich aus Gebäuden, Parkanlagen und Landschaftsräumen zusammen, die durch ein bewusst angelegtes System von Sichtbeziehungen betont werden und miteinander in Verbindung stehen. Durch die Planung wird die Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich vom menschlichen Nutzungsgrad geprägt. Die Brache hat sich in Abhängigkeit ihres Sukzessionsstadiums zu einem mehr oder weniger wertvollen Standort für die heimische Tierwelt entwickelt.

Das Plangebiet ist durch die bekannte Altlast sowie einen stark versiegelten ungegliederten Parkplatzanlage vorbelastet, welche die Boden- und Wasserhaushaltfunktionen beeinträchtigen.

Erhaltenswert sind die Bereiche, die geringe Störungen aufweisen und aufgrund ihrer ausgeprägten Vegetation sowohl für die abiotischen als auch für die biotischen Schutzgüter von hoher Bedeutung sind (Altbaumbestand, Gehölzstreifen entlang der Angermannsiedlung). Sie weisen ein hohes Potential für Natur und Landschaft auf und sollen erhalten und entwickelt werden.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Ein Eingriff ist nach § 8 und § 8a BNatSchG sowie § 10 BbgNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential der Biotopstruktur, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Plangebiet berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen durch die bestehende Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

| Konfliktsituation/ Eingriff | Kompensationsmaßnahmen | Bilanz |
|--|---|--|
| Boden Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen anthropogen vorbelasteter Böden durch zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von rund 13.000 m ² Vollversiegelung und rund 8.550 m ² Teilversiegelung | V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase | Ausgleich von dauerhaftem Verlust ist im Geltungsbereich nicht möglich. Ersatzmaßnahmen im Volkspark im Bornstedter Feld durch Bodenverbesserung (z.B. Entsiegelung, tiefgründige Lockerung verdichteter Bodenflächen). Mit der Anlage des Volksparks als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriff ausgeglichen. |
| Wasserhaushalt Erhöhung des kurzzeitigen Oberflächenabflusses und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Vollversiegelung von rund 13.000 m ² und rund 8.550 m ² Teilversiegelung | M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung gering belasteter Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag M2) Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme A2) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen A3) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer (ca. 5.000 m ²) | Bei der vorgesehenen Dichte, extensiver Dachbegrünung (ca. 50 % der Dachflächen) sowie der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau stehen innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Kompensation erfolgt im Geltungsbereich. |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Klima Verschlechterung des Standortklimas durch zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von rund 13.000 m² Vollversiegelung Verlust von 2 Altbäumen (Eichen)</p> | <p>V1) Erhalt von Altbaumbestand und aufgelassenem Gehölzbestand mit hohem Biovolumen durch Integration in die öffentlichen und privaten Freiräume M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung gering belasteter Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag (Teilversiegelung) M2) Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme A1) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 14/16 bzw. 20/25) im MI und der Fläche für Gemeinbedarf A2) Anlage von strukturreicher Vegetation auf nicht überbauten Grundstücksflächen A3) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer (ca. 5.000 m²) A4) Begrünung von fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> | <p>Anpflanzung von ca. 25 Bäumen und Anlage von Grünflächen mit hohem Biovolumen (ca. 4.900 m²), Teilbegrünung von Dächern (ca. 50 %)</p> <p>Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>Bei Fällung zweier Eichen wäre deren Verlust entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung auszugleichen.</p> |
| <p>Flora und Fauna Verlust von rd. 400 m² Biotopfläche hoher Wertigkeit Verlust von rd. 23.000 m² mittlerer Wertigkeit Verlust von rd. 600 m² Biotopfläche geringer Wertigkeit</p> | <p>V1) Erhalt von prägendem Altbaumbestand und aufgelassenem Gehölzbestand durch Integration in die öffentlichen und privaten Freiräume V4) CEF-Maßnahmen für die Avifauna und Fledermäuse (Nistkästen für Höhlenbrüter, Fledermauskästen) A1) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 14/16 bzw. 20/25) im MI und der Fläche für Gemeinbedarf A2) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen A3) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer (ca. 5.000 m²) A4) Begrünung von fenster-</p> | <p>Mit der Anlage von ca. 4.900 m² strukturreichen Grünflächen mittlerer Wertigkeit, 12.362 m² Grünflächen geringer Wertigkeit sowie dem Anpflanzen von ca. 25 standortgerechten und gebietstypischen Bäumen im Geltungsbereich wird der Verlust anteilig kompensiert.</p> <p>Das Defizit von ca. 23.000 m² Biotopfläche mittlerer Wertigkeit (ruderales Gras- und Staudenfluren) erfordert Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld. Diese wurden im</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | losen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze | Volkspark bereits erbracht. |
| Landschaftsbild Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung in den kulturell geprägten Landschaftsraum | V1) Erhalt von prägendem Altbaum- und Gehölzbestand durch Integration in die öffentlichen und privaten Freiräume V3) Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 15 m Höhe A1) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 14/16 bzw. 20/25) im MI und der Fläche für Gemeinbedarf A2) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen A4) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer (ca. 5.000 m ²) A5) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in der öffentlichen Grünanlage A6) Begrünung von fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen A7) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze | Der Ausgleich für den Verlust an Strukturelementen wird mit den genannten Maßnahmen erbracht, ebenso erfolgt die Einbindung der Baufelder in den Landschaftsraum. |

Mit der baulichen Entwicklung kommt es zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung, deren Beeinträchtigungen für den Boden sowie den Arten- und Biotopschutz (Verlust von Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit) über die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches hinaus ein Kompensationserfordernis im Volkspark im Bornstedter Feld nach sich ziehen. Der Eingriff in die Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild können dagegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

In der 2. Fortschreibung der „Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld Landeshauptstadt Potsdam“ (Stand Dezember 2005) wurden alle im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld in Kraft gesetzten Bebauungspläne mit ihren Eingriffsbilanzen berücksichtigt und den bereits umgesetzten Maßnahmen im Volkspark gegenüber gestellt.

Bebauungsplanverfahren die zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden (wie der vorliegende Bebauungsplan Nr. 80.2) können das nach der 2. Fortschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld verbleibende Ökoplus in Anspruch nehmen. Dieses liegt derzeit bei 5,76 ha Flächenaufwertung um ein bis zwei Wertstufen.

Damit ist das aus dem Plangebiet resultierende Defizit infolge von zusätzlicher Versiegelung und dem Verlust an Biotopstrukturen geringer und mittlerer Wertigkeit über das Ökoplus aus dem Volkspark im Bornstedter Feld kompensiert. Das aus dem Bebauungsplan Nr. 80.2 resultierende Defizit ist in die nächste Fortschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld einzustellen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Erhalt wertvoller Altbaumbestand (Eichen)

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind mit Ausnahme zwei vorgeschädigter Exemplare an ihrem Standort zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Damit wird eine Mindestanzahl von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet dauerhaft erhalten.

V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

V3) Festlegung einer maximalen Bauhöhe von 15 m über Gelände

Mit der Festlegung einer Maximalhöhe wird dem Umgebungsschutz der benachbarten Angermannsiedlung sowie den historischen Sichtbeziehungen der Potsdamer Kulturlandschaft Rechnung getragen.

V4) CEF-Maßnahme für die Avifauna und Fledermäuse (Nistkästen für Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen) und kompensatorische Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechsen (Umsiedlung in Ersatzlebensraum)

Zum Schutz der Fauna werden kompensatorische Maßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft privatrechtlich festgelegt.

4.2.2 Minderungsmaßnahmen

M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag

- M2) Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Flächen bzw. Flächenanteile zur Teilversiegelung festgesetzt. Die Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der Dachflächen und Erschließung erfolgt über die belebte Bodenschicht.

4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch zusätzliche Versiegelung sowie die Neuanlage von strukturreichen Freiflächen in den Baugebieten. Diese werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen.

- A1) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 14/16) im Mischgebiet
A2) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 20/25) zur Gliederung von Stellplatzanlagen

Die Anpflanzung von Bäumen dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Klima, Arten- und Biotope sowie Landschaftsbild. Baumpflanzungen mit hohem Biovolumen wirken sich positiv auf das Standortklima aus und gliedern Stellplatzanlagen und Freiflächen. Insbesondere für die Avifauna stellen sie Trittsteinbiotope innerhalb von Baugebieten dar.

- A2) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf werden neue Grünanlagen entstehen, die dem Ausgleich für den Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren dienen. Sie dienen der Kompensation

- A3) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer
A4) Begrünung von fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen Schutzgüter auszugleichen ist eine extensive Begrünung der dafür geeigneten flachen und flachgeneigten Dachflächen zur Festsetzung vorgesehen. Sie bieten zusätzlich einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren mit Oberbodenanschluss. Die Begrünung von großflächigen fensterlosen Wänden dient als Lebensraum für die Fauna und kompensiert Verluste von klimarelevantem Biovolumen.

- A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird empfohlen, um den Lebensraum für die heimische Fauna im Untersuchungsgebiet zu erhalten.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Nullvariante (Status-Quo-Prognose)

Ausgehend von der in Kapitel 2 beschriebenen Nutzungsstruktur wäre mit einer Fortführung der bestehenden Parkplatznutzung sowie einer fortschreitenden Sukzession (Verbuschung) auf den ungenutzten Brachen zu rechnen.

5.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden exemplarisch 2 Standortplanungen für unterschiedliche Konfigurationen der Schule und des Parkhauses erarbeitet. Den Schulplanungen liegt das Raum- / Flächenprogramm auf Grundlage der Raumempfehlungen des MBSJ zu Grunde.

Mit den Varianten wird nachgewiesen, dass das geforderte Flächen- und Raumprogramm auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken unterzubringen ist. Die Gebäudestellungen in den dargestellten Varianten sind beispielhaft und dienen dem Nachweis der Machbarkeit.

Variante 1



Variante 2



6. Zusätzliche Angaben

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

Für das Plangebiet liegen zahlreiche Informationen aus dem Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sowie Gutachten für das Plangebiet selbst vor, die in Hinblick auf die Schutzgüter ausgewertet wurden. Ebenso wurde das Informationssystem LUIS des Landes Brandenburg genutzt.

Lediglich für das Schutzgut Luft und Klima (Luftschadstoffe) fehlen vertiefende Informationen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen.

In Hinblick auf die bekannten in Höhlen brütenden Vogelarten gibt es auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der Überwachung insbesondere zum Zeitpunkt der Fällung der beiden Alteichen. Auf der Genehmigungsebene sind bei Fällanträgen alle Altbäume in Hinblick auf Bruthöhlen zu untersuchen. Diese sind mittels anerkannter Prüfmethode(n) von Fachkräften im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen und müssen ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung, dem vorgesehenen Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt nach 1 Jahr, die der Entwicklungspflege nach 2 Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

Mit der Sanierung der Altlast wird voraussichtlich eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplante Entwicklung des Plangebiets durch ein Mischgebiet sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bereitet umfassende und nachhaltige Veränderungen im Plangebiet vor. Diese erfolgen in erster Linie durch die zu erwartende Versiegelung durch Gebäude und die erforderlichen Nebenanlagen (Sportflächen).

Positiv zu bewerten ist, dass Eingriffe in die wertbestimmenden Strukturen (deren Wiederherstellbarkeit nur über einen sehr langen Zeitraum möglich wäre) wie der Altbaumbestand weitestgehend vermieden werden.

Dennoch kommt es infolge der Planung zu Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Für das Schutzgut Boden wird auch mit Durchführung der vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen ein Defizit erreicht, so dass zusätzlich plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Es wird einen vergleichsweise hohen Verlust an Gras- und Staudenfluren geben, jedoch ist mit den vorgesehenen Maßnahmen ein hoher Anteil an Biotopflächen zu erwarten: die wertvollen Bestände bleiben erhalten, für die Gras- und Staudenfluren sowie die Verluste an Ziergehölzen entlang der bestehenden Parkplatzfläche werden Neuansaat bzw. Neupflanzungen anteilig kompensiert. Neue Biotopflächen entstehen auch auf den Dächern der Gebäude. Für den Biotopverbund positiv wirkt sich das Anpflanzen zusätzlicher Laubbäume aus: es wird ein Verbund an Trittsteinen innerhalb des Plangebiets geschaffen, der bis an die öffentlichen Grünflächen heranreicht.

Die biotischen Schutzgüter entwickeln sich infolge des anlagebedingten Flächenverlusts dennoch insgesamt defizitär.

Das aus dem Bebauungsplan Nr. 80.2 resultierende Defizit für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope ist in die nächste Fortschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld einzustellen.

Der wesentliche Vorteil gegenüber der Bestandssituation wird durch die Neuanlage von gestalterisch wertvollen Freiflächen entstehen. Für das Landschaftsbild und die Erholung wirken sich die Wiederherstellung und Neugestaltung der Freiflächen und die Einbindung des Plangebiets positiv aus. Für den Schutzgutkomplex Landschaftsbild und Erholung ergeben sich daher keine Defizite.

Für das Schutzgut Mensch sowie das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird mit der Wiederherstellung des Remisenweges sowie dessen Anbindung an die südlich gelegene Esplanade ein für die Allgemeinheit positives Ergebnis erreicht.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

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

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80.2 werden die Vorgaben des gesamtstädtischen Schulentwicklungsplans 2009 - 2015 planungsrechtlich gesichert. Der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld erhält damit einen Standort für eine weiterführende Schule, durch welchen eine wohnortnahe infrastrukturelle Versorgung der hier lebenden Bevölkerung sichergestellt wird. Darüber hinaus wird auch dem sich aus der Wohnungsbauentwicklung u.a. im Bereich der Roten Kaserne West ergebenden Bedarf Rechnung getragen.

Die Festsetzungen fügen sich in die angrenzenden Gebiete ein, weil sie auf die umgebende Nutzungsstruktur eingehen und sie fortsetzen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante Bebauung einer ca. 2,5 ha große Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eines Mischgebiets von ca. 1,2 ha verursacht nachhaltige Veränderungen im heute bachliegenden Plangebiet. Beeinträchtigungen erfolgen in erster Linie durch die erhebliche Nutzungsintensivierung der heutigen Brache sowie die zu erwartende Versiegelung durch Gebäude und Infrastruktur.

Positiv zu bewerten ist, dass Eingriffe in die wertbestimmenden älteren Gehölzbestände (deren Wiederherstellbarkeit nur über einen sehr langen Zeitraum möglich wäre) weitestgehend vermieden werden. Der mit der Nutzungsintensivierung verbundene Verlust an Biotopen des Brachlandes wird einerseits mit gezielten ökologischen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen selbst sowie der Ermittlung des Umfangs an darüber hinausgehendem Ersatz außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Auf den Brachflächen kommt es infolge der Planung zu umfangreichen Beeinträchtigungen der abiotischen und biotischen Schutzgüter. Es wird einen vergleichsweise hohen Verlust an Gras- und Staudenfluren geben. Jedoch bleibt mit den vorgesehenen Maßnahmen auch künftig ein hoher Anteil an Biotopflächen erhalten: die wertvollen Gehölzbestände werden in die Baugebiete sowie die öffentliche Grünfläche integriert, für die Gras- und Staudenfluren sowie die Verluste an Ziergehölzen werden Neuansaat bzw. Neupflanzungen vorgesehen. Ein Teil an neuen Biotopflächen kann auf den Dächern der Gebäude entstehen. Als Ersatz für den Verlust von Gras- und Staudenfluren werden hier Gras-Kräutermischungen in einem Verhältnis von 3:1 vorgesehen. Für den Biotopverbund sowie die Vielfalt an Lebensräumen wirken sich zusätzliche Pflanzungen von Laubbäumen positiv aus.

Für die Avifauna können mittels Bauzeitenregelungen die Störungen ggf. vermieden werden. Insgesamt können die erfassten Vogelarten in ihrer Dichte aufgrund des hohen Anteils an geschützten Gehölzflächen dauerhaft gehalten und gefördert werden.

Die 2010 im Plangebiet mit 2 Alttieren nachgewiesene streng geschützte Zauneidechse konnte bei einer weiteren Kartierung im Sommer 2013 nicht mehr im Plangebiet nachgewiesen werden.

Für die abiotischen Schutzgüter verbleibt auch bei Umsetzung der vorgesehenen ökologisch wirksamen Maßnahmen ein Defizit infolge des zu erwartenden Versiegelungsgrades. Weitergehende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch mit der angestrebten Nutzung nicht vereinbar. Das aus dem Bebauungsplan Nr. 80.2 resultierende Defizit für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope ist in die nächste Fortschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld einzustellen.

3. Soziale Auswirkungen

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

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit allen stadttechnischen Medien erschlossen. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen Georg-Hermann-Allee und Esplanade.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 80.2 dient der Schaffung von Baurecht; der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

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

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung obliegt und erfolgt durch den Eigentümer der Flächen, den Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam.

E Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Am 1. Juli 1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den gesamten Geltungsbereich der Roten Kaserne West (Bebauungsplan Nr. 80 „Rote Kaserne West“). Das Plangebiet umfasste mit ca. 25 ha das Gelände der Biosphäre, südlich der Esplanade sowie die Gebiete beiderseits der Georg-Hermann-Allee bis einschließlich der Straßenbahnwendeschleife an der Viereckremise im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Zwar ist für den Gesamtbereich des Quartiers Rote Kaserne West in den Jahren 1998/99 auf der Grundlage der Vorschläge des 1. Preisträgers des landschaftsplanerisch-städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bundesgartenschau Potsdam 2001 – Park auf dem Bornstedter Feld“ ein Bebauungsplan aufgestellt worden, dieser diente jedoch vorrangig der Sicherung der erforderlichen Erschließungsanlagen für die Bundesgartenschau und wurde nicht in Kraft gesetzt. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden im Zeitraum vom 30. November bis 12. Dezember 1998 statt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nur für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ weitergeführt, welcher mit einer Fläche von ca. 7,1 ha die Biosphäre, die Straße Esplanade und deren südliche angrenzende potentielle Wohnbebauung umfasste. Der Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ wurde am 29. Juni 2006 in Kraft gesetzt. Inzwischen sind die Erschließungsflächen und die Biosphäre erstellt.

Für das übrige Gebiet des Quartiers Rote Kaserne West sind die der seinerzeitigen Planung zugrundeliegenden Prämissen zwischenzeitlich als überholt anzusehen. Aus diesem Grund ist für einen, den vorliegenden 2. Teilbereich des damaligen Bebauungsplans eine Änderung mit neu formulierten Planungszielen erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ erfolgte am 7. Dezember 2011 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden im März 2012 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ wurde in der Zeit vom 14.01. bis zum 14.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Präzisierung der Planungen für den Schulstandort wurden Planänderungen erforderlich, die die Grundzüge der Planung berühren. Deshalb ist eine erneute öffentliche Auslegung des aktualisierten Bebauungsplanentwurfes sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

F Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

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

G Anlagen

Textliche Festsetzungen und Hinweise

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nachbarschaftsläden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- 1.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische sportliche Zwecke zulässig.
- 1.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 3.1 Im Mischgebiet und in den öffentlichen Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 3.2 In der öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von 10 % von teilversiegelten Flächen für Erschließungsflächen und Wege zulässig.

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

- 4.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 445 und 447 (Nedlitzer Straße 23-25) in einer Breite von maximal 4,0 m festgesetzt.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A-B müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 5.2 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B-C-D-E müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 5.3 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B-C-D-E muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baugrenze abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baugrenze zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Entlang der Georg-Hermann-Allee sind auf den privaten Grundstücken Hecken (VSTR 100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m²) zu pflanzen.
- 6.2 Im Mischgebiet ist pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- 6.3 Im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind fensterlose Außenwände mit über 20 m Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
- 6.4 Im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen sind.
- 6.5 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 je 4 Stellplätze zu gliedern.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches „Bornstedter Feld“. Die Entwicklungssatzung gem. § 6 BauGB- Maßnahme wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Landeshauptstadt Potsdam am 22.02.1993 bekannt gemacht.
2. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.2 „Rote Kaserne West / nördlich Esplanade“ liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam- Nedlitz (GVBl. II S. 501)

3. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6–10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
5. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 – 6.5 wird die Verwendung von Arten gemäß der beiliegenden Pflanzlisten empfohlen.
6. Bei der Material- und Farbgestaltung sind spiegelnde, glänzende oder reflektierenden Oberflächen sowie auf auffällige Farbtöne unzulässig.

Pflanzlisten

1. Solitärbäume

- *Aesculus hippocastanum* (Kastanie)
- *Betula pendula* (Gemeine Birke)
- *Crataegus* - Arten (z.B. Weißdorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Morus*-Arten (Maulbeerbaumarten)
- Obstbaumarten (Hochstämme)
- *Pinus sylvestris* (Gemeine Kiefer)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Ulmus*-Arten (Ulmenarten)

2. Sträucher und Hecken

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Syringa vulgaris* (Flieder)

3. Sonstige

- *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe)
- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Dreiblättrige Zaunrebe)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Fünfblättrige Zaunrebe)
- extensive Wiese: Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil
- extensive Dachbegrünung: 70% Gräser, 30% Kräuteranteil