



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 64
„Garde-Ulanen-Kaserne“
1. Änderung „Teilbereich Gewerbefläche“
Begründung

Datum: 19. April 2017

Planungsstand: Satzungsbeschluss / Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Impressum:

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

erarbeitet durch:
BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsgegenstand.....	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2.5	Erschließung.....	6
2.6	Technische Infrastruktur	7
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
3.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	8
3.3	Regionalplan 2020 für die Region Havelland-Fläming	8
3.4	Flächennutzungsplan.....	8
3.5	Landschaftsplan.....	8
3.6	Stadtentwicklungskonzepte	9
3.7	Denkmalschutz	9
3.8	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	9
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	10
1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
2.	Entwicklung der Planung	10
3.	Bauliches Konzept	10
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.	Begründung der Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.3	Abstandsflächen	11
5.4	Verkehrsflächen.....	13
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
C.	Umweltbericht.....	13
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans	14
1.	Städtebauliche Auswirkung.....	14
2.	Auswirkungen auf die Versorgung mit sozialer Infrastruktur.....	14
3.	Verkehrliche Auswirkungen.....	14

4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	14
5.	Finanzielle Auswirkungen	14
E.	Verfahren	15
1.	Aufstellungsbeschluss	15
2.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	15
3.	Öffentliche Auslegung.....	15
F.	RECHTSGRUNDLAGEN	16
G.	ANHANG	16
1.	Textliche Festsetzungen	16
2.	Pflanzlisten	17

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2006 den Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ als Satzung beschlossen. Die Satzung erlangte mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.05.2006 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 64 liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld und dient der Sicherung der Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in diesem Bereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der historischen Kasernenanlage geschaffen.

Die Teilfläche der ehemaligen Waffenmeisterei am westlichen Ende des Angerbereiches ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier hat eine Druckerei ihren Standort gefunden. Diese beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gebäudes verbunden mit dem Wunsch des Erwerbs der entsprechenden Grundstücksfläche. Die Erweiterung dient der wirtschaftlichen Sicherung des Unternehmens an diesem Standort.

Eine Erweiterung des Bestandgebäudes ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Für die von der Erweiterung des Betriebes betroffenen Teilfläche ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich.

Aufgrund dessen hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.04.2016 den Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung „Gewerbefläche“ gefasst.

Das bauliche Konzept zur Betriebserweiterung bildet die Grundlage für die Änderung des Ursprungsbebauungsplans. Das Konzept sieht einen 6,0 m tiefen Anbau an der Nordseite des Gebäudes und eine entsprechende Verschiebung der für den Betrieb erforderlichen Außenflächen in Richtung Norden vor. Daraus leiten sich die folgenden Planungsziele ab:

1. Sicherung und Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung (Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet GE e gemäß § 8 BauNVO)
2. Ersatz des im B-Plan festgesetzten zu erhaltenden Einzelbaumes (Spitzahorn)

Der Inhalt der Begründung beschränkt sich auf die vorgenommenen Änderungen. Durch die Änderung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 64 nicht berührt. Die durch die Änderung des geltenden Planungsrechts aus dem Bebauungsplan Nr. 64 berührten privaten und öffentlichen Belange werden in die Abwägung eingestellt und in der Begründung dargelegt. Nur die geänderten Festsetzungen sind Gegenstand der erforderlichen Beteiligungsschritte.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der ehemaligen Garde-Ulanen-Kaserne. Dementsprechend ist der Bereich nordöstlich des Plangebietes durch die denkmalgeschützten Kasernengebäude geprägt, in denen gegenwärtig das Oberstufenzentrum I Technik, Wohnnutzung sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen untergebracht sind. Nordwestlich befinden sich die Sportanlagen der Schule, an

die im Süden vier Mehrfamilienhäuser grenzen. Im Süden befindet sich ein Wohngebiet, das durch eine aufgelockerte, durchmischte Bebauungsstruktur geprägt ist.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha im südöstlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 64. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die Grenze des Flurstücks 1029,
- im Westen: durch die westliche Begrenzung der Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- im Norden: durch die südliche Begrenzung des Fußweges und
- im Osten: durch die Grenze des Flurstücks 1029 und deren geradlinige Verlängerung in Richtung Norden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1028, 1029, 1032 und Teile des Flurstücks 91 in der Flur 25 der Gemarkung Potsdam.

Die Flurstücke 1028, 1032 und Teile des Flurstücks 91 in der Flur 25 befinden sich im Eigentum des Landes. Das Flurstück 1029 befindet sich im Privateigentum.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden redaktionelle Anpassungen des Geltungsbereiches aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommene Grundstücksvermessung vorgenommen.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Im Geltungsbereich befindet sich die ehemalige Waffenmeisterei der Kaserne, die als Druckerei genutzt wird. Zudem befindet sich eine 2,85 m hohe Trafostation nördlich der Druckerei, die der Stromversorgung des umliegenden Gebiets dient.

Nördlich der Druckerei befindet sich eine Rasenfläche, die dem OSZ als Freifläche zugeordnet ist. Auf der Fläche befindet sich ein Spitzahorn, der hinsichtlich seiner Vitalität eingeschränkt ist und voraussichtlich in ca. 5 Jahren abgängig sein wird.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“. Der festgesetzte Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch den südlich angrenzenden Brentanoweg und den Ulanenweg erschlossen. Zusätzlich wird das Grundstück der Druckerei durch einen gepflasterten Weg erschlossen, der vom Brentanoweg, westlich der ehemaligen Waffenmeisterei bis zum

ehemaligen Reithaus der Kaserne verläuft. Neben der Erschließung dient der Weg ebenfalls als Feuerwehrezufahrt für das Schulgelände.

In der Nähe des Plangebiets (Voltaireweg/Schlegelstraße und Jägerallee/Voltaireweg) befinden sich zwei Bushaltestellen, an denen jeweils eine Buslinie mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof Potsdam verkehrt.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Kaserne sind die Leitungen für Elektro-, Trink- und Schmutzwasser sowie Fernwärme neu verlegt worden.

Auf dem westlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Grundstück befindet sich ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken, welches u.a. für die Regenwasserentsorgung des Gesamtgebietes Bornstedter Feld Südost benötigt wird. Die überbaubare Fläche des durch den Bebauungsplan ermöglichten Anbaus befindet sich in einer Entfernung von mindestens 5 m zum westlich angrenzenden Grundstück, auf dem sich das Regenrückhaltebecken befindet. Damit werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Mindestabstände des maximal eingeschossigen Druckereianbaus erfüllt, womit nicht von einer planungsrechtlichen Betroffenheit auszugehen ist.

Innerhalb der bereits bestehenden Straßenverkehrsfläche und deren Verlängerung, die gegenwärtig noch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, und unter der derzeit vorhandenen Stellplatzfläche befinden sich z.T. Leitungsbestand der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Durch den Bebauungsplan werden die bereits bestehenden Verkehrsflächen in ihren gegebenen Breiten gesichert.

Auf dem Grundstück des Oberstufenzentrums und in dessen Besitz befindet sich eine Trafostation. Alle abgehenden Niederspannungskabel gehören nicht der EWP und sind über Dienstbarkeiten gesichert.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben.

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

3.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist darin als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Gemäß Begründung zum Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B haben die Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung große Spielräume.

3.3 Regionalplan 2020 für die Region Havelland-Fläming

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplans 2020, in dem Aktivitäten zur Erschließung von Umnutzungsreserven und ergänzende Neubauflächen, insbesondere für Wohnnutzung konzentriert werden sollen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der am 30. Januar 2013 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 dar.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet soll durch integrierte gesamträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden. Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des Teilraums Nr. 23 „Bornim/Bornstedt“ des Landschaftsplans. Für den Teilraum ist das Leitbild „Dörflich geprägter Siedlungsbereich mit vielfältigen, kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen und Bezügen und stark durchgrünte, angemessen (behutsam) in die Landschaft eingefügte bauliche Ergänzungsflächen mit geringer Dichte“ formuliert.

Der Kartenteil Nr. 1 stellt die Realnutzung und Biotypen dar. Für das Plangebiet werden eine Industrie/Gewerbefläche sowie Einzelbäume im Bestand dargestellt.

Kartenteil Nr. 2 bezieht sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Im Plangebiet wird eine 25-50%ige Versiegelung dargestellt und ein Grundwasservorkommen in 31m ü. NN. In Bezug auf die Klimafunktion wird es als Belastungsgebiet (Siedlungen) dargestellt.

Im Kartenteil Nr. 3 werden Biotopbewertungen nach Kaule sowie die Flora und Fauna dargestellt. Gemäß der Biotopbewertung ist das Plangebiet Teil einer vegetationsfreien Fläche.

Die Darstellungen im Kartenteil Nr. 4 beziehen sich auf das Landschaftsbild. Die ehemalige Waffenmeisterei wird als ortsbildprägendes Gebäude >18m dargestellt und hat als Teil der Kaserne einen positiven Einfluss auf das Ortsbild.

Schutzgebiete werden im Kartenteil Nr. 5 dargestellt. Dieser stellt entlang des Brentanowegs und Ulanenwegs geschützte Baumreihen dar.

Im Kartenteil Nr. 6 - Zielkonzept wird für das Plangebiet das grünordnerische Ziel „Erhalt und Pflege/ Wiederherstellung/ Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen“ dargestellt.

Kartenteil Nr. 7 enthält eine Konfliktanalyse, welche für das Plangebiet den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 darstellt. Als Folge der maximalen Ausnutzung der Bauflächen, würde es auf einer kleinen Fläche zu einem Biotopwertverlust von -7 gemäß der Wertstufen nach Kaule kommen.

3.6 Stadtentwicklungskonzepte

In den Stadtentwicklungskonzepten Wohnen, Verkehr und Gewerbe werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen.

3.7 Denkmalschutz

Die ehemalige Kaserne des 3. Garde-Ulanen-Regiments, die Garde-Ulanen-Kaserne, ist als Denkmal gem. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen.

Damit unterliegen die zum Denkmalensemble gehörende Waffenmeisterei, Freiflächen und Einfriedungen im Geltungsbereich den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

3.8 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld. Die Ziele der Planung stellen keinen Widerspruch zu den Zielen der Entwicklungsmaßnahme dar, sondern stützen das Erreichen der Ziele, da die Stabilisierung und Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung an diesem Standort ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung und Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung (Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet GE e gemäß § 8 BauNVO)
- Ersatz des im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Einzelbaumes (Spitzahorn)

Die Stabilisierung und Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist Ziel der Entwicklungsmaßnahme. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 ist daher entwicklungsrechtlich bedingt. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine räumlich nachgeordnete Entwicklung aus dem Bestand heraus.

2. Entwicklung der Planung

Das städtebauliche Konzept der Architekten Kühn-von Kaehne und Lange aus dem Jahr 1994 trug dem Umstand Rechnung, dass die ehemalige Garde-Ulanen-Kaserne mit ihren bauhistorisch wertvollen Gebäuden und den dazugehörigen Freiflächen und Altbaumbeständen als bedeutendes historisches und städtebauliches Ensemble zu bewerten ist und dessen Qualitäten im Zuge der zivilen Nutzung nicht in seinen stadträumlichen Besonderheiten beeinträchtigt werden durfte.

Das Konzept war die Grundlage des Ursprungbebauungsplanes Nr. 64. Bei der Erarbeitung ergaben sich jedoch verschiedene Konkretisierungen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, darunter auch die Ausweisung des so genannten Angerbereichs innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs als Baufläche östlich des vorgesehenen Anschlusses des Ulanenweges an den Brentanoweg.

Die im Angerbereich bestehende Druckerei beabsichtigt nun die Erweiterung des bestehenden Gebäudes verbunden mit dem Wunsch des Erwerbs der entsprechenden Grundstücksfläche. Die Erweiterung wurde im Oktober 2015 mit den zuständigen Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Kommunalen Immobilien Service abgestimmt.

3. Bauliches Konzept

Das Konzept für die bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes sieht einen 6,0 m tiefen Anbau an der Nordseite des Gebäudes und eine entsprechende Verschiebung der für den Betrieb erforderlichen Außenflächen in Richtung Norden vor.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zu ändernde Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan ist die Teilfläche der ehemaligen Waffenmeisterei am westlichen Ende des Angerbereichs aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Einschränkung bezüglich der Art der Nutzung wird mit einer textlichen Festsetzung sichergestellt. Gemäß der Festsetzung sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Schul- und Wohnnutzung zu verhindern.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird nunmehr im Norden um eine im Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzte Teilfläche erweitert. Die Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Norden um etwa 780 m² dient der Erweiterung und damit der wirtschaftlichen Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche für das denkmalgeschützte Gebäude durch die gebäudescharfe Umgrenzung mit einer Baulinie und einer Obergrenze für die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Bestandssituation fest. Ergänzend dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer textlichen Festsetzung auf Flächen innerhalb der Baulinie begrenzt. („Baukörperausweisung“). Diese Festsetzungen bleiben im Änderungsbebauungsplan bestehen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die bestehende Baukörperausweisung im Norden durch die Festsetzung einer 6 m tiefen und 20 m langen Baugrenze ergänzt. In Verbindung mit der bestehenden textlichen Festsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche um eine Fläche von etwa 120 m² erhöht. Innerhalb der Baugrenzen wird ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt.

Die Festsetzungen begrenzen das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche auf die Maße des geplanten Erweiterungsbaukörpers und sichern somit die Zulässigkeit der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung.

5.3 Abstandsflächen

Durch die bestehende Festsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes und der ergänzenden Festsetzung für den geplanten Erweiterungsbaukörper wird die erforderliche Mindestdiefe von 0,25 H und mindestens 3 m für die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. BbgBO unterschritten. Aufgrund dessen setzt der Bebauungsplan folgende reduzierte Abstandsflächen fest:

Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A und B beträgt der erforderliche Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 2,7 m.

Entlang der Baulinie zwischen den Punkten C und D beträgt der erforderliche Abstand 0,1 H mindestens jedoch 0,9 m.

Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B beträgt der erforderliche Abstand $0,25 H$, mindestens jedoch 2 m.

Mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen werden Ziele zur Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und ausreichender Sozialabstände verfolgt. Diese müssen nunmehr im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren abgewogen und bewältigt werden. Die Belange des Brandschutzes können im Regelfall auch bei reduzierten Abstandsflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

Tagesbeleuchtung/Verschattung

Eine mögliche Beeinträchtigung durch den Schattenwurf des geplanten Erweiterungsbaus betrifft lediglich einen kleinen Teil der westlichen Fassade des benachbarten Schulgebäudes. In diesen Bereich der Fassade befinden sich fünf Fenster, wovon zwei Fenster im Erdgeschoss in ihrer Beleuchtungsfunktion durch den eingeschossigen Bau beeinträchtigt werden können. Aufgrund der Lage der Gebäude zueinander ist festzustellen, dass eine Verschattung nur in den Abendstunden stattfindet, wenn die Sonne aus westlicher Richtung scheint. Da die Schulnutzung vorwiegend am Vormittag stattfindet und der betroffene Gebäudeteil als Flur dient, ist keine Beeinträchtigung der Schulnutzung zu erwarten.

Belüftung

Auch eine mögliche Beeinträchtigung der Belüftungsfunktion ist auf die zwei Fenster im Erdgeschoss beschränkt. Eine Beeinträchtigung ist jedoch bei einem Realabstand von 6 m zwischen dem geplanten Baukörper und dem Schulgebäude nicht zu erwarten. Zudem erstreckt sich der Flur als eine räumliche Einheit entlang der West- und Südfassade, an denen sich weitere Fenster für die Belüftung befinden.

Sozialabstände

Sozialabstände dienen der Vermeidung von sozialen Konflikten zwischen benachbarten Nutzern. Bereits aufgrund des Realabstands von 6 m zwischen den Gebäuden und der geringen Überschneidungsfläche der gegenüberliegenden Fassaden sind keine sozialen Konflikte zu erwarten. Auch die Nutzungen der Gebäude sind in Bezug auf soziale Konflikte tendenziell unempfindlich, vor allem weil die dem gewerblich genutzten Erweiterungsbau gegenüberliegenden Räumlichkeiten der Schule als Flur und nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden. Weitergehend ist eine Umstrukturierung der Räumlichkeiten des Gebäudes, wegen der festgesetzten Nutzung als Schule und des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

Die nördlich der Druckerei bestehende Trafostation ist aufgrund der Höhe von unter 3 m innerhalb der Abstandsflächen des geplanten Erweiterungsbaukörpers gem. § 6 Abs. 11 BgbBO zulässig.

Die verkürzten Abstandsflächen des bestehenden Druckereigebäudes werden mit der Wahrung der erhaltenswerten baulichen Eigenart der denkmalgeschützten Gebäude der Garde-Ulanen-Kaserne begründet. Bezüglich der oben genannten Belange wurden die reduzierten Abstandsflächen bereits im Rahmen des Ursprungsverfahrens dahingehend abgewogen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage für die Festsetzung reduzierter Abstandsflächen wird im

Änderungsgeltungsbereich die Festsetzung zu den Abstandsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan gestrichen und gegen eine textliche Festsetzung auf der aktuellen Rechtsgrundlage ersetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Im Ursprungsplan wird der als Anlieferungsbereich des Gewerbebetriebes und Feuerwehrzufahrt dienende Weg bis zur Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 1029 als öffentliche Verkehrsfläche und dahinter als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Rahmen der 1. Planänderung wird die Festsetzung des Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis zur nördlichen Grenze des Änderungsgeltungsbereichs gegen die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Nördlich des Änderungsgeltungsbereichs bleibt die Festsetzung des Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bestehen, sodass kein Durchgangsverkehr in dem Gebiet entsteht. Die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung des vergrößerten eingeschränkten Gewerbegebietes.

Stellplätze

Die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen der Stellplatzfläche südlich des Gewerbebetriebes werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie sichern den Bedarf an Stellplätzen für den Gewerbebetrieb und regeln die Begrünung der Stellplatzanlagen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Ursprungsplan setzt unmittelbar nördlich des Gewerbebetriebes die Erhaltung eines Spitzahorns fest. Der Spitzahorn wurde im Rahmen der regelmäßigen Baumuntersuchungen im Entwicklungsbereich untersucht. Er ist hinsichtlich seiner Vitalität eingeschränkt und wird in etwa fünf Jahren abgängig sein. Aufgrund des schlechten Zustands des Baums und der Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb durch den Baum wird die Festsetzung aufgehoben. Eine Ausgleichspflanzung gemäß Baumschutzsatzung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geregelt.

C. Umweltbericht

In dem hier angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird (in Anlehnung an die Regelungen des vereinfachten Verfahrens)

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Städtebauliche Auswirkung

Durch den von der Straßenseite abgewandten vorgesehenen Erweiterungsbaukörper entstehen keine negativen Auswirkungen auf das durch die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Garde-Ulanen-Kaserne geprägte Stadtbild. Die betroffenen Belange des Denkmalschutzes wurden mit der Fachbehörde abgestimmt.

2. Auswirkungen auf die Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes geht kein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur einher.

3. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 führt durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Wegfall der Festsetzung des Spitzahorns gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch einen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig und bedürfen keines naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen der Planung dargestellt:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans vergrößert sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche um rund 120 m². Von der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche sind etwa 60% unversiegelt, woraus sich eine zusätzliche Versiegelung bis etwa 70 m² ergibt. Weitergehend können durch die Möglichkeiten der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 50% durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 60m² versiegelt werden.

Mit dem Entfall der Festsetzung des Spitzahorns wird die rechtliche Bestandssicherung des Baums aufgehoben. Der Wegfall des Baums hat geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild der unmittelbaren Umgebung. Eine Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sehr gering sind.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

E. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Am 06.04.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ für den Teilbereich „Gewerbefläche“ beschlossen.

Die 1. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,19 ha.

- Die Stabilisierung und Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist Ziel der Entwicklungsmaßnahme.
- Die erforderliche Teil-Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 ist daher entwicklungsrechtlich bedingt.
- Bei der Erweiterung handelt es sich um eine räumlich nachgeordnete Entwicklung aus dem Bestand heraus.
- Das vorgesehene Maß der Nutzung bleibt weit unter der gem. § 13a Abs. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m².
- Es erfolgt keine grundsätzliche Neustrukturierung.

Damit wird der Rahmen der Zulässigkeit von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung nach § 13a Abs. Nr. 1 BauGB eingehalten.

Der Beschluss zur Aufstellung wurde zeitgleich mit der Ankündigung zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ 1. Änderung Teilbereich „Gewerbefläche“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 vom 26.05.2016 bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 31. Mai 2016 sind insgesamt 39 Behörden, Institutionen, interne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens aufgefordert worden. Den Trägern öffentlicher Belange / Behörden wurden der Planentwurf und die Begründung (Stand 27. Mai 2016) zur Verfügung gestellt.

Alle 23 eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zu keinen Änderungen der Planung.

3. Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 1. bis zum 30. Juni 2016 statt. Der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ 1. Änderung Teilbereich „Gewerbefläche“ öffentlich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 vom 26.05.2016 bekannt gemacht.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17) zuletzt geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) das durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]) zuletzt geändert worden ist.

G. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen nicht anzurechnen, wenn sie wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinen mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrassen o.ä., befestigt sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO)

Zulässige Grundfläche

Die höchstzulässige Grundfläche ist durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) einzuhaltenden Grenzabstände werden im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende von § 6 Abs. 5 BgbBO abweichende Maße der Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt:

Entlang der Baulinie zwischen den Punkten A und B beträgt der erforderliche Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 2,7 m.

Entlang der Baulinie zwischen den Punkten C und D beträgt der erforderliche Abstand 0,1 H mindestens jedoch 0,9 m.

Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B beträgt der erforderliche Abstand 0,25 H, mindestens jedoch 2 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Stellplätze / Zufahrten

Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begrünung von Stellplatzanlagen

PKW-Stellplatzanlagen sind durch Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Für je 150 m² Zufahrts-, Erschließungs-, und Stellfläche ist je ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Hochstämme sollen einen Stammumfang von 18/20 cm haben. Die Größe der Baumscheiben soll min. 4 m² betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

(Lennéscher Bandpark und Ersatzpflanzungen)

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 2

(Begrünung der Stellplätze)

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde