



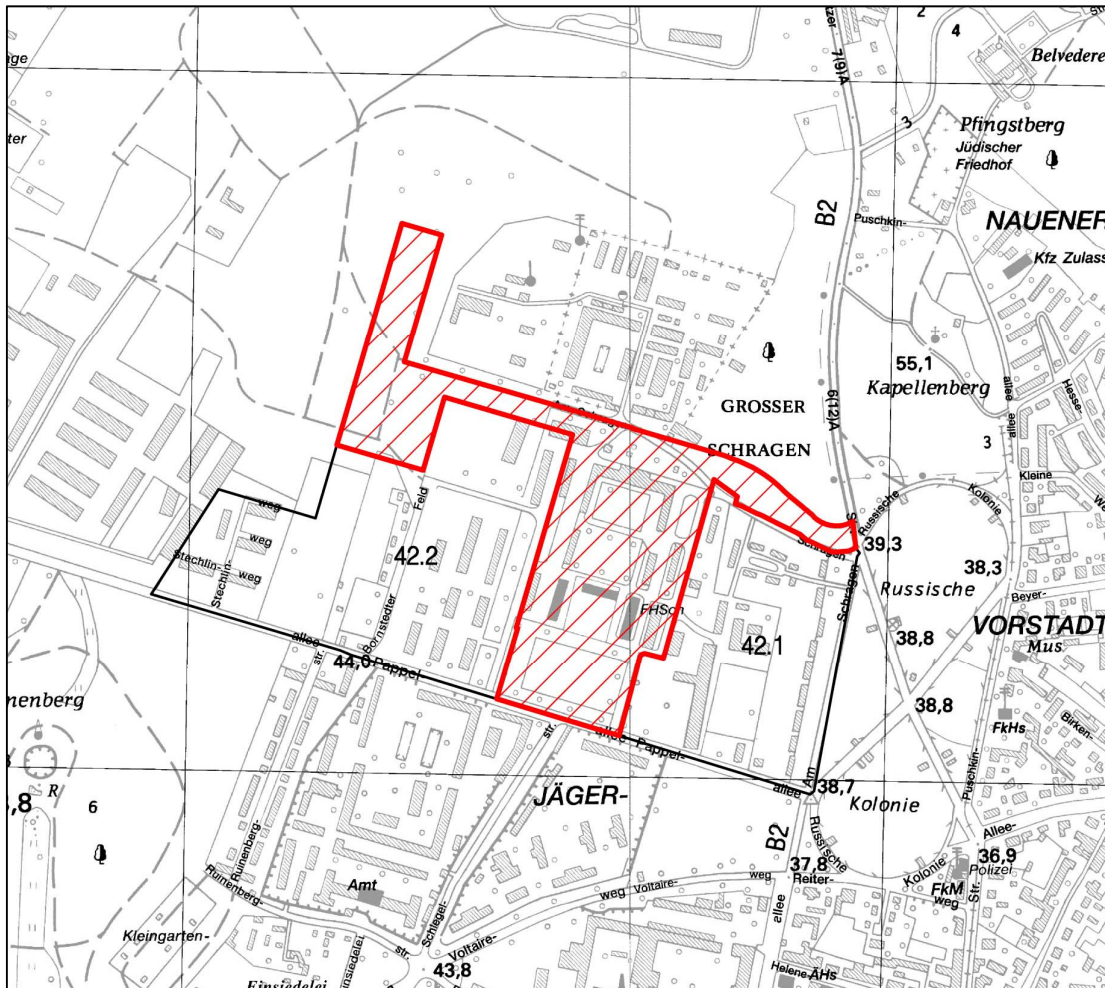
## STADT POTSDAM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 42.3

„KASERNE PAPPELALLEE/ FACHHOCHSCHULE“

BORNSTEDTER FELD/ POTSDAM

### BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab ca. 1 : 10.000



Freie Planungsgruppe Berlin

Stand 17.01.2006

Entwicklungsträger  
Bornstedter Feld





Bearbeitung:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH  
Hartmut Deiwick  
Ulrike Herrmann

Grünordnerische Belange  
Hanke + Partner, Dipl. Ing. – Landschaftsarchitekten  
Martina Fallert

Auftraggeber:

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH  
Voltaireweg 4a  
14469 Potsdam

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
1.1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans .....	1
1.1.1. Geltungsbereich .....	1
1.1.2. Eigentumsverhältnisse .....	2
1.1.3. Vorbereitende Planungen .....	2
1.1.4. Städtebauliche Einbindung .....	2
1.1.5. Geologie und Boden, Naturräumliche Bedingungen.....	3
1.1.6. Altlasten.....	6
1.1.7. Verkehr.....	7
<b>2. PLANINHALT</b> .....	<b>8</b>
2.1. Intention des Plans .....	8
2.1.1. Nutzungskonzept.....	8
2.1.2. Verkehrskonzept .....	9
2.1.3. Ver- und Entsorgung, Trinkwasser.....	9
2.1.4. Grünplanerisches Konzept.....	10
2.1.5. Schallschutz .....	11
2.1.6. Denkmalschutz.....	11
2.1.7. „Parktor“ und „Stadthaus am Park“ .....	11
2.2. Eingriffs-/ Ausgleichskonzeption .....	11
2.2.1. Zusammenfassende Eingriffsbilanz .....	15
2.3. Wesentlicher Planinhalt.....	18
2.3.1. Entwicklungen aus dem FNP .....	18
2.3.2. Art der Nutzung .....	19
2.3.3. Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3.4. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	20
2.3.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen .....	20
2.3.6. Verkehrsflächen .....	21
2.3.7. Versorgungsflächen .....	21
2.3.8. Öffentliche Grünfläche .....	23
2.3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
2.3.10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung .....	23
2.3.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	24
2.3.12. Schallschutz .....	24
<b>3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>26</b>
3.1. Städtebauliche Auswirkungen .....	26
3.2. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft .....	26
3.2.1. Boden und Wasserhaushalt .....	26
3.2.2. Biotope und Fauna .....	27
3.2.3. Klima und Lufthygiene.....	27
3.2.4. Landschaftsbild .....	27
3.2.5. Abschließende Eingriffsbewertung.....	27
3.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung .....	28
<b>4. VERFAHREN</b> .....	<b>29</b>
4.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	29
4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter.....	29
4.3. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter .....	30
<b>5. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>31</b>
<b>6. ANHANG</b> .....	<b>32</b>
6.1. Textliche Festsetzungen.....	32
6.2. Pflanzlisten .....	35

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Liste der kartierten Biotoptypen und deren Bewertung.....	5
Tabelle 2: Übersicht: Versiegelung (Bestand/Planung) .....	13
Tabelle 3: Übersicht: Biotopstruktur (Bestand/ Planung).....	14
Tabelle 4: Eingriffsbilanz .....	16
Tabelle 5: Maß der baulichen Nutzung .....	22



## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Potsdam plant im Bornstedter Feld einen neuen Stadtteil mit ca. 14.300 Einwohnern und ca. 5.000 Arbeitsplätzen. Zur Realisierung dieses ambitionierten Vorhabens beschloss am 04.12.1991 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam, das Bornstedter Feld als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festzulegen; die Satzung wurde am 22.02.1993 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die förmliche Festlegung des Bornstedter Feldes als städtebaulichen Entwicklungsbereich ist Ausdruck der besonderen Bedeutung des Gebietes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Potsdamer Norden. Es sollen hier der erhöhte Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten gedeckt, Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet und damit ehemals militärisch genutzte, brachliegende Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

Die Umstrukturierung des Gebietes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbe, einem attraktiven Stadtplatz und der Fachhochschule Potsdam kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam in ihrer Sitzung am 01.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ beschlossen. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung für den Teilbebauungsplan Nr. 42.2 (alt) werden nun die Teilbebauungspläne Nr. 42.2 (neu) und 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ getrennt weitergeführt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 42.3 liegt im südöstlichen Bereich des neuen Stadtquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Pappelallee. Der Bebauungsplan dient vor allem der planungsrechtlichen Sicherstellung der Fachhochschule Potsdam, der Realisierung einer Wohnbebauung am Volkspark, der Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Pappelallee sowie der Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere der Kiepenheuerallee mit dem so genannten Westast der Straßenbahn. Die Flächen nördlich der Kiepenheuerallee sollen langfristig als Wohnstandort entwickelt werden.

Der restliche nördliche Teil des Planbereichs Nr. 42.2 (alt) soll langfristig als Wohnstandort entwickelt werden.

#### 1.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ liegt im förmlich festgesetzten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 12,5 ha. Es wird begrenzt

im Süden: durch die nördliche Grenze der Pappelallee

im Westen: durch den Volkspark (Bebauungsplan Nr. 81) sowie den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 42.2 (neu) „Kaserne Pappelallee“

im Norden: durch die nördliche Grenze Kiepenheuerallee

im Osten: durch den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße“.

Durch Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42.2 (neu) im Bereich der Kiepenheuerallee liegt diese nunmehr vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42.3.

- |       |                           |  |
|-------|---------------------------|--|
| 1.1.2 | Eigentumsverhältnisse     | Die Grundstücke im Planungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, hat mit Ausnahme des Grundstücks für die Fachhochschule 1998 die Grundstücke vom Bund erworben. Das Grundstück der Fachhochschule befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg.   |
| 1.1.3 | Vorbereitende Planungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplan Potsdam</li> <li>• Landschaftsplan Potsdam</li> <li>• Rahmenplanung Bornstedter Feld</li> <li>• Rahmenplanung Kaserne Pappelallee / Schragen</li> <li>• Wettbewerb Kaserne Pappelallee</li> <li>• Wettbewerbsüberarbeitung durch den 1. Preisträger: Becher + Rottkamp</li> <li>• Landschaftsplanerisches Konzept Kaserne Pappelallee, Thomanek + Duquesnoy</li> <li>• Generelle Trinkwasserversorgungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995</li> <li>• Generelle Entwässerungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995</li> <li>• Kontaminationen und Gefährdungsabschätzungen, Dietrich, Bensch und Angelow, 1994/1997</li> <li>• Verkehrsplanerischer Beitrag, FGS, 1994</li> <li>• Rationelle Wärmeerzeugung und -versorgung, ESN</li> <li>• Konzept Bundesgartenschau und Wettbewerbsauslobung</li> <li>• Architekten/Investorenwettbewerb Kosten sparendes Bauen</li> <li>• Wettbewerb Fachhochschule</li> <li>• Begrenzt offener Realisierungswettbewerb Neubau von Kindertagesstätten im Bornstedter Feld</li> <li>• Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn (Westast)</li> <li>• Ausbauplanung Straßennetz, VIC</li> <li>• Ausbauplanung Knoten Nedlitzer Straße, merkel ingenieur consult</li> <li>• Schalltechnische Gutachten B-Pläne Nr. 42.2 und 42.3, GRI</li> </ul> |
| 1.1.4 | Städtebauliche Einbindung | Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Potsdamer Kulturlandschaft mit einer Vielzahl bau- und siedlungshistorisch sowie landschaftlich bedeutender Elemente, die in einem engen Beziehungsgeflecht miteinander   |



stehen. Durch die seit Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende militärische Nutzung (Exerzierplatz, Kasernen, Lazarett) vollzog sich im Bornstedter Feld jedoch eine isolierte Entwicklung.

Heute prägt der Bezug zum Ruinenberg, zum Pflingstberg (mit Belvedere), zum Kapellenberg, zur Siedlung Alexandrowka, zur Siedlung der Genossenschaft „GWG Vaterland“ sowie zu den Kasernen südlich der Pappelallee die Situation. Durch das Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wird dieser Stadtbereich integraler und funktionaler Bestandteil des Potsdamer Nordens.

Im Planungsgebiet selbst stammen die älteren Kasernengebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert; der weitere Kasernenausbau erfolgte in den 1940er Jahren. Mit dem Bau der Siedlung „Vaterland“ (1923 - 27) Am Schragen, einer Kleinsiedlung an der Straße Bornstedter Feld und dem Bau der Plattensiedlung an der Pappelallee / Stechlinweg erfolgte im unmittelbaren Umfeld eine punktuelle Durchmischung mit Wohnungsbauten.

Der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Bereich wurde seit den späten 1940er Jahren von der Potsdamer Polizei für den Zentraldienst für Technik und Beschaffung genutzt. Der Standort ist 1998/99 aufgegeben und anschließend abgebrochen worden; die Abrissmaßnahmen wurden im Dezember 1999 abgeschlossen.

Im Jahre 1994 zog die Fachhochschule Potsdam in vier sanierte Kasernengebäude an der Pappelallee ein; das fünfte Gebäude, u. a. mit der Mensa und Verwaltungseinrichtungen wurde 1999 eröffnet. Das Labor- und Werkstattgebäude entlang der Georg-Hermann-Allee wurde als erster Neubauabschnitt im I. Quartal 2003 seiner Bestimmung übergeben. Im Endausbau sind in der Fachhochschule ca. 1.700 Studienplätze geplant. Südlich der Fachhochschule entstand an der Jakob-von-Gundling-Straße der Neubau des internationalen Begegnungszentrums der Alexander von Humboldt-Stiftung (IBZ), der ebenfalls 1999 fertig gestellt wurde.

#### 1.1.5 Geologie und Boden, Naturräumliche Bedingungen

Das Bornstedter Feld liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen, bestehend aus dem Kapellen- und Pflingstberg im Osten sowie dem Ruinenberg im Süden. Im Inneren dieses Bogens liegt das flachwellige Plateau des Bornstedter Feldes, das von z. T. aufgearbeitetem und verwittertem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergel und feinkörnigen bis schluffigen Schmelzwassersanden geringer Mächtigkeit aufgebaut ist.

Es haben sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden bis stellenweise sandigen Lehmen entwickelt. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden die Böden anthropogen überformt (Abgrabungen und Aufschüttungen, Befahrung mit schwerem Gerät, Ablagerungen und Deponien), so dass die Böden im Planungsgebiet überwiegend als gestört einzuschätzen sind.

Wasserhaushalt	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3 liegt seit der Änderung der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nedlitz vom 18.08.2003 außerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 10 m bis 15 m unter Geländeoberkante, örtlich ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Das natürliche Rückhalte- und Versickerungsvermögen ist aufgrund von Bodenverdichtungen und -versiegelungen nicht eingeschränkt. Mit dem o. g. Grundwasserflurabstand sowie den einen hohen Lehmanteil aufweisenden Böden ist das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen relativ geschützt.</p>
Klima und Lufthygiene	<p>Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Als Teil des Bornstedter Feldes mit geringem Versiegelungsgrad sowie hohem Vegetationsanteil stellt das Untersuchungsgebiet ein Klimagunst-/ Kaltluftentstehungsgebiet dar.</p> <p>Als Belastungsschneise ist vor allem die östlich des Gebietes verlaufende Nedlitzer Straße zu vermerken, unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung entstehen v. a. für die westlich angrenzenden Bereiche lufthygienische Belastungen.</p>
Biotope / Flora / Fauna	<p>Der überwiegende Teil der Freiflächen zählt zu den anthropogen geprägten Biotopen. Neben ruderalen Hochstaudenfluren und aufgelassenem Grasland mit Baumgruppen, Baumreihen und Alleen sowie Abstandsgrün und einer Wiese mit aufgelassenem Altbobbestand im zentralen Bereich der Kasernenanlage treten nördlich der geplanten Kiepenheuerallee kleinflächig Vorwälder, Laubgebüsche und lockere Altbobbestände südlich des Großen Schragen auf. Den Westen des Geltungsbereichs prägte der Biotopkomplex eines ehemaligen Schießwalls.</p> <p>Von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind die Altbobbestände und strukturreichen Biotoptypen im Bereich des ehemaligen Schießwalls sowie das nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop (aufgelassener Altbobbestand) im Kasernenhof.</p> <p>Die kleinen Laubgebüsche, Hecken und Vorwaldflächen sowie Baumreihen heimischer Gehölze mit aufgelassenem Grasland oder Ruderalfluren im Unterwuchs weisen ebenfalls eine hohe Wertigkeit für die Arten und Lebensgemeinschaften auf.</p> <p>Die ruderal geprägten Flächen mit Hochstauden und aufgelassenen Grasfluren, oftmals auf Flächen mit Kleinpflaster oder Betonplatten, bieten einen wichtigen Lebensraum für viele spezialisierte Faunenarten (Insekten, Heuschrecken, Eidechsen und auch Kleinsäuger) und sind daher ebenfalls als wertvoll einzuschätzen.</p> <p>Von geringerem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind die strukturarmen Flächen mit Abstandsgrün. Keine Bedeutung haben die vegetationslosen versiegelten Flächen.</p>

Tabelle 1: Liste der kartierten Biotoptypen und deren Bewertung

Biotoptyp	gering wertvoll	wertvoll	besonders wertvoll
05112 Frischwiese		x	
05132R Aufgelassenes Grasland frischer Standorte (ruderal geprägt)		X	
07100 flächige Laubgebüsche		X	
07102 Laubgebüsche frischer Standorte		X	
071412 Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten		X	
071422 Baumreihe lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten		X	
071424 Baumreihe lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen überwiegend nichtheimische Baumarten	X		
07150 Alte Solitäräume und Baumgruppen			X
07174 Aufgelassene Altobstbestände			X
082814 Robinien - Vorwald		X	
082816 Birken - Vorwald		X	
082818 Sonstiger Vorwald		X	
10123 Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften		X	
10126R Sonstige ruderale Staudenfluren (ruderal geprägt)		X	
10191 Abstandsgrün weitgehend ohne Gehölze	X		
10192 Abstandsgrün mit Gehölzen	X		
10160 Freiflächen im Siedlungsbereich	X		

## Einzelbaumkartierung

Herausragend für das Untersuchungsgebiet ist der heimische Altbaumbestand im Norden des Geltungsbereichs mit Stammumfängen durchgehend über 200 cm. Insgesamt handelt es sich um 6 Exemplare, die aufgrund von Baumart, Alter und Vitalität als besonders wertvoll und unbedingt erhaltenswert einzustufen sind. Ein Teil dieses Baumbestandes wurde mit der Realisierung der Trasse des Straßenbahn-Westastes gefällt. Der Eingriff wurde in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Planfeststellungsverfahren bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau des Knotens Kiepenheuerallee / Nedlitzer Straße abgehandelt und bewältigt.

Unter besonderem Schutz stehen die Brutbäume des nach BArtSchVO geschützten Eichenheldbocks (*Cerambyx cerdo* (Baum Nr. 4237) sowie potentielle Brutbäume am Rand des Großen Schragens.

Raubbestimmend und daher von hohem visuellen Wert für das Gebiet sind zusätzlich zu o. g. Bäumen ein altes Einzelexemplar einer Weide (Baum Nr. 201, StU 355 cm), die Baumreihen aus Roteiche an der südlichen Gewerbevorfahrt sowie die zahlreichen dichten Birkenreihen im Gebiet der Fachhochschule. Die Birke ist zudem die meistvertretene Baumart im Untersuchungsgebiet, gefolgt von Roteiche und Robinie.

Alle kartierten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs fallen unter die Potsdamer Baumschutzverordnung, daher ist für Schnittmaßnahmen im Lebendholz, Eingriffen in den Wurzelraum und bei Fällungen eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Landschaftsbild	<p>Im Planungsgebiet ist zusätzlich zum o. g. prägenden Baumbestand das als Lese-, Groß- und Kleinpflaster vertretene Natursteinpflaster positiv hervorzuheben. Aufgrund der Reste militärischer Anlagen (ehemalige Panzerrampen, Reste von Gebäuden, versiegelte Lagerflächen) ist das Landschaftsbild allerdings als erheblich beeinträchtigt zu bewerten.</p>
Erholungs- und Freiraumnutzung	<p>Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Außenanlagen der heutigen Fachhochschule keinen Wert. Einen potentiellen Wert für die Erholungsnutzung hat die Geländeerhebung des ehemaligen Schießwalls. Im Rahmen der Umsetzung der Außenanlagen wurden Teile der Anlage in das Freiflächenkonzept integriert und als Aussichtspunkt genutzt.</p>
Zusammenfassende Bewertung	<p>Der Geltungsbereich umfasst überwiegend versiegelte Flächen, die aufgrund der ehemals intensiven Nutzung (Aufstellflächen, Lagerzwecke und Sportnutzung) in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung als nachhaltig beeinträchtigt zu bewerten sind.</p> <p>Erhaltenswert sind die Bereiche, die geringe Störungen aufweisen und aufgrund ihrer ausgeprägten Vegetation sowohl für den Naturschutz als auch für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung von hoher Bedeutung sind (z.B. Rest der Wallanlage, Altbaumbestand, Obstwiese im Kasernenhof). Sie weisen ein hohes Potential für Natur und Landschaft auf und sollen erhalten und entwickelt werden.</p>
1.1.6 Altlasten	<p>Aufgrund der Vermutung, dass ehemalige Lehmgruben aus der Zeit der letzten Jahrhundertwende mit Bauschutt und unsortiertem Müll verfüllt wurden, ist am Nordwestrand des Planungsgebietes im Herbst 1995 eine Gefährdungsabschätzung zu möglichen Altablagerungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde eine Ausdehnung eines Altablagerungskörpers auf einer Fläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> mit einem Volumen von ca. 100.000 m<sup>3</sup> festgestellt. Die Altablagerungen wurden mittlerweile vollständig saniert.</p> <p>Des Weiteren liegen im Planungsgebiet Verunreinigungen des Grundwassers durch eingedrungene Schadstoffe vor. Diese sind im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens in ihrer Ausbreitung untersucht worden. Es wurde daraufhin in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Auf Grundlage der vorliegenden Altlastensondierung (Dietrich, Bensch, Angelow, Kontamination und Gefährdungsabschätzung, 1994/1997) ist die Sanierung der Altlasten dann in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführt worden.</p> <p>Die Leichtstoffphase im damaligen Tankstellenbereich, ca. 80 m südlich der Kiepenheuerallee, konnte im Zuge der Sanierung nicht entfernt werden. Der Phasenstandort, in einer Tiefe von 13 m, hat derzeit eine Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> und wird von der hier befindlichen Grundwassermessstelle erfasst. Die Mächtigkeit der Leichtstoffphase ist stark schwankend und weist eine durchschnittliche Mächtigkeit von mehreren Dezimetern auf. Im Juni 2004 wurde eine Phasenmächtigkeit von 1,36 m gemessen.</p>

Das Grundwasser weist weiterhin eine Belastung durch Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), insbesondere karzinogene LCKW, auf. Zur Überprüfung der Belastungssituation und Ausbreitung der Schadstoffe im Grundwasser befinden sich im Planungsgebiet weitere erhaltungswürdige Kontrollpegel. Alle Grundwassermessstellen sind aus Altlastensicht funktionstüchtig zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als militärischer Standort muss weiterhin mit derzeit noch unbekanntem Geländeauffüllungen oder Vergrabungen gerechnet werden.

#### 1.1.7 Verkehr

Das Bornstedter Feld ist durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) und die Pappelallee an das Verkehrsnetz der Stadt Potsdam angebunden. Auf der Grundlage des „Verkehrsplanerischen Beitrages“ der FGS bzw. der Ausbauplanung der VIC ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3 mit der Kiepenheuerallee (Fertigstellung 1999) eine neue Straßenanbindung an die Nedlitzer Straße geschaffen worden. In der Kiepenheuerallee befindet sich in Mittellage auch die Straßenbahntrasse des Westastes, die bis zur Kirschallee führt.

Die Kiepenheuerallee bindet ca. 350 m nördlich des Knotens Pappelallee an die Nedlitzer Straße an. Die Straßenbahn wird an der Haltestelle „Campus“ sowohl mit dem so genannten Nordast nach Norden zum Quartier Rote Kaserne West als auch mit dem Westast nach Westen durch den Volkspark bis zum Quartier Kirschallee geführt.

## 2. PLANINHALT

### 2.1. Intention des Plans

#### 2.1.1 Nutzungskonzept

Das Planungsgebiet ist Teil eines der großen neuen Stadtquartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 42.3 soll die Fachhochschule (FHP) bis auf 1.700 Studienplätze ausgebaut werden. Auf dem FHP-Grundstück entstand das Internationale Begegnungszentrum der Humboldt-Stiftung, welches 1999 eröffnet worden ist. Am Volkspark werden nördlich und südlich der Kiepenheuerallee bzw. der Platzfläche „Parktor“ zwei Standorte für Wohnungsbau mit insgesamt ca. 200 Wohnungen entwickelt. Der südliche Standort war ehemals für eine Grundschule reserviert, wurde jedoch aufgegeben und wird nun in dem nördlich angrenzenden Quartier der Roten Kaserne West nachgewiesen. Das Gewerbegebiet an der Pappelallee ergänzt die gewerbliche Zone aus den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 42.1 und 42.2 (neu). Die bisherige Planungsabsicht für ein weiteres Gewerbegebiet an der Kiepenheuerallee ist zugunsten der Erweiterung des Sondergebietes Fachhochschule aufgegeben worden.

Allgemeines Wohngebiet

Die beiden Wohngebiete am Volkspark nördlich und südlich der Kiepenheuerallee werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie sollen in offener Bauweise eine deutliche städtebauliche Kante zum Volkspark ausbilden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet an der Pappelallee wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es bildet zugleich eine Abschirmung der Fachhochschule zur Pappelallee. Die Einschränkung betrifft den Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht den Anforderungen aus dem Lärmschutz auf Grund der engen Nachbarschaft zur Wohnbebauung und zur Fachhochschule.

Sondergebiet  
Fachhochschule

Mit dem Sondergebiet Fachhochschule werden der Bestand und die Erweiterungsplanungen der Fachhochschule Potsdam gesichert. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Fachhochschule bis zu einer Größe von ca. 1.700 Studienplätzen für die Fachbereiche Architektur, Bauingenieurwesen, Design, Sozialarbeit sowie Kulturarbeit und Archivwesen. Zudem ist im Süden das Internationale Begegnungszentrum (IBZ) der Alexander von Humboldt-Stiftung errichtet worden. Um weitere an der Fachhochschule orientierte Nutzungen zu ermöglichen, sind im Sondergebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie studentisches Wohnen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. So werden Störungen der Hauptnutzung Fachhochschule ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet sind eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,0 bei maximaler Trauf- bzw. Firsthöhe von 12 m bzw. 15 m, zugrunde gelegt worden. Die Torsituation am Zugang zum Volkspark wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m akzentuiert. Die Dichte im Gewerbegebiet liegt bei GRZ 0,6 und GFZ 1,4. Für das Sondergebiet Fachhochschule gelten GRZ 0,4 und GFZ 1,3. In beiden Gebieten beträgt die maximale Gebäudehöhe 15 m.

- 2.1.2 Verkehrskonzept
- Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum einen von der Pappelallee im Zuge der alleeartig und mit Mittelstreifen ausgebildeten Georg-Hermann-Allee (im Bebauungsplan Nr. 42.2 neu) sowie der Eduard-Engel-Straße, die von der Pappelallee direkt zur Fachhochschule führt. Zum anderen wird das Planungsgebiet durch die Kiepenheuerallee erschlossen, die in Ost-West-Richtung von der Nedlitzer Straße bis zum Volkspark führt bzw. am vorgelagerten Platz „Parktor“ endet.
- Über die Kiepenheuerallee führt auch die von der Friedrich-Ebert-Straße verlängerte Straßenbahntrasse in das Bornstedter Feld. Die Straßenbahn wird im Planungsgebiet von der Haltestelle „Campus“ sowohl nach Norden (Richtung Rote Kaserne West) als auch nach Westen (Richtung Kirschallee) in weitergeführt.
- Die Fachhochschule bildet – ausgehend von den fünf bestehenden ehemaligen Kasernengebäuden – zwar einen eigenständigen Bereich, ist jedoch durch seine zentrale Lage an den Haupterschließungsstraßen sowie mittels durchquerender Fußwegeverbindungen integraler Bestandteil des neuen Stadtquartiers.
- Ruhender Verkehr
- Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf Grundlage des § 43 BbgBO i.V. mit der Potsdamer Stellplatzsatzung.
- Die Fachhochschule löst im Endausbau gemäß der Potsdamer Stellplatzsatzung einen Stellplatznachweis von ca. 275 Stellplätzen aus, die auf dem Grundstück nur in den Flächen für Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Bei der Ermittlung der Zahl der 275 notwendigen Stellplätze wurde der nach § 3 Abs. 3 Potsdamer Stellplatzsatzung zulässige 80 %ige Abschlag berücksichtigt, der vorgenommen werden kann, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel liegt. Dies ist mit der Straßenbahnhaltestelle „Campus“ in der Kiepenheuerallee gegeben. Ausnahmen gelten lediglich für den speziellen Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen.
- Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist in den Allgemeinen Wohngebieten auf den privaten Grundstücken zu führen. Dabei kann die zulässige GFZ um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht werden.
- Im Gewerbegebiet sind die notwendigen Stellplätze ebenfalls auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierfür ist auch eine interne Erschließung parallel zur Pappelallee vorgesehen; dies mindert zusätzliche direkte Zufahrten von der Pappelallee.
- 2.1.3 Ver- und Entsorgung, Trinkwasser
- Das Plangebiet ist über eine bestehende Ringleitung (vom Wasserwerk Nedlitz über die Straßen Nedlitzer Straße, Am Schragen, Pappelallee, Kirschallee, Am Vogelsang und Lerchensteg) an die Wasserversorgung der Stadt Potsdam angeschlossen. Die Einspeisung in das Planungsgebiet erfolgt über die Hauptversorgungsleitungen in der Pappelallee und in der Nedlitzer Straße.

Abwasser und Niederschlagswasser	Die schmutz- und regenwasserseitige Erschließung erfolgt über ein modifiziertes Mischwassersystem. Ziel ist, im Planungsgebiet südlich der Kiepenheuerallee ein Drittel des dort anfallenden Niederschlagswassers zu versickern und nur den verbleibenden Teil in die Kanalisation abzuleiten. Für die Wohngebiete nördlich der Kiepenheuerallee sind zwei Drittel des anfallenden Niederschlagswassers zu versickern. Das Mischwassersystem für Abwasser- und Niederschlagswasser ist mit dem Straßenbau realisiert worden.
Wärme	Das Planungsgebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Potsdam. Die Fernwärmeleitungen sind im Rahmen des Straßenbaus verlegt worden.
Energie und Elektrizität	Das Planungsgebiet wird aus dem Energieversorgungsnetz der Stadt Potsdam versorgt. Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgte mit dem Straßenbau.
Gas	Eine Erschließung mit Gas ist nicht vorgesehen.
Abfallentsorgung	Im Rahmen der weiteren Planung sind Standorte für Wertstoffcontainer und Abfallbehälter in möglichst störungsfreier Zuordnung zu den Gebäuden vorzusehen.
2.1.4 Grünplanerisches Konzept	<p>Ziel ist die Schaffung eines durchgrünerten Quartiers in der ehemaligen Kaserne Pappelallee. Hierfür sind gestalterische und ökologisch wirksame Ziele und Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Öffentliche Wegerechte durch die Freiflächen der Wohnquartiere, baumbestandener Straßenraum, der Erhalt prägender Landschaftselemente wie Alleen und eine grüne Achse auf dem Campus der Fachhochschule sichern fußläufige und für den Radverkehr nutzbare grüne Verbindungen im Quartier und die Anbindung an den Volkspark.</p> <p>Mit der Anlage von hochwertigen privaten und öffentlichen Freiflächen sowie dem Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes im öffentlichen Straßenraum und Baumneupflanzungen entlang der Erschließungsstraßen mit alleeartigem Charakter wird der Wert für die Erholung und Freiraumnutzung im Planungsgebiet wesentlich erhöht.</p> <p>Innerhalb der Wohnquartiere werden ökologische Standards, z.B. Versickerung des Regenwassers, Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Gliederung der Stellplätze und Gestaltung der Freiflächen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt. Der wertbestimmende und gebietsprägende Baumbestand ist in die einzelnen Wohnbaufelder integriert worden.</p> <p>Um die privaten und öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Vögel und Kleintiere zu entwickeln, sollen gebietstypische und standortgerechte Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen in den Baugebieten, Grünanlagen und straßenbegleitenden Alleen vorgenommen werden.</p> <p>Insgesamt wird im Grünordnungsplan ein umfangreicher Katalog an Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt,</p>



von denen sämtliche für den Bebauungsplan relevante Maßnahmen als Festsetzungen in diesen einfließen.

#### 2.1.5 Schallschutz

Die Verkehrslärmbelastung aus Autoverkehr und Straßenbahn führt in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Es sind daher immissionsmindernde Maßnahmen durch Ausbildung der Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen einschließlich der Fenster mit bewertetem Luftschalldämmmaß von 35 bzw. 30 bis 50 bzw. 45 dB(A) notwendig.

Im östlichen Bereich der Kiepenheuerallee treten aufgrund des Heranrückens der Straße an die Siedlung „Vaterland“ in Verbindung mit der Straßenbahn Schallbeeinträchtigungen auf, die innerhalb dieses Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 42.1) durch passive Maßnahmen abgeschirmt werden.

#### 2.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3 gibt es keine Denkmale; Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind 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 dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg I S. 215).

#### 2.1.7 „Parktor“ und „Stadthaus am Park“

Im III. Quartal 2005 wurde der Bau des „Stadthaus am Park“ und der „Wohnhöfe am Parktor“ abgeschlossen sein. Mit der Realisierung der beiden Pilotprojekte durch die Baugesellschaft Bornstedter Feld mbH, einer Tochtergesellschaft des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, an der Kiepenheuerallee wird

- die Angebotsergänzung und Diversifizierung der Produktpalette im Sinne des Standortmarketings und der Stärkung der Wohnfunktion,
- die Nachfragemobilisierung durch Markteinführung neuer Typologien und attraktive Angebotspalette bei Eigentumswohnungen und
- die Beschleunigung von Ansiedlung/ Zuzug angestrebt.

### 2.2. Eingriffs-/ Ausgleichskonzeption

Für den gesamten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption erarbeitet, die nicht ausgeglichene Eingriffe aus den Siedlungsgebieten mit den Aufwertungsmaßnahmen im Park im Bornstedter Feld miteinander in Beziehung setzt und über den 'Ausgleichsbebauungsplan' Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ planungsrechtlich absichert.

Die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption erfasste Eingriffs-Ausgleichs-Situation für den Geltungsbereich der Kaserne Pappelallee zum Stand des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 42.2 wird über die in den Grünordnungsplänen Nr. 42.2 und 42.3 zu erstellende schutzgutbezogene Bilanz konkretisiert.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die textlichen Festsetzungen für die Grünbelange konkretisiert und an den allgemeinen Festsetzungskanon

zur Sicherung der ökologischen Standards bei der Siedlungsentwicklung im Bornstedter Feld angepasst.

Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ermittelt.

Maßgeblich für die Beurteilung des voraussehbaren Eingriffs in Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren ist § 10 BbgNatSchG. Er benennt die „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangsposition bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. das Biotoppotential im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Der durch die Trasse des Straßenbahn-Westastes in der Kiepenheuerallee verursachte Eingriff wurde im Rahmen des hierbei durchgeführten Planfeststellungsverfahrens ermittelt. Die Fläche wurde bei der Bilanzierung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 42.3 aus der Gesamtfläche von 125.759 m<sup>2</sup> ebenso herausgenommen sowie der Straßenknoten Kiepenheuerallee / Nedlitzer Straße, dessen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Landespflegerischen Begleitplan zum Ausbau der Nedlitzer Straße ermittelt wurde. Der Flächenanteil an der Gesamtfläche für die Knoten und die Straßenbahntrasse beträgt 10.660 m<sup>2</sup>.

#### Boden und Wasserhaushalt

Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs sind bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die Grundwasserneubildung durch die bestehende anthropogene Beeinflussung (Versiegelung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtung) vorbelastet.

Mit der baulichen Entwicklung (Allgemeine Wohngebiete GRZ bis 0,4, Sondergebiet Fachhochschule GRZ 0,4, Gewerbegebiet GRZ 0,6) ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Im Bestand sind rund 46 % der Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt. Mit der vorgesehenen Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad auf ca. 66 %.

Damit verbleiben rund 36.000 m<sup>2</sup> unversiegelte Flächen, die für die Funktionen des Naturhaushaltes zur Verfügung stehen. Diese Flächen erfahren gegenüber dem Bestand zudem eine Aufwertung, die sich aus der Gestaltung der Außenanlagen in Verbindung mit den Hochbaumaßnahmen ergibt. Es werden bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt, Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen und die Biotopstruktur wird durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern verbessert.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt getroffen. Diese beinhalten die Ausbildung ebenerdiger Stellplätze, Zufahrten sowie befestigter Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers.

Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und die Anlage von Vegetationsflächen tragen ebenfalls zu einer Rückhaltung des Regenwassers und verzögertem Oberflächenabfluss bei. Durch die Anlage von ober- bzw. unterirdischen Versickerungsanlagen kann das verbleibende Niederschlagswasser der Dächer und Erschließungsflächen dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Der Einfluss der Versiegelung auf den Bodenwasserhaushalt kann somit in Teilen ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Übersicht: Versiegelung (Bestand/Planung)

	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Zusätzliche Versiegelung
<b>A. Vollversiegelung</b>			
Bebauung	12.1126	39.824	+ 27.698
Straßen / Wege	25.145	30.114	+ 4.969
Flächen für Versorgungsanlagen		40	+ 40
<b>B. Teilversiegelung</b>			
Stark verdichteter Boden	25.830		
Wege / Terrassen / Stellplätze		18.460	- 7.370 x 0,6 = 4.422
<b>C. Freianlagen</b>			
Offener Boden / Ruderalfluren	62.678		
Nicht überbaubare Grundstücksflächen		35.872	-
Flächen für Versorgungsanlagen		259	
Öffentliche Grünflächen		1.190	- 25.357
<b>Gesamtfläche</b>	<b>125.759</b>	<b>125.759</b>	<b>Vollversiegelung = 28.285</b>

Der Anteil des Eingriffs durch den Knoten Kiepenheuerallee/Nedlitzer Straße (1.410 m<sup>2</sup>) und den Straßenbahn Westast (9.250 m<sup>2</sup>) ist darüber hinaus mit einem Anteil an der zusätzlichen Versiegelung von 5.330 m<sup>2</sup> zum Abzug zu bringen, da die Eingriffe jeweils im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitpläne zu den Genehmigungsplanungen abgehandelt wurden.

Damit ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches einer Zunahme der Vollversiegelung von insgesamt 22.955 m<sup>2</sup>.

## Klima / Lufthygiene

Die Bebauung sowie die Anlage von Verkehrsflächen können zu einer Veränderung des Standortklimas führen.

Lokale Klimaveränderungen, hervorgerufen durch Neubau von Gebäuden und Straßen werden durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Anpflanzung von Bäumen und strukturreichen Vegetationsflächen in privaten und öffentlichen Grünanlagen, Dach- und Fassadenbegrünung) ausgeglichen und stellen insgesamt keinen Eingriff dar.

## Biotope / Flora / Fauna

Durch die geplante Siedlungsentwicklung mit gestalteten Grünflächen geht die derzeitige Ungestörtheit des Gebietes verloren. Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, die mit Verlust und Überformung von bestehendem Lebensraum, überwiegend ruderal geprägter Biotope einhergehen, betreffen ca. 90 % der vorhandenen Vegetationsfläche. Lediglich Bestände, die innerhalb von ausgewiesenen Grünflächen oder

am Rand des Parks im Bornstedter Feld liegen, sind als weniger gefährdet einzustufen.

Von den besonders wertvollen Biotoptypen wie heimischer Altbaumbestand, Laubgebüsche frischer Standorte und einer nach § 32 BbgNatSchG geschützten Wiese mit Altobstbestand, die insgesamt 20 % der Fläche darstellen, werden voraussichtlich ca. 50 % (Altbaumbestand, Baumreihen, aufgelassener Altobstbestand) in die Planung zu integrieren sein.

Bestehende ruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Wertigkeit werden durch die Anlage und Entwicklung ökologisch (langfristig) gleichwertiger, strukturreicher privater Grünflächen bzw. intensiv gestalteter öffentlicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Die zur Verwendung empfohlenen Pflanzen sind den Pflanzlisten, die sich an der für diese Flächen charakteristischen Vegetation orientieren, zusammengestellt. Für den aus Überbauung und Versiegelung entstehenden Verlust an Lebensraum sind jedoch zusätzlich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Tabelle 3: Übersicht: Biotopstruktur (Bestand/ Planung)

Biotoptyp (Nr. Kartierschlüssel)	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Gewinn/ Verlust in m <sup>2</sup>
Altbaumbestand (Nr. 07150)	1.150	700	- 450
Allee, lückig, überwiegend heimische Baumarten (Nr. 071412)	800	800	/
Baumreihe, lückig, überwiegend heim. Baumarten (Nr. 071422)	2.925	1.275	- 1.650
Baumreihe, lückig, nicht heimische Baumarten (Nr. 071424)	6.225	4.450	- 1.775
Vorwälder (Nr. 082814-082818)	3.975	/	- 3.975
Laubgebüsche (Nr. 07100, 07102)	1.972	/	- 1.972
Obstbaumbestände (Nr. 07174)	1.160	1.160	/
ruderales Gras- u. Staudenfluren (Nr. 05132, 10123, 10126)	21.928	/	- 21.928
Abstandsgrün (Nr. 10191, 10192)	12.652	23.630	+ 10.978
Parkanlage, strukturreich (Nr. 10101)	/	1.190	+ 1.190
strukturreiche Gärten (Nr. 1212.2)	/	12.500	+ 12.500
unversiegelte, vegetationslose Fläche (Nr. 10160)	3.483	/	- 3.483

Landschaftsbild /  
Erholung

Mit der geplanten Bebauung geht die relative Offenheit des Geländes verloren. Vor allem mit dem zu erwartenden Verlust von landschaftsbildprägenden Gehölzen in Form von Baumreihen und Baumgruppen geht ein Eingriff in das Landschaftsbild einher.

Durch die Sicherung und Erhaltung der wertvollen landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen, die Entwicklung von Privat- und Gemeinschaftsgärten sowie die Anlage von öffentlichen, durch Grün geprägte Durchwegungen in den Park im Bornstedter Feld wird der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.

2.2.1	Zusammenfassende Eingriffsbilanz	<p>Mit der Anlehnung der Kiepenheuerallee an den bestehenden Straßenverlauf der Straße Am Schragen, der Konkretisierung der Planungen zur Fachhochschule sowie der Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Gewerbegebiet wird der Eingriff wesentlich gegenüber dem Planungsstand des Vorentwurfs (Bebauungsplan Nr. 42.2 alt) gemindert.</p> <p>Trotz der Minderung des Eingriffsumfangs gegenüber dem Planungsstand des Vorentwurfs (Bebauungsplan Nr. 42.2 alt) sowie nach Umsetzung der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen besteht ein Kompensationsdefizit für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz.</p>
	Boden und Wasserhaushalt	<p>Durch zusätzliche Versiegelung erfolgt ein nicht ausgleichbarer Verlust von Bodenfunktionen. Mit der vorgesehenen GRZ und der damit verbundenen Versiegelung wird für das festgesetzte Gewerbegebiet und das Sondergebiet Fachhochschule keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers möglich.</p>
	Klima	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Klima kann auch bei zusätzlich versiegelten Flächen, aufgrund des hohen Anteils von Teilversiegelung in der Erschließung in Kombination mit den angeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.</p>
	Flora und Fauna	<p>Der Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna durch zusätzliche Versiegelung und Umnutzung von Freiflächen kann mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbar sind der Verlust eines Teiles des Altbaumbestandes sehr hoher Wertigkeit und der Verlust von Vorwald und flächigen Laubgebüsch. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Ausgleich für den Baumbestand gemäß der Potsdamer Baumschutzverordnung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ermittelt wird und die Bilanz nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 42.3 ist.</p>
	Landschaftsbild	<p>Für das Landschaftsbild sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen nach Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans Nr. 42.3 und der im Grünordnungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.</p>
	Kompensationsmaßnahmen im Park im Bornstedter Feld	<p>Die Festlegung und Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen für die o. g. Defizite aus dem Bebauungsplan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“ erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Bornstedter Feld. Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ werden die Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rechtsverbindlich gesichert.</p> <p>Entsprechend der Zunahme der Versiegelung von 22.955 m<sup>2</sup> und dem Verlust an Vegetationsflächen, überwiegend mit geringer und mittlerer Wertigkeit, sind folgende Maßnahmen innerhalb des Volksparks nachzuweisen:</p>

- Anlage von 450 m<sup>2</sup> mit sehr hoher Wertigkeit (Stufe 1) auf Flächen mit geringer Wertigkeit (Stufe 5)
- Anlage von 6.000 m<sup>2</sup> mit hoher Wertigkeit (Stufe 2) auf Flächen mit geringer Wertigkeit (Stufe 5)
- Anlage von 11.805 m<sup>2</sup> mit mittlerer Wertigkeit (Stufe 3) auf Flächen mit geringer Wertigkeit (Stufe 5)
- Anlage von 4.700 m<sup>2</sup> mit mittlerer Wertigkeit auf Flächen mit eingeschränkter Wertigkeit (Stufe 4).

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden mit dem Bau des Parks im Bornstedter Feld im Jahr 2001 vorgezogen zu den Eingriffen hergestellt.

Die Tabelle 4: Eingriffsbilanz zeigt die schutzgutbezogene Bilanz des Grünordnungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3.

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Konfliktsituation/ Eingriff	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
<b>Boden</b> dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen anthropogen vorbelasteter Böden durch Versiegelung von ca. 22.955 m <sup>2</sup>	V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase  V4) Beschränkung der Zulässigkeit von Tiefgaragen auf überbaubare Flächen  M1) Reduzierung der teilversiegelten Flächen durch Beschränkung der Stellplatzlänge	Ausgleich von dauerhaftem Verlust im Geltungsbereich nicht möglich. Ersatzmaßnahmen im Park im Bornstedter Feld durch Bodenverbesserung (z.B. Entsiegelung, tiefgründige Lockerung verdichteter Bodenflächen).
<b>Wasserhaushalt</b> Erhöhung des kurzzeitigen Oberflächenabflusses und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von  ca. 22.955 m <sup>2</sup>	M1) Reduzierung der teilversiegelten Flächen durch Beschränkung der Stellplatzlänge  M2) Gestaltung gering belasteter Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag  A3) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den Baugebieten  A4) Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme  A5) Intensive Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen  A6) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer im Gewerbegebiet  A8) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in der öffentlichen Grünanlage	Bei der vorgesehenen Dichte 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 zur Verfügung (ca. 50% Versickerung im GE und SO, 100% Versickerung in den WA).  Kompensation erfolgt überwiegend im Geltungsbereich. Defizit aus dem GE und dem SO wird in das A/E-Gutachten zum Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld eingestellt.

Konfliktsituation/ Eingriff	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
<p><b>Klima und Lufthygiene</b> Verschlechterung des Standortklimas durch zusätzliche Versiegelung, Verlust an Bäumen sowie Ausbau des Straßennetzes</p>	<p>A1), A2) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20, 20/25 sowie 30/35) in den Baugebieten und im öffentlichen Straßenland</p> <p>A3) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den Baugebieten</p> <p>A4) Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Systeme</p> <p>A5) Intensive Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen</p> <p>A6) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer im Gewerbegebiet</p> <p>A7) Begrünung der hofseitigen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A8) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in der öffentlichen Grünanlage</p> <p>A10) Erhalt und Ergänzung der Roteichenreihen</p>	<p>Anpflanzung von ca. 93 Bäumen im öffentlichen Straßenland und Anlage von Grünflächen mit hohem Biovolumen (ca. 35.872 m<sup>2</sup> mit ca. 275 Bäumen), Teilbegrünung von Dächern und Fassaden (ca. 10 %)</p> <p>Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs</p>
<p><b>Flora und Fauna</b> Verlust von 22.955 m<sup>2</sup> Frischwiese, Gras- und Staudenfluren, Verlust von 5.947 m<sup>2</sup> Laubgebüsche und Vorwald, Verlust von 2.825 m<sup>2</sup> Baumreihen (Birke, Roteiche), Verlust von 450 m<sup>2</sup> Altbaumbestand (Stieleiche)</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaumbestand und aufgelassenem Altobstbestand durch Integration in den öffentlichen Raum und die privaten Baufelder</p> <p>A1), A2) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20, 20/25 sowie 30/35) in den Baugebieten und im öffentlichen Straßenland</p> <p>A3) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten</p> <p>A6) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer im Gewerbegebiet</p> <p>A7) Begrünung der hofseitigen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A8) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in der öffentlichen Grünanlage</p> <p>A9) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze</p>	<p>Neuanlage von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Anlage von 24.680 m<sup>2</sup> Grünflächen sowie dem Anpflanzen von ca. 268 standortgerechten und gebietstypischen Bäumen im Geltungsbereich wird der Verlust von 22.955 m<sup>2</sup> Frischwiese, Gras- und Staudenflur sowie 2.925 m<sup>2</sup> Baumreihe ausgeglichen.</li> <li>- Anpflanzung von ca. 93 Bäumen zur Allee</li> <li>- Anpflanzung von ca. 275 Bäumen als Solitäre oder als Baumgruppen</li> </ul> <p>Das Defizit von ca. 450 m<sup>2</sup> Biotopfläche besonders hoher Wertigkeit (Altbaumbestand), 5.950 m<sup>2</sup> mittlerer Wertigkeit (Laubgebüsche und Vorwald) erfordern Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld.</p> <p>Die Festlegung und Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten Bornstedter Feld</p>

Konfliktsituation/ Eingriff	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
<p><b>Landschaftsbild</b> Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung der Baugebiete in den kulturell geprägten Landschaftsraum</p> <p>Verlust von prägendem Baumbestand (Solitäre, Gruppen und Baumreihen)</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaumbestand durch Integration in den öffentlichen Raum und die privaten Baufelder</p> <p>V3) Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 15 m Höhe</p> <p>V4) Beschränkung der Anlage von Tiefgaragen auf überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>M3) Ausweisung offener bzw. geöffneter Bauweise an der Parkkante</p> <p>M4) Vegetative Einfriedungen in Verbindung mit Metall- oder Holzzäunen und Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,20 m</p> <p>M5) Erhalt und Wiederverwendung des vorhandenen Natursteinpflasters</p> <p>A1), A2) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20, 20/25 sowie 30/35) in den Baugebieten und im öffentlichen Straßenland</p> <p>A3) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten</p> <p>A6) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dächer im Gewerbegebiet</p> <p>A7) Begrünung der hofseitigen Außenwandflächen der Gebäude sowie der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A8) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in der öffentlichen Grünanlage</p> <p>A9) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze</p> <p>A10) Erhalt und Ergänzung der Roteichenreihen</p>	<p>Der Ausgleich für den Verlust an Strukturelementen wird mit den genannten Maßnahmen erbracht, ebenso erfolgt die Einbindung der Baufelder in den Landschaftsraum.</p>

### 2.3. Wesentlicher Planinhalt

Die zeichnerischen (ZF) und textlichen (TF) Festsetzungen sowie die Kennzeichnungen (K) werden entsprechend der Systematik des § 9 BauGB abgehandelt.

#### 2.3.1 Entwicklungen aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fachhochschule eine Sonderbaufläche SO mit der Zweckbestimmung Fachhochschule und für die Allgemeinen Wohngebiete Wohnbaufläche WA mit der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8 - 1,2) dar. Nördlich an die Pappelallee angrenzend wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Kiepenheuerallee erscheint als Grünzug in symbolischer Breite.



Den Darstellungen des Flächennutzungsplans Potsdam wird im Bebauungsplan Nr. 42.3 sowohl in der Art als auch dem Maß der Nutzung gefolgt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird aus diesem Grund entsprochen.

### 2.3.2 Art der Nutzung

Die Wohngebiete am Parkrand sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet am Rand zum Volkspark entspricht dem Anliegen, in dieser begünstigten Lage attraktiven Wohnungsbau zu realisieren und eine räumliche Kante zum Park auszubilden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht mit dem Charakter des Quartiers decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen; so werden mögliche Störungen aus dem Wohngebiet ferngehalten. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. (TF 1.1)

An der Pappelallee ist ein Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und wesentlich störendem Gewerbe im Gewerbegebiet (TF 1.2) erfolgt, um die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohn- und Fachhochschulnutzung zu gewährleisten. Innerhalb der Stadt Potsdam sind an anderen Standorten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die hier ausgeschlossenen Nutzungsarten vorhanden bzw. vorgesehen.

Im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO findet die Fachhochschule Potsdam ihren Standort; vorgesehen ist ein Ausbau auf insgesamt ca. 1.700 Studienplätze. Mit der Zulässigkeit weiterer, den Hochschulbetrieb ergänzender Einrichtungen ist, sofern von ihnen nicht wesentliche Störungen für die Hauptnutzung ausgehen (TF 1.3), eine urbane Nutzungsmischung gewährleistet.

### 2.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Dichtemaße (ZF) entsprechen dem prämierten Wettbewerbsentwurf der Architekten Becher + Rottkamp für die Fachhochschule sowie der überarbeiteten Konzeption für die Wohngebiete. Die GFZ-Werte nehmen von 1,4 im Gewerbegebiet und 1,3 im Sondergebiet bis 0,8 im Allgemeinen Wohngebiet kontinuierlich ab. In allen Baugebieten liegen sie unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die festgesetzten GRZ-Werte mit der möglichen Regelüberschreitung nach § 19 (4) BauNVO berücksichtigen in allen Baugebieten die Herstellung der notwendigen Stellplatzanlagen, Zufahrten und Nebenanlagen.

Die Festsetzung maximaler Trauf-, First- und Gebäudehöhen (ZF u. TF 1.4) 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.

Die Torsituation zum Volkspark an der Kiepenheuerallee erfährt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit 15 m (ZF) gegenüber den übrigen Wohngebieten eine leichte Akzentuierung. Im Sondergebiet Fachhochschule ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Höhenüberschreitung um max. 90 cm für untergeordnete Gebäudeteile (TF 1.4) die Installation notwendiger technischer Aufbauten gesichert.

- In den Allgemeinen Wohngebieten kann die zulässige GFZ um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a Abs. 5 BauNVO erhöht werden (TF 1.5). Dies soll einen Anreiz zum Bau von Tiefgaragen geben, um die Freiflächen von Stellplätzen freizuhalten.
- 2.3.4 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Für die Fachhochschule liegt ein auf der Grundlage des 1997 durchgeführtes Realisierungswettbewerbes ausgearbeitetes Bebauungskonzept vor. Um die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung offen zu halten, sind im nördlichen Bereich für die Neubaupotentiale großflächige Baufenster, im südlichen Bestands- bzw. Neubaubereich baukörperorientierte Baufenster festgesetzt (ZF).
- Das städtebauliche Konzept für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sieht entlang der Parkkante klare Blockstrukturen mit jeweils zwei Zeilen vor, die einen offenen Wohnhof umschließen. Am sogenannten Parktor, wo die Straßenbahn in den Park fährt, sind Torhäuser vorgesehen. Zur Gewährleistung dieses städtebaulichen Gedankens wird ein 25 m tiefes Baufenster, das sich in einem Abstand von 8,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Horst-Bienek-Straße befindet, festgesetzt. Das südliche Torhaus wurde im III. Quartal 2005 fertig gestellt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist zudem ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten etc.) um 1,7 m vor die Baugrenze bei einer Breite bis zu 3 m (TF 2.1) ausnahmsweise zulässig, um die Flexibilität bei der Fassadengestaltung für die späteren Gebäudeentwürfe zu erhöhen.
- Für das Gewerbegebiet liegt ein detailliertes Bebauungskonzept noch nicht vor, so dass eine flächenhafte Festsetzung vorgenommen wurde (ZF). Eine detailliertere Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wäre für die Entwicklung dieser Gewerbefläche kontraproduktiv.
- Die Festsetzung einer offenen Bauweise in den Wohngebieten (ZF) sichert sowohl die Ausbildung einer Raumkante als auch die räumliche Transparenz zum unmittelbar angrenzenden Volkspark. Für das Gewerbegebiet besteht bezüglich der Bauweise kein Festsetzungserfordernis.
- Im Grundsatz verfügen die Gebäude zum öffentlichen Straßenraum über eine Vorgartenzone. Nur am Fußgängerbereich im Übergang zum Volkspark liegt die Baugrenze direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze (ZF), um die Eingangssituation zum Volkspark städtebaulich zu betonen.
- 2.3.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Baugrundstücken unterliegt unterschiedlichen Einschränkungen. Im Gewerbegebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen ohne Einschränkungen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind dabei die Stellplätze jedoch in dem 5 m breiten Streifen zwischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der Horst-Bienek-Straße herzustellen.
- Im Sondergebiet ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, mit Ausnahme behindertengerechter Stellplätze, auf die überbaubaren Grundstücksflächen (TF 2.2) und die dafür festgesetzten Stellplatzflächen beschränkt.

Für die Gliederung der Stellplatzanlagen in den Baugebieten mit Bäumen wurde eine textliche Festsetzung getroffen. Danach ist in den Baugebieten je 2 Längs- und je 4 Querstellplätzen ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen (TF 6.6).

### 2.3.6 Verkehrsflächen

Die Hapterschließung des Planungsgebietes erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georg-Hermann-Allee und die in West-Ost-Richtung verlaufende Kiepenheuerallee.

Der Querschnitt der Kiepenheuerallee beträgt 31,5 m. Hier werden beidseitig der 4,75 breiten Fahrbahnen Gehwege und Längsparkstände geführt; in den Fahrbahnen befinden sich auch die Radwege. In der die Fahrbahnen trennenden Mittellage verläuft mit einer Breite von 6,1 m zweigleisig die Trasse der Straßenbahn. Zwischen den Fahrbahnen und der Gleistrasse verlaufen jeweils 3,05 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen. Die Übernahme der planfestgestellten Stadtbahntrasse in die Planzeichnung erfolgt nachrichtlich.

Die Eingangssituation zum Volkspark in Fortsetzung der Kiepenheuerallee ist ihrer Funktion entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich (ZF) festgesetzt.

Die Georg-Hermann-Allee liegt im Bebauungsplan Nr. 42.2.

Die interne Erschließung des Quartiers übernehmen die Jakob-von-Gundling-Straße, die Horst-Bienek-Straße und die Eduard-Engel-Straße. Die Jakob-von-Gundling-Straße verläuft parallel zwischen der Pappelallee und der Kiepenheuerallee. Diese Straße verfügt über einen Querschnitt von 17,5 m der sich in eine 5,5 breite Fahrbahn, jeweils einseitig geführte, durch Bäume gegliederte Längs- bzw. Querparkstände und Gehwege aufteilt.

Die Horst-Bienek-Straße führt östlich der Allgemeinen Wohngebiete von Nord nach Süd. Sie hat den gleichen Querschnitt wie die Jakob-von-Gundling-Straße, nur dass die westlichen Querstellplätze und der westliche Gehweg im Allgemeinen Wohngebiet verlaufen. Die Stellplätze sind somit privat; der Gehweg ist über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Straßenbäume sind in einem Pflanzabstand von bis zu maximal 14 m zu pflanzen, d. h. dass alle zwei Längsparkplätze und alle fünf Querparkplätze ein Baum vorzusehen ist.

Die Eduard-Engel-Straße zwischen der Pappelallee und der Jakob-von-Gundling-Straße ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 8,4 m angelegt. In die Mischverkehrsfläche sind Stellplätze integriert.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

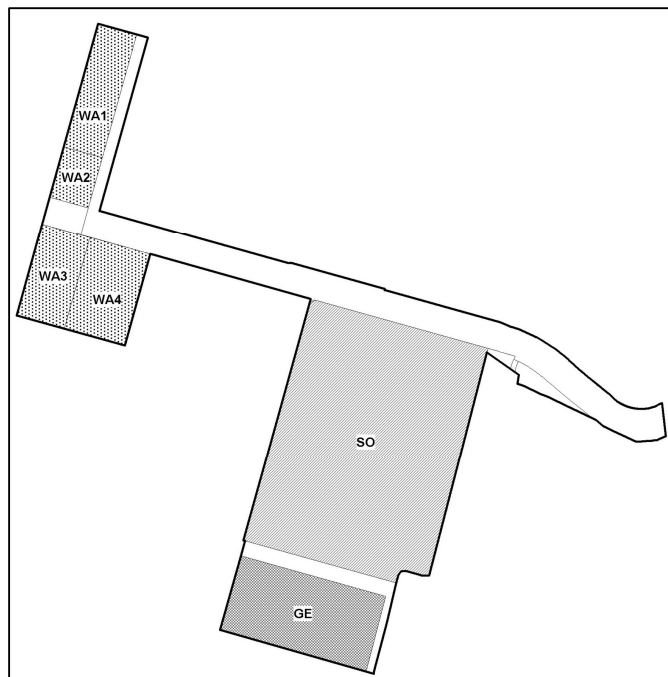
### 2.3.7 Versorgungsflächen

Die festgesetzte Fläche östlich des Sondergebietes Fachhochschule an der Kiepenheuerallee (ZF) dient als Standort für ein Unterwerk der Straßenbahn.

Tabelle 5: Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung					
Quartier	Fläche in m <sup>2</sup>	Festsetzungen			
		GRZ 1	GFZ	Zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	Zulässige Geschossfläche in m <sup>2</sup>
WA 1	6.319	0,4	0,8	2.528	5.055
WA 2	2.583	0,4	1,0	1.033	2.583
WA 3	5.816	0,4	0,8	2.326	4.653
WA 4	7.403	0,3	1,0	2.221	7.403
GE	14.512	0,6	1,4	8.707	20.317
SO	57.523	0,4	1,3	23.009	74.779
<b>Baugebiete gesamt</b>	<b>94.156</b>			<b>39.824</b>	<b>114.790</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>28.712</b>				
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b>	<b>1.402</b>				
<b>Grünflächen</b>	<b>1.190</b>				
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>299</b>				
<b>B-Plan Nr. 42.3 insgesamt</b>	<b>125.759</b>				

Übersichtsplan



- 2.3.8 Öffentliche Grünfläche  
Der vorhandene Grünstreifen mit Baumbewuchs südlich der verschwenkten Kiepenheuerallee übt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage (ZF) eine Abschirmfunktion gegenüber der bestehenden Siedlung „Vaterland“ aus.
- 2.3.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Mit der Festsetzung zur Ausbildung der Wege und Zufahrten (TF 3.1) wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers hier versickern kann.  
  
Gleiches gilt für die Ausbildung der Stellplätze (TF 3.2) in den Baugebieten.
- 2.3.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung  
Die Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur Rasensaat auf den Baugrundstücken (TF 6.1) sowie die Festsetzung der Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (außerhalb der Flächen zum Anpflanzen) (TF 6.2) dienen der Gliederung der Baugebiete und der ökologischen Aufwertung. Die Festsetzung TF 6.1 schließt alle Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen ein und präzisiert damit § 9 der Brandenburgischen Bauordnung. Im Zusammenhang mit dem Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung von oberirdischen Stellplatzanlagen (TF 6.6) und dem vorhandenen Baumbestand wird damit der in der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption für das gesamte Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld formulierte ökologische Standard gesichert. Es sind standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher vorgesehen. Der Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch und Vorwaldflächen ist anteilig ausgeglichen.  
  
Die Flächen zum Anpflanzen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Fachhochschule (ZF) sind als zusammenhängende Grünflächen besonders zu gestalten.  
  
Die Erdüberdeckung der Tiefgaragen von 40 cm (TF 6.3) ermöglicht eine ökologisch und gestalterisch wirksame Begrünung. Für Großsträucher und Baumpflanzungen wird durch Modellierung der Erdschicht punktuell eine ausreichende Substrathöhe ausgebildet.  
  
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind die Dachbegrünung (TF 6.4) zur gestalterischen Einbindung der Gewerbegebäude und die Fassadenbegrünung (TF 6.5) in allen Baugebieten. Beide Maßnahmen dienen der ökologischen und klimatischen Verbesserung im Plangebiet. Die Festsetzung von Pflanzabstand und Pflanzengröße zur Fassadenbegrünung sichert eine Begrünung der Außenwandflächen. Die Kletterpflanzen (Solitär, 3 x v, Co, 150- 200 cm) sind in mit Pflanzsubstrat gefüllte Pflanzgruben mit der Mindestgröße von 60 x 60 x 80 cm zu pflanzen. Je nach Pflanzenart sind Rankhilfen erforderlich.  
  
Die Baumbepflanzungen auf den Stellplätzen innerhalb der Baugebiete (TF 6.6) sind aus landschaftsplanerischer Sicht unabdingbar. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima.

Gleiches gilt für die Baumpflanzungen auf den Parkplätzen (TF 6.7) in den öffentlichen Straßen. Als lineare Grünstrukturen tragen sie zudem wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei.

Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage (ZF) sichert durch die Anlage von Wiesen- und Strauchflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen einen anteiligen Ausgleich für den Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie von Gebüsch und Vorwaldflächen.

Als unverzichtbare ortsbildprägende Elemente sind die Erhaltung wertvoller Einzelbäume und Baumreihen sowie deren Ergänzung (ZF u. TF 6.1) festgesetzt.

Die Wirksamkeit sämtlicher Anpflanzungen ist nur bei dauerhafter Pflege und Nachpflanzung bei Abgang sowie der Verwendung der in den Pflanzlisten 1 bis 4 angegebenen Pflanzen nachhaltig sicherzustellen.

#### 2.3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Folgende Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (ZF u. TF 4.1) belastet:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Verbindung in Verlängerung der Horst-Bienek-Straße von der Carl-Christian-Horvarth-Straße zur Kiepenheuerallee als innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.
- In der öffentlichen Grünfläche eine Verbindung von der Kiepenheuerallee zum bestehenden Parkplatz der Siedlung der „GWG Vaterland“ als Zufahrt für Anlieger und als öffentliche Durchwegung.
- Innerhalb des Gewerbegebietes eine Vorfahrt zur südlichen Erschließung des Gebietes und als Fortsetzung eines die Pappelallee begleitenden Weges.

Die Gehrechte – gekennzeichnet mit dem Buchstaben G - gelten zugunsten der Allgemeinheit, um das interne Wegenetz zu vervollständigen, die mit den Buchstaben GFL gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen aus einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger. Die mit GF gekennzeichnete Fläche sichert ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

#### 2.3.12 Schallschutz

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Wohn- und Büroräume (TF 5.1 u. 5.2) entsprechen den immissionsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie basieren auf den schalltechnischen Gutachten der Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI) von 1997 und 1999.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen: Die Außenbauteile von Wohn- bzw. Büroräumen einschließlich der Fenster müssen folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen:

- a: 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) im Kreuzungsbereich der Georg-Hermann-Allee mit der Pappelallee,
- b: 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) entlang der Pappelallee, der Georg-Hermann-Allee, im Kreuzungsbereich mit der Kiepenheuerallee,
- c: 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) im übrigen Bereich der Kiepenheuerallee, im Kreuzungsbereich der Pappelallee mit der Eduard-Engel-Straße und an den Eckbereichen der Baufenster entlang der Georg-Hermann-Straße,
- d: 35 dB(A) in der Carl-Christian-Horvarth-Straße, der Bartholomäus-Neumann-Straße, der Jakob-von-Gundling-Straße und der Horst-Bienek-Straße. (TF 5.1)

In den Abschnitten a, b und c sind für die Schlaf- und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) (außen) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Luftwechselrate mindestens 20 cbm/ Person und Stunde). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen. (TF 5.2)

### 3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 3.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 42.3 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung seiner Festsetzungen. Damit können die Flächen im Sinne des Flächennutzungsplans entwickelt werden, der als übergeordnete städtebauliche Zielsetzung eine Sondernutzung Fachhochschule, eine gewerbliche Nutzung an der Pappelallee sowie eine Wohnnutzung am geplanten Volkspark vorsieht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42.3 hinsichtlich Art der Nutzung und zulässiger Nutzungsmaße stehen in Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 42.2. Dieser sieht eine Kita als Wohnfolgeeinrichtung vor, deren Einzugsbereich sich auch auf den Bebauungsplan Nr. 42.3 erstreckt.

Der Bebauungsplan Nr. 42.3 hat keine weiteren bodenrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Potsdam, da die Umwidmung von Teilflächen für die Herstellung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeschlossen ist.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Grundstücke der zukünftigen Eigentümer als Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen. Der Bebauungsplan bereitet somit einen Eingriff in private Eigentumsrechte vor.

#### 3.2. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Ein Eingriff ist nach § 8 und § 8a BNatSchG bzw. § 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 Untersuchungsgebiet 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.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die textlichen Festsetzungen für die Grünbelange konkretisiert und an den allgemeinen Festsetzungskanon im Bornstedter Feld angepasst. Die Änderungen sind nicht inhaltlicher Art und haben daher keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

##### 3.2.1 Boden und Wasserhaushalt

Trotz Abrisses bestehender Gebäude und der Entsiegelung von Flächen kommt es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 22.955 m<sup>2</sup>. Damit verbunden sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

Ein Ausgleich für den Verlust an Bodenfunktionen ist innerhalb des Geltungsbereiches trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig möglich. Der Verlust ist durch Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld, innerhalb des Volksparks zu kompensieren.



- Für das Schutzgut Wasserhaushalt wird über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs zu 30% erbracht. Für die Restkompensation sind ebenfalls Maßnahmen im Bornstedter Feld innerhalb des Volksparks erforderlich.
- Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 3.2.2 Biotope und Fauna Die Realisierung des Bebauungsplans mit der dargelegten zusätzlichen Versiegelung bedeutet einen erheblichen Verlust an Lebensraum. Dies ist mit einem Verlust von
- Vegetationsflächen (großflächige ruderale Staudenfluren, z.T. mit Gehölzaufwuchs, Frischwiese und Siedlungsgärten) und
  - Einzelstrukturen in Form von Solitär-bäumen oder Baumgruppen
- verbunden.
- Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz werden einerseits durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf den Baugrundstücken und durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen und durch weitere Maßnahmen im Volkspark (außerhalb des Geltungsbereiches) kompensiert (s. Kap. 2.2).
- 3.2.3 Klima und Lufthygiene Der verbleibende Freiflächenanteil innerhalb der Baugebiete, der hohe Anteil an teilversiegelten Flächen im Straßenland, die Begrünung von Dächern und Außenwänden sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenland tragen weitgehend zum Erhalt des bisherigen Standortklimas bei, so dass der Eingriff in Klima und Lufthygiene als kompensiert bewertet werden kann.
- 3.2.4 Landschaftsbild Mit der Realisierung des Bebauungsplans entsteht eine Bebauungsstruktur, die sich klar von der umgebenden Landschaft abgrenzt und dabei eine Verzahnung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen erreicht. Die Höhe der Gebäude wurde auf vier Geschosse begrenzt und bleibt damit unter den Kronen des vorhandenen Baumbestandes. Durch die geplanten Baumpflanzungen entsteht ein durchgrünter Siedlungsbereich, der sich in den landschaftlich geprägten Gesamtraum, insbesondere an der Grenze zum Volkspark einfügt.
- Trotz der grundsätzlichen Veränderung des Areals gegenüber der ursprünglich militärischen Nutzung liegt ein Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der hohen Vorbelastung nicht vor. Es entsteht ein hochwertiges durchgrüntes Siedlungsgebiet mit öffentlichen und privaten Freiflächen. Das ehemals abgeschlossene Gelände wurde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und ist bedeutend für die Wegeverbindungen zwischen den historischen Parkanlagen und dem neu entstandenen Volkspark.
- 3.2.5 Abschließende Eingriffsbewertung Mit der baulichen Entwicklung und der Herstellung des öffentlichen Straßenraumes kommt es zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung, deren Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sowie den Arten- und

Biotopschutz über die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches hinaus Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Volkspark nach sich ziehen (s. Kap. 2.2). Die Maßnahmen sind Bestandteil der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und wurden mit der Fertigstellung des Volksparks 2001 bereits umgesetzt. Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild können dagegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

### **3.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 42.3 dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn Ämter die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellen.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt der Stadt Potsdam entstehen weiterhin durch die Pflege und Unterhaltung der geplanten öffentlichen Infrastruktur (Straßen, öffentliche Grünfläche).

Die Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, straßenseitige Regenentwässerung etc., ausgenommen Straßenbahn) sowie die öffentlichen Grünflächen wurden aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld finanziert. Investitionen für Trink- und Schmutzwasser sowie für grundstücksseitige Regenentwässerung wurden durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH getragen.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Dezember 1996 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.2 (alt) durchgeführt. Einwendungen, die den nunmehrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3 betreffen, wurden dabei nicht vorgetragen.

### 4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Januar 1997 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 42.2 (alt) hatte eine umfangreiche Änderung des Plans zur Folge. Zunächst wurde der Teilbebauungsplan Nr. 42.2 (neu) mit einer Fläche von 13,9 ha herausgelöst, um zügig das Projekt des Kosten sparenden Wohnungsbaus vorzubereiten. Für diesen Planentwurf wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.10.1997 bis 07.11.1997 durchgeführt.

Für den als weiteren eigenständigen Bebauungsplan Nr. 42.3 herausgelösten Geltungsbereich ergaben sich im Rahmen der Abwägung und der weiteren Entwicklung der Planungsüberlegungen folgende Änderungen gegenüber dem Planungsstand zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

- Der gesamte Bereich der Fachhochschule ist nunmehr als Sondergebiet festgesetzt; die weiteren Festsetzungsinhalte für das Sondergebiet entsprechen dem überarbeiteten Entwurf der Architekten Becher & Rottkamp, die als Sieger aus dem Realisierungswettbewerb für die Fachhochschule hervorgingen.
- Der Schulstandort an der Kiepenheuerallee wird aufgrund der veränderten Bedarfssituation zugunsten einer Ausdehnung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gestrichen. Der Standort für eine zweite Grundschule, neben der 1999 eröffneten Karl-Foerster-Grundschule im Quartier Kirschallee, ist im Quartier Rote Kaserne West.
- Die Pflanzbindung für den Bereich des ehemaligen Schießwalls wird aufgehoben, da sich diese aus der ökologischen Wertigkeit nicht ausreichend begründen lässt und der Erhalt des Walls in der vorhandenen Dimension eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung für die umliegenden Baugebiete bedeuten würde. Zur Sicherung der Freifläche wird der gesamte Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt; damit sind auch Geländemodellierungen in Verbindung mit der Freiflächengestaltung möglich.
- Der Anschluss der Kiepenheuerallee an die Nedlitzer Straße (B2) einschließlich der planfestgestellten Straßenbahntrasse wird nach Süden verschwenkt, um den Eingriff in den Großen Schragen zu vermeiden.
- Das Allgemeine Wohngebiet auf der Teilfläche östlich der Fachhochschule an der Kiepenheuerallee wird ersatzlos gestrichen. Es erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen für das Unterwerk der Stadtbahn.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.08. bis zum 07.09.1999 statt.

**4.3. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter**

Aufgrund der konkretisierten Planungen für die Bebauung am Parktor ist in einem vereinfachten Änderungsverfahren im April 2001 der Bebauungsplan Nr. 42.3 geändert worden. Die Änderungen betrafen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3. Ferner wurden die westlichen Stellplätze und der westliche Gehweg der Horst-Bienek-Straße den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zugeordnet. In diesem Zusammenhang sind auch des GFL-Recht am Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und die Anpflanzflächen angepasst worden.

In einem zweiten vereinfachten Änderungsverfahren im Oktober 2005 gingen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. mit § 13 Nr. 2 BauGB Anregungen des Bereichs Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam zu den Belangen Altlasten, Bodenschutz und Grundwasserschutz ein, die als redaktionelle Änderungen übernommen wurden.

## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 42.3 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

## 6. ANHANG

### 6.1. Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs.1 Nr.1 BauNVO genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Fachhochschule Potsdam. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind.

Zulässig sind:

- Einrichtungen der Fachhochschule
  - Läden, Schank- und Speiseeinrichtungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
  - Studentisches Wohnen
- 1.4 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Fachhochschule beträgt die Obergrenze der Gebäudeoberkante 15 m über Gehweg. Im Sondergebiet Fachhochschule kann eine Überschreitung der Obergrenze um max. 90 cm für untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet kann die zulässige Geschossfläche nach § 21a Abs.5 BauNVO ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

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

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um max. 1,7 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen bis zu einer Breite von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30% der Außenwandfläche betragen.
- 2.2 Im Sondergebiet Fachhochschule sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Behinderte.

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

- 3.1 Innerhalb der Öffentlichen Grünanlage und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind die Rad-, Gehwege und Zufahrten sowie innerhalb der Baugebiete die Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen werden Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss, Befestigungen mit Betonunterbau, Asphaltierungen und Betonierungen.
- 3.2 Die Länge der Stellplätze in den Baugebieten ist auf 5 m, die Breite auf 2,50 m zu begrenzen. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die mit „G“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinen Grundstücke und mit einem Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit „GF“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

### **5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen müssen die Außenbauteile von Wohn- bzw. Büroräumen einschließlich der Fenster folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):
- 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) in den Abschnitten a
  - 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) in den Abschnitten b
  - 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) in den Abschnitten c
  - 35 dB(A) bzw. 30 dB(A) in den Abschnitten d
- 5.2 Für die Abschnitte a, b, c der Nebenzeichnung Schallschutz sind für Schlafräume in Wohngebäuden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Luftwechselrate mind. 20 cbm/ Person und Stunde). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen.

## **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet je angefangener 350 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im Gewerbegebiet sind dabei zunächst die Baumreihen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Roteichen (*Quercus rubra*) entsprechend den vorhandenen Abständen zu ergänzen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume zu begrenzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen Metall- oder Holzzäune nur hinter vegetativen Einfriedungen (Hecken) gemäß der Pflanzliste 3 zulässig.
- 6.3 In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Rasen zu begrünen, zusätzlich ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche von Tiefgaragen ein Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen.
- 6.4 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 6.5 In den Baugebieten sind die hofseitigen, fensterlosen Fassaden der Gebäude zu mindestens 10 %, die von Nebengebäuden zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 4 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).
- 6.6 In den Baugebieten ist je 2 Längsstellplätze und je 4 Querstellplätze ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 6.7 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsparkplätze und je 5 Querparkplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU 20/25) in regelmäßigem Abstand zu pflanzen.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO)

### **Hinweis**

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).



**6.2. Pflanzlisten**Pflanzliste 1: Solitär bäume

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)  
Quercus rubra (Amerikanische Roteiche)  
Salix alba (Silberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus-Arten (Ulmenarten)

Pflanzliste 2: Sträucher

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)  
Taxus baccata (Eibe)

Pflanzliste 3: Hecken

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)

extensive Wiese:  
Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil

Pflanzliste 4:

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)  
Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)  
Parthenocissus tricuspidata (Dreiblättrige Zaunrebe)  
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättrige Zaunrebe)