

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadterneuerung

Bebauungsplan Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“

Begründung

Stand: Februar 2006

Conradi, Braum & Bockhorst
Kohl & Symann

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

INHALT

I	PLANUNGSGEGENSTAND	1
	1. Anlass und Erforderlichkeit	1
	2. Plangebiet	1
	2.1 Lage in der Stadt	1
	2.2 Funktion des Gebietes	2
	2.3 Baustruktur	2
	2.4 Historische Entwicklung	4
	2.5 Nutzung	4
	2.6 Eigentumsverhältnisse	5
	2.7 Erschließung	5
	2.8 Stadttechnik	5
	2.9 Naturräumliche Bedingungen	6
	2.10 Grün- und Freiflächenstruktur	7
	2.11 Altlasten	7
	3. Übergeordnete Planungen	8
	3.1 Flächennutzungsplan	8
	3.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	8
	3.3 Denkmalschutz	8
	3.4 Entwicklungskonzept Bornstedter Feld	8
	3.5 Planungen zur Bundesgartenschau (BUGA) 2001	9
II	PLANINHALT	10
	1. Ziel des Bebauungsplanes	10
	2. Städtebauliches Konzept	10
	3. Begründung der Festsetzungen	11
	3.1 Art der baulichen Nutzung	11
	3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen ..	12
	3.3 Abstandsflächen	13
	3.4 Verkehrliche Erschließung	13
	3.5 Ver- und Entsorgung	16
	3.6 Denkmalschutz	16
	3.7 Immissionsschutz	16
	4. Naturhaushalt und Umwelt	17
	4.1 Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft	17
	5. Flächenbilanz	20
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
	1. Finanzielle Auswirkungen	21
IV	RECHTSGRUNDLAGEN	21
	ANHANG	22
	Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift, Hinweis, Pflanzlisten ...	22

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 einschließlich des Grünordnungsplanes für die Garde-Ulanen-Kaserne gem. § 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 64 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur denkmalverträglichen Umnutzung der denkmalgeschützten, historischen Kasernenanlage. Neben dem Oberstufenzentrum I Technik, das bereits im westlichen Teil der Kasernenanlage seinen Standort gefunden hat, sichert der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in den übrigen Teilen der Anlage private Dienstleistungen und Wohnungen sowie die Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Bei dieser Umnutzung bildet die bauhistorische Bedeutung des denkmalgeschützten Kasernenensembles die wesentliche Prämisse für die Sanierung einschließlich der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der vorhandenen Freiflächen.

Der denkmalgeschützte Bereich der Garde-Ulanen-Kaserne hat eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen der nördlichen Innenstadt und dem neuen Stadtteil in Potsdams Norden. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sind innerhalb des bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Bereiches verschiedene Wegeverbindungen angelegt worden.

Mit der Entscheidung der Stadt Potsdam, das Potsdam-Museum an seinen gegenwärtigen Standorten zu belassen, wurden nach bereits durchgeführter öffentlicher Auslegung die Grundzüge der Planung derart berührt, dass im März 1999 eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Im Zuge der Konkretisierung verschiedener Planungen wurden im Februar 2001, Oktober 2005 und Januar 2006 vereinfachte Änderungsverfahren zur Anpassung des Bebauungsplanes durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

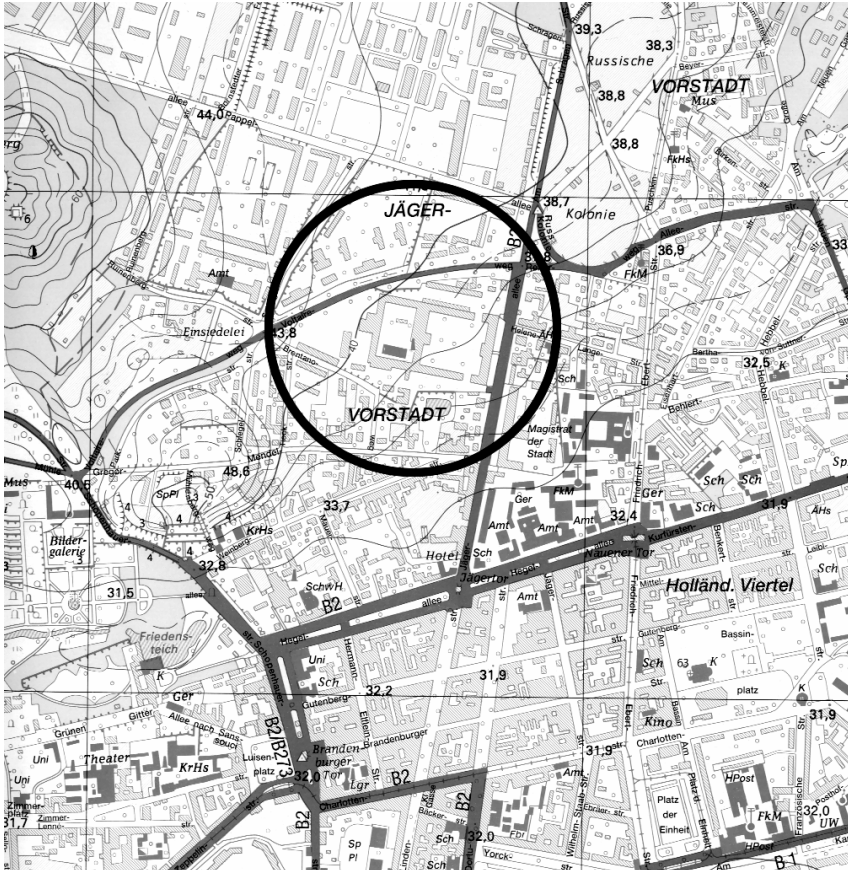
Das Plangebiet liegt nördlich der Potsdamer Innenstadt an der Jägerallee. Die Garde-Ulanen-Kaserne war Teil der militärischen Nutzungen, die den Norden Potsdams maßgeblich prägten.

Die Fläche wird begrenzt

- im Norden: von der südlichen Begrenzung des Voltaireweges,
- im Süden: von der südlichen Begrenzung des Brentanoweges sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 92/1, 93/1, 1532 und 101 der Gemarkung Potsdam, Flur 25,
- im Westen: von der westlichen Begrenzung des Brentanoweges,
- im Osten: von der westlichen Begrenzung der Jägerallee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,4 ha.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“



Lage in der Stadt

2.2 Funktion des Gebietes

In Verbindung mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Neuordnung des Bornstedter Feldes hat das Plangebiet eine zentrale Bedeutung innerhalb des Potsdamer Nordens. Es ist Teil eines in das vorhandene Stadt- und Freiraumgefüge integrierten Quartiers, das neben den für Schulzwecke reservierten Flächen durch eine Mischung von Dienstleistungs-, nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnungen gekennzeichnet ist, und der Verbindungsfunktion zwischen den umliegenden Quartieren unterschiedlicher Funktion und Struktur gerecht wird. Dazu gehören neben öffentlichen Wegebeziehungen das Freihalten von für den Stadt- und Landschaftsraum wichtigen Grünflächen wie z.B. dem östlichen Innenhof, die für den Schulsport zu nutzende Fläche westlich der Kasernenanlage sowie die Berücksichtigung des vorhandenen Grünzuges am Voltaireweg, dem so genannten Bandpark.

2.3 Baustruktur

Im Südosten grenzt das Kasernengelände an ein mit Wohnhäusern bebautes Gebiet, an dem sich der Marienteich, das ehemalige „Herzsprungsche

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Bassin“, befindet. Die nahezu dreieckige Form des Plangebietes, die sich durch die bestehenden Straßenverläufe ergab, geht auf historisch gewachsene Wege und Feldmarkverläufe zurück. Brentanoweg, Voltaireweg und Schlegelstraße existierten schon vor 1841, als die von Lenné in seinem „Verschönerungsplan für die Umgebung von Potsdam“ geplanten Maßnahmen umgesetzt wurden.

Die ehemalige Kaserne ist in Ost-West-Richtung angeordnet, wobei das Mannschaftsgebäude mit seinem repräsentativen Haupteingang am östlichen Ende des Kasernenareals an der Jägerallee liegt. Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstückes wirkte sich erschwerend auf die Platzierung der für eine Kavalleriekaserne benötigten und gewöhnlich achsensymmetrisch gelagerten Baukörper aus. So konnten einige Stallgebäude nicht in die axiale Symmetrie eingebunden werden.

Der Ursprung des Kasernenkomplexes war das Reithaus, das an der Westseite des damals bereits bestehenden Exerzierplatzes errichtet wurde. Die Haupteinfahrt erfolgte von der Jägerallee durch die Toreinfahrt in der Mittelachse des Mannschaftsgebäudes. Die architektonisch hervorgehobene Mittelachse setzt sich westlich des Gebäudes in einem baumbestandenen Weg, der auf die Mitte des Reithauses orientiert ist, fort. Die beiden östlich des Mannschaftsgebäudes gelegenen Ställe schließen in L-Form an das Reithaus an und enden in zweigeschossigen Kopfbauten.

„Das lang gestreckte Hauptgebäude ist gegliedert in einen fünfgeschossigen Mitteltrakt, der durch zwei Türme im Bereich des Haupteingangs unterbrochen wird. Beidseitig schließen dreigeschossige Flügel über hohem Keller an, die von querstehenden fünfgeschossigen Kopfbauten flankiert werden. Die ehemalige Offiziersspeiseanstalt mit ihren Gesellschaftsräumen war im Erdgeschoss des nördlichen Kopfbaus untergebracht und besaß einen direkten Ausgang zum Offiziersgarten. Das Hauptgebäude der Kaserne ist um 14 - 15 m von der Jägerallee zurückgesetzt. Die Fassaden sind vertikal gegliedert. In den überhöhten Trakten, die gleichzeitig durch Risalite das Fassadenrelief bestimmen, sind die Fensterachsen bis unter das Hauptgesims hochgezogen. Seine horizontale Gliederung erhält der Bau durch ein hervorgehobenes Sockelgeschoss, ein Gesimsband in Höhe der Fensterbrüstungen im ersten Obergeschoss sowie durch eine Blendarkade, die das Hauptgesims nach unten abschließt. Die schlichten Fassaden der Seitenflügel stehen im Kontrast zu der aufwendigen Durchbildung des Mitteltraktes und der Querflügel, die durch Zinnenkränze und Ecktürme sowie eine differenziertere Ausbildung der Fenstertypen hervorgehoben sind.

Die Stallgebäude stehen in ihrer einfachen Architektur im Gegensatz zur aufwendigen Gestaltung des Hauptgebäudes. Die zweigeschossigen Kopfbauten, welche die Eckpunkte der Anlage durch ihre Überhöhung betonen, werfen die eingeschossigen Stallgebäude auf und tragen zu ihrer Gliederung bei.“¹

¹ vgl.: Becker & Jacob, Bau- und kunsthistorisches Gutachten, Die Kaserne des ehemaligen 3. Garde-Ulanen-Regiments, Berlin 1996

2.4 Historische Entwicklung

Die Garde-Ulanen-Kaserne ist Teil der Jägervorstadt. Vor der Bebauung wurde die Fläche als ein mit Bäumen und Hecken abgeplanzter Reitplatz genutzt, der Bestandteil des von Lenné in der Feldflur südöstlich des Ruinenberges angelegten „geschmückten“ Feldes war. Im Bereich des Ruinenberges wurde ab 1841 ein Landschaftspark geschaffen, der sich - die ab 1826 errichtete Kolonie Alexandrowka einbindend - bis zum Pflingstberg erstreckte. Die Intention, diesen Bereich durch baumbestandene Alleen und Wege zu gliedern, lässt sich heute noch am Voltaireweg ablesen.

Der seit 1861 erfolgte Bau der Garde-Ulanen-Kaserne dokumentiert die militärische Expansion Potsdams, das insbesondere nach der Reichsgründung 1871 einen nachhaltigen Entwicklungsschub erfuhr. In Verbindung mit dem Lazarett und der Ruinenberg-Kaserne entstand am Südrand des Bornstedter Feldes eine bauliche Kante mit militärischen Nutzungen. War Potsdam in den vorangegangenen Jahrhunderten innerhalb seiner Mauern vom Militär bestimmt, so war es nun durch die Errichtung zahlreicher neuer Kasernen in verschiedenen Stadtrandlagen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von einem Militärgürtel umgeben, der nur an wenigen Stellen durchlässig war.

Die Kaserne des ehemaligen 3. Garde-Ulanen-Regimentes gehörte nach 1918 zu den wenigen, die einer „Zivilnutzung“ zugeführt wurden, sie wurde Sitz von Polizeieinheiten. Die im Umfeld des Bornstedter Feldes nach 1918 platzgreifenden Wohnbaumaßnahmen mit der Siedlung Vaterland 1923, der kleinen Siedlung Am Schragen 1926 und der Siedlung Ruinenbergstraße 1929 konnten im Zuge der Remilitarisierung nach 1933 nicht fortgesetzt werden. Nicht nur die Garde-Ulanen-Kaserne wurde remilitarisiert, sondern es entstanden darüber hinaus neue Bauten wie die Erweiterung der nach 1933 errichteten Kaserne Pappelallee sowie die Kaserne Kirschallee, die sich weit in das Bornstedter Feld hinein schoben.

Nach 1945 war zunächst beabsichtigt, die Kasernen zumindest teilweise wieder zivil zu nutzen. Für das Hauptgebäude der Garde-Ulanen-Kaserne war eine Schulnutzung vorgesehen. Diese Planung konnte nicht umgesetzt werden, da die Flächen der militärischen Tradition folgend durch die Rote Armee besetzt wurden.

2.5 Nutzung

Entsprechend des Entwicklungsziels einer Mischung von öffentlichen und privaten Nutzungen zur Integration und Öffnung des ehemaligen Kasernenareals in den neuen Stadtteil sind die einzelnen Gebäude einer zivilen Nutzung zugeführt und denkmalverträglich saniert worden.

Das Mannschaftsgebäude an der Jägerallee wird durch eine Bankgesellschaft genutzt, die hier mehrere Tochtergesellschaften an einem Standort konzentriert. Das Oberstufenzentrum I Technik ist im September 2002 seiner Bestimmung übergeben worden. Das Pferdelaazarett wird als Atelier für Künstler und die Waffenmeisterei als Kunstdruckerei genutzt. Das östlich an das Oberstufenzentrum grenzende südliche Stallgebäude wird von einer Firma aus dem Bereich der Medizintechnik genutzt; im nördlichen Pendant entstanden 13 Wohnungen. Der nördliche Stallflügel am Voltaireweg dient

als Bürogebäude. Auf der Neubaufäche am Brentanoweg entstehen drei Gebäude für studentisches Wohnen.

Die öffentliche Erschließung (Straßenbau, Verlegung der Trink- und Mischwasseranlagen, öffentlicher Geh- und Radweg westlich des Oberstufenzentrums) ist bis zur Sporthalle fertig gestellt, ebenso die Wiederherstellung des Bandparks und die Anlage der öffentlichen Grünfläche im östlichen Innenhof.

Im Bereich des Brentanoweges bzw. der Gregor-Mendel-Straße prägen Wohnhäuser mit großen Gärten die städtebauliche Struktur

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die ehemalige Garde-Ulanen-Kaserne befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum des Landes Brandenburg, vertreten durch die Brandenburgischen Boden GmbH. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist die Kaserne dann durch die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH sowie die Stadt Potsdam für das zukünftige Grundstück des Oberstufenzentrums erworben worden; ein privater Bauträger erwarb das Grundstück mit dem nördlichen Stallgebäude. Im Rahmen der weiteren Entwicklung sind die verbleibenden Gebäude und Neubaufächen an private Vorhabenträger veräußert worden.

Die Grundstücke südlich des ehemaligen Pferdelazarets befinden sich in Privateigentum.

2.7 Erschließung

Das Plangebiet wird östlich durch die Jägerallee (ca. 340 Kfz/Spitzenstunde, 1992) tangiert. Der das Plangebiet nördlich begrenzende Voltaireweg verfügt aufgrund der Erschließungsfunktion von Sanssouci ebenfalls über eine punktuell vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung (ca. 330 Kfz/Spitzenstunde, 1992)². Die Gregor-Mendel-Straße ist als Anliegerstraße einzustufen. Der Brentanoweg hat im nördlichen Teil ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke, in seinem südlichen Abschnitt ist er als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebildet.

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz und damit direkt an den Hauptbahnhof Potsdam angebunden.

2.8 Stadttechnik

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes galt bei Übernahme der Flächen durch das Land Brandenburg aufgrund der geringen Kapazität und des schlechten Zustandes des vorhandenen Kanalnetzes als nicht ausreichend gewährleistet.

Aufgrund dessen sind im Zusammenhang mit der zivilen Entwicklung der ehemaligen Kaserne die Leitungen für Elektro, Trink- und Schmutzwasser sowie Fernwärme neu verlegt worden.

² vgl.: FGS, Verkehrsplanerischer Beitrag, Ergebnisbericht Stand 12/1994, Berlin 1995

Im östlichen Bereich des Sportplatzes ist unterirdisch ein Mischwasserrückhaltebecken errichtet worden, das zur Entsorgung des südlichen Bornstedter Feldes dient. Das Mischwasser wird hier gesammelt und gedrosselt an das städtische Abwassernetz abgegeben.

2.9 Naturräumliche Bedingungen

Der Potsdamer Landschaftsraum wird durch geomorphologische Prozesse in Bereiche eiszeitlich geprägter Erhebungen, den Mittelbrandenburgischen Platten sowie in Bereiche nacheiszeitlicher Niederungsbildungen gegliedert. Innerhalb dieser Gliederung ist das Plangebiet Bestandteil des Brandenburger Potsdamer Havelgebietes. In diesem Bereich ragen kleine Grundmoränenplatten mit aufgesetzten Endmoränen als markante, reliefgestaltende Elemente heraus.

So ist das Bornstedter Feld der südöstlichste Teil einer Grundmoränenplatte. Die jüngste Eisrandlage wird hier durch die Endmoränenerhebungen von Pfingstberg, Ruinenberg und Bornstedter Höhenzug (Sanssouci, Orangerie) im Süden und Osten begrenzt. Im Südosten fällt diese Platte allmählich in Richtung Stadtzentrum ab. Westlich und nordwestlich fällt sie kaum merklich ab und schließt an die Lennésche Feldflur um das Gut Bornim an.

Das Plangebiet liegt zwischen 42,6 m und 35,6 m über NHN, mit einer starken Neigung nach Südosten (s.o.).

Die geologische Karte weist für das Gebiet als Bodenarten Geschiebemergel, lehmigen Talsand sowie Sande und Grande aus. Aus den Schichtenverzeichnissen der Rammkernbohrungen für die Altlastenerkundung geht hervor, dass Aufbau, Mächtigkeit und horizontale Verteilung der anstehenden Böden und der Bodenhorizonte im Plangebiet z.T. erheblich variieren.

Der Grundwasserspiegel tritt im Gebiet überwiegend ungespannt auf. Der Flurabstand wird mit ca. 30,1 m bis 30,4 m angegeben und liegt zwischen 7,3 m und 6,5 m. Die Funktion der Grundwasserneubildung war durch die hohen Versiegelungsanteile und Kontaminationen im Plangebiet stark eingeschränkt.

Maßnahmen zur Neubildung von Grundwasser können aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse nicht durchgeführt werden:

„Ausgehend vom Nordbereich des Geländes wird gen Süden die erste Mergelschicht immer mächtiger. Diese Schicht ist nahezu undurchlässig und erlaubt keinen massiven Eintrag von Versickerungswasser. Die Schicht ist im Durchschnitt 5 m dick. Im Anschluss an diese Schicht grenzt der Grundwasserleiter. Damit wäre ein Eintrag von Versickerungswässern direkt in den Grundwasserleiter gegeben. Die Genehmigung einer Direkteinleitung von Regenwasser wird nach dem derzeitigen Erkenntnisstand kaum erteilt werden.“³

³ vgl.: Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH, Berlin, 1996

Makroklimatisch wird der Raum Potsdam dem „stärker maritim beeinflussten Klima des Binnentieflandes“ zugeordnet. Die Werte mittlerer Jahressgänge für Lufttemperatur (+ 8,5° C) und Niederschlag (571 mm) bestätigen die Aussage. Der Jahresmittelwert der Luftfeuchte liegt bei 79 %.

2.10 Grün- und Freiflächenstruktur

Der größte Teil der Freiflächen innerhalb der axial-symmetrisch aufgebauten Kasernenanlage diente für Reit- bzw. Exerzierplätze. Gegliedert wurden die Flächen durch Baumreihen und Hecken, die noch lückenhaft im Bestand vorhanden sind. Nur wenige Flächen wurden zeitweise, so der ehemalige Offiziersgarten, gärtnerisch genutzt. Die strenge Gesamtanlage der Kaserne wurde im Norden durch den landschaftlich gestalteten Lennéschen Bandpark, dem ehemaligen Königsweg zwischen Schloss Sanssouci und dem Neuen Garten, eingerahmt. Am Brentanoweg sind noch Relikte der begleitenden Grünbänder vorhanden.

Das prägende Merkmal der Freiflächen ist der wertbestimmende Altbaumbestand. Einen besonderen Stellenwert nehmen hierbei die über hundertjährigen Baumexemplare im historischen Lennéschen Bandpark am Voltaireweg ein. Weitere wertvolle Baumbestände im Kasernenareal sind

- der Eichen- und Bergahornbestand im nordöstlichen Eingangsbereich,
- der Reihenbestand alter Sommerlinden westlich des Hauptgebäudes,
- der Platanen- und Kastanienbestand im südlichen Plangebiet.

Im Plangebiet sind keine, nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz geschützten Biotopkartiert worden. Neben den Altbaumbeständen und den dichten Aufwuchsgebüsch im Bereich der ehemaligen Waffenmeisterei sind die alten und zum Teil verwilderten Villengärten im Süden prägend und für den Biotop- und Artenschutz wertvoll.

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Bandparks und im gesamten nördlichen Umfeld empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen. Im Innenbereich der Kaserne unterliegt es hingegen starken Störungen und Vorbelastungen.

2.11 Altlasten

Das Potential der Böden in der Garde-Ulanen-Kaserne war mit Aufgabe der militärischen Nutzung in seiner Funktionsfähigkeit durch Vorbelastungen erheblich beeinträchtigt. Zum einen waren Flächen im gesamten Gebäudeumfeld, große Bereiche beider Innenhöfe und die ehemaligen Wartungsflächen der Fahrzeuge vollständig versiegelt. Einschließlich der bebauten Flächen betrug der Versiegelungsgrad ca. 60 % bzw. 57.000 m²; darin waren lediglich ca. 3,3 % bzw. 3.100 m² teilversiegelte Flächen enthalten.

Weiterhin zeigten die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung für Altlasten, dass im Plangebiet in verschiedenen Zonen sowohl Boden- als auch Grundwasserunreinigungen vorlagen.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Die Altlasten sind inzwischen vollständig saniert worden, so dass keine Gefährdung mehr besteht. Weitere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet dargestellt. Im westlichen Teil ist dies das Grundstück des Oberstufenzentrums (Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule), im östlichen Teil an der Jägerallee das hier ehemals vorgesehene Potsdam-Museum (Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kultur). Die Bereiche der nördlichen und südlichen Stallgebäude sind als Mischgebiet (MI3) dargestellt. Der Teilbereich Brentanoweg / Gregor-Mendel-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA3) ausgewiesen. Die zum Oberstufenzentrum gehörige Schulsportfläche ist als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz, der östliche Hofbereich als Öffentliche Grünfläche dargestellt.

Mit der endgültigen Aufgabe des Nutzungsziels Potsdam-Museum für den Mitteltrakt des Mannschaftsgebäudes an der Jägerallee wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dieser Bereich ist nunmehr auch als Mischgebiet (MI3) dargestellt. Die 3. Änderung wurde in der Zeit vom 01.07. bis zum 06.08.1999 öffentlich ausgelegt. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Mit Ausnahme der durch das Wohngebäude geprägten Grundstücke südlich des Kasernenareals ist das Plangebiet Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

3.3 Denkmalschutz

Die ehemalige Kaserne des 3. Garde-Ulanen-Regiments, die Garde-Ulanen-Kaserne, ist als Denkmal gem. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen. Die Lennéschen Bandparks entlang des Voltaireweges sind Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO.

Damit unterliegen die zum Denkmal gehörenden Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.4 Entwicklungskonzept Bornstedter Feld

Das Entwicklungskonzept für das Bornstedter Feld präzisiert die Darstellungen des FNP für den städtebaulichen Entwicklungsbereich. Der westliche

Teil der denkmalgeschützten ehemaligen Kaserne ist der Standort für das Oberstufenzentrum und somit als Fläche für öffentliche Einrichtungen dargestellt. Im östlichen Bereich mit dem Mannschaftsgebäude an der Jägerallee sind gemischte Bauflächen für Büros, Wohnungen und Gewerbe ausgewiesen. Die nördlichen und südlichen Randbereiche sind als Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen dargestellt. Südlich des Voltaireweges ist der Bandpark als öffentliche Grünfläche gesichert. Der östlich gelegene Blockinnenbereich ist für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgehalten.

3.5 Planungen zur Bundesgartenschau (BUGA) 2001

Im Rahmen der BUGA-Konzeption wurden die Straßenzüge Friedrich-Ebert-Straße und Jägerallee mit berücksichtigt, da sie das Bindeglied zwischen der historischen Innenstadt und dem Hauptausstellungsgelände im Park auf dem Bornstedter Feld bildeten. Vorgesehen war neben der Gestaltung der Vorgärten auch die Gestaltung des östlichen Kasernenhofes der Garde-Ulanen-Kaserne. Mit der zeitlichen Verzögerung der baulichen Entwicklung der Kaserne wurde die öffentliche Grünfläche jedoch erst im Jahr 2002 hergestellt.

II PLANINHALT

1. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ wird das ehemalige Kasernenareal zu einem, seiner Lage am nördlichen Innenstadtrand Potsdams entsprechend genutzten, attraktiven Quartier im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Erhaltung und denkmalverträgliche, behutsame Umnutzung der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Kasernenanlage stellt dabei eine wesentliche Prämisse für die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung des Gebietes dar. Mit dem neuen Oberstufenzentrum, das den westlichen Teil des Kasernengebäudes belegt, ist hier die Chance zur weitgehend öffentlichen Nutzung eines Stadtraumes, der in seiner Geschichte für die Bewohner Potsdams stets unzugänglich war, genutzt worden. Ergänzend dazu ist für alle weiteren Kasernengebäude eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe umgesetzt worden, die eine weitere Belebung des neuen Stadtquartiers gewährleistet.

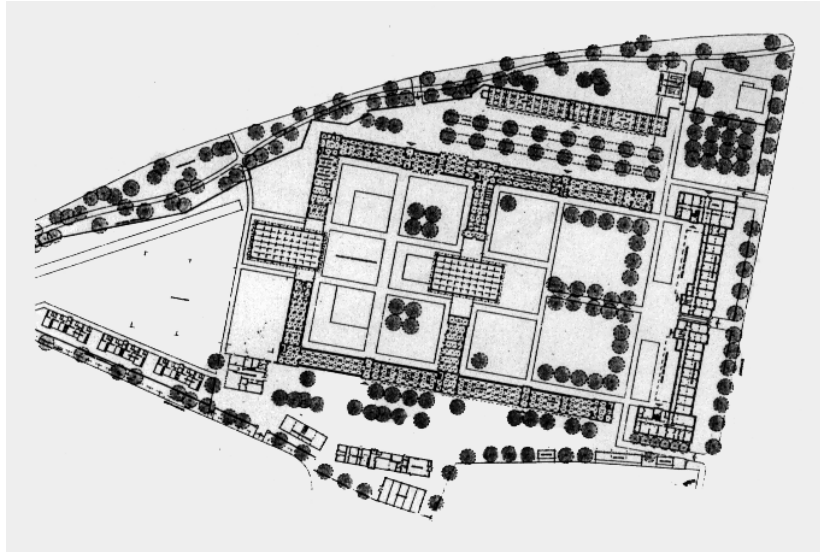
Die stadtbildprägenden und historisch bedeutsamen und teilweise als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes geschützten Grünflächen werden erhalten und entwickelt. Ein Netz aus Fuß- und Radwegen gewährleistet vielfältige Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sowie in die angrenzenden Bereiche. Zur inneren Erschließung des Gebietes und insbesondere zur Anbindung des Oberstufenzentrums ist darüber hinaus eine Straßenverbindung zwischen Brentanoweg und Jägerallee, der Ulanenweg, hergestellt worden, die als Anliegerstraße ausgebildet, keinerlei Funktion für den Durchgangsverkehr hat.

2. Städtebauliches Konzept

Die ehemalige Garde-Ulanen-Kaserne, die bis 1994 militärisch genutzt worden ist, ist mit ihren bauhistorisch wertvollen Gebäuden und den dazugehörigen Freiflächen und Altbaumbeständen als bedeutendes städtebauliches Ensemble zu bewerten, dessen Qualitäten im Zuge der erstmals seit 120 Jahren stattfindenden zivilen Nutzung militärischer Flächen nicht in seinen stadträumlichen Besonderheiten beeinträchtigt werden dürfen.

Das städtebauliche Konzept der Architekten Kühn-von Kaehne und Lange trägt diesem Umstand Rechnung. Nördlich des Brentanoweges werden zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise ergänzt. Der in dem Konzept vorgesehene Ergänzungsbau am Voltaireweg sucht den baulichen Bezug zu der vorhandenen Villa an der Jägerallee. Die Qualität der historisch wertvollen Substanz wurde durch den Abriss von nach 1945 entstandenen An- und Neubauten herausgearbeitet. In den ehemaligen Kasernengebäuden sollte ursprünglich neben dem Oberstufenzentrum das Potsdam-Museum in Teilen des Mannschaftsgebäudes an der Jägerallee seinen zukünftigen Standort finden. Die den östlichen Kasernenhof begrenzenden alten Stallgebäude sind für gewerbliche und Wohnnutzungen umgebaut worden. Das erst Ende der 1870er Jahre ergänzte Stallgebäude südlich des Voltaireweges bietet Büronutzungen Platz.

Der Bandpark ist in seinem ursprünglichen Zustand wiederhergestellt worden.



Städtebauliches Konzept Kühn-von Kaehne und Lange 1994

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ergaben sich verschiedene Konkretisierungen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes. Die Weitreichenste geht auf die Entscheidung der Stadt Potsdam zurück, das Potsdam-Museum nicht an die Jägerallee zu verlagern.

Im Bereich des Oberstufenzentrums sind zusätzliche Bauflächen im Hofbereich geschaffen worden, da die in der vorhandenen Bausubstanz zur Verfügung stehenden Nutzflächen unter Respektierung der denkmalpflegerischen Belange nicht ausreichten. Diese ergänzende Bebauung ordnet sich durch die Absenkung wesentlicher Bauteile in ein Untergeschoss dem Baudenkmal deutlich unter. (Die Ausschachtung großer Bereiche des Innenhofes war zur Altlastensanierung ohnehin erforderlich.)

Weiterhin ist im südlichen Teil des Gebietes die Anlage des Ulanenweges zwischen Brentanoweg und Jägerallee erforderlich geworden, um den Schulstandort sowie die östlich und südlich davon gelegenen Gebäude zu erschließen. Dadurch entfielen die ursprünglich an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Bauflächen. Östlich des vorgesehenen Anschlusses des Ulanenweges an den Brentanoweg ist eine Baufläche ausgewiesen, die den so genannten Angerbereich nach Südwesten räumlich fasst und abschließt. Der Brentanoweg selbst wird hier in seiner historischen Führung erhalten und lediglich geringfügig in der Breite reduziert.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Oberstufenzentrums einschließlich der zugehörigen Sportfläche ist als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule bzw. Sportplatz festgesetzt.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

In allen anderen bestehenden Gebäuden der Kaserne sind gewerbliche oder Wohnnutzungen untergebracht. Dementsprechend ist der Bereich im östlichen Teil des Kasernengeländes als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, was eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen gewährleistet.

Die Teilfläche der ehemaligen Waffenmeisterei am westlichen Ende des Angerbereichs ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In dem Gebäude hat eine Druckerei ihren Standort gefunden. Angesichts der ausschließlich gewerblichen Nutzung ist diese Festsetzung erforderlich. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass hier lediglich „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zu verhindern.

Die Bauflächen im südwestlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes sowie im Bereich Brentanoweg / Gregor-Mendel-Straße sind als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnete Bereiche angrenzen. Die Möglichkeit der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben ist damit auch in diesen Bereichen gegeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die denkmalgeschützten Bereiche ist durch die gebäudescharfe Umgrenzung der Bestandsgebäude mit Baulinien und Baugrenzen („Baukörperausweisung“), durch die Festsetzung der Geschossigkeit entsprechend der Bestandssituation als Obergrenze sowie durch eine ergänzende textliche Festsetzung hinreichend gewährleistet. Die Stallgebäude sind als maximal zweigeschossig festgesetzt, da die Dachböden durch die vorhandenen Dremel- und Firsthöhen als Vollgeschosse gem. Brandenburgischer Bauordnung gelten.

Die Gebäude außerhalb der ehemaligen Kasernenanlage werden durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert.

Eine Sonderregelung ist für den Hofbereich des zukünftigen Oberstufenzentrums erforderlich: Da die in den Bestandsgebäuden vorhandenen Nutzflächen für die Realisierung des Schulbaus nicht ausreichten, war innerhalb des Hofes eine bauliche Ergänzung erforderlich. Diese Neubebauung ist weitgehend unterhalb der Geländeoberfläche realisiert worden, lediglich einzelne Bauteile ragen aus dem „Sockel“ heraus. Im Einzelnen handelt sich dabei um den Aufbau von Treppenhäusern, welche die Zugänglichkeit des Untergeschosses aus dem Hof ermöglichen sowie um Belichtungsöffnungen für die innenliegenden Räume des Hofgeschosses. Die Belichtung der Unterrichtsräume in diesem Hofgeschoss erfolgt über ein Atrium im Untergeschoss. So ist die Beeinträchtigung des Denkmals durch Ergänzungsbauten auf ein Mindestmaß beschränkt. Für diesen Teil des Plangebietes ist ein Teilbereich der inneren Hofffläche als unterbaubar definiert. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche, eine maximal zulässige Geschossfläche unterhalb der Geländeoberfläche sowie eine Obergrenze der Gebäudehöhe, die sich an der niedrigsten Firsthöhe der umgebenden ehemaligen Stallgebäude orientiert, festgesetzt.

Für das Neubaubaufeld südlich des Sportplatzes ist durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 800 m² innerhalb eines großzügig geschnittenen Baufensters in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der architektonische Gestalt der Gebäude gewährleistet.

Im Neubaubaufeld östlich des Einmündungsbereiches des Ulanenweges in den Brentanoweg wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine „Baukörperausweisung“ mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt; die Bautiefe und Ausrichtung orientiert sich am östlich angrenzenden denkmalgeschützten ehemaligen Pferdelaazarett. Es ist eine Grundfläche von 270 m² festgesetzt. Analog zum denkmalgeschützten Stallgeviert sind die Traufhöhe auf 44,9 m über NHN (7,5 m) und die Firsthöhe auf 47,9 m über NHN (10,5 m) begrenzt.

3.3 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in einigen Teilbereichen durch die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude der auch in ihrer Gesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Ensemble der Garde-Ulanen-Kaserne (Flurstücke 91/1, 91/4, 91/6, 91/7, 91/8, 1029, 1454 der Gemarkung Potsdam, Flur 25) die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Sicherung der angestrebten Umnutzung der ehemaligen Kaserne die Erhaltung der besonderen, bauhistorisch bedeutenden Eigenart der Kasernenanlage. Durch die Festsetzung von Baulinien zur Sicherung der bestehenden Gebäude werden deshalb in verschiedenen Bereichen des Plangebietes die gem. § 6 Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Dies ist erklärtes Ziel der Planung. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude wird dadurch nicht beeinträchtigt, den Anforderungen des Brandschutzes kann durch technische Vorkehrungen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren sind, genüge getan werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Jägerallee und Voltaireweg sowie über den Brentanoweg. Zur inneren Erschließung des Gebietes waren verschiedene Neubaumaßnahmen erforderlich. Im südlichen Teil der ehemaligen Kaserne ist zwischen der Jägerallee und dem Brentanoweg der Ulanenweg hergestellt worden. Über diese Straße erfolgt sowohl die Haupteerschließung des Oberstufenzentrums als auch die Erschließung der südlichen Teile der ehemaligen Kasernenanlage. Im Bereich östlich der Anbindung an den Brentanoweg ist eine zusätzliche Wegeverbindung in Form eines Fuß- und Radweges geschaffen worden, die auf einen der Haupteingänge des Oberstufenzentrums zuläuft. Der spezifischen städtebaulichen Situation angemessen ist der Ulanenweg zwischen der Jägerallee und der Tieckstraße als Mischverkehrsfläche ausgebildet worden, in der es keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten durch eine bauliche Aufteilung der Verkehrsfläche gibt.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Zwischen dem Oberstufenzentrum und der zugehörigen Sportfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der als Verbindung zwischen Brentanoweg und Voltaireweg genutzt werden kann. Dieser Weg dient im Bereich der ehemaligen Waffenmeisterei gleichzeitig der Anlieferung der geplanten Druckerei und ist hier als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren ist der Weg als Feuerwehrezufahrt für den westlichen Teil des Oberstufenzentrums erforderlich. Im Bereich des Anschlusses an den Bandpark ist aufgrund des hier vorhandenen Höhenunterschiedes die Anlage einer Rampe erforderlich, die den Anforderungen des § 45 Brandenburgische Bauordnung (Barrierefreies Bauen) genügt.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brentano- und Ulanenweg sowie deren Verlängerung zwischen Brentano- und Voltaireweg am Sportplatz sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Es handelt sich bei diesen Wegen um eine Verbindung des Bornstedter Feldes zwischen den nördlich gelegenen Quartieren Lazarett und Pappelallee mit der Potsdamer Innenstadt zur Öffnung der ehemaligen Kaserne.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die innere Erschließung über mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen gesichert. Diese Flächen werden über die hier historisch vorhandene Zufahrt an den Voltaireweg angebunden, das vorhandene Tor in der denkmalgeschützten Mauer wird als Grundstückszufahrt genutzt. Zur Überführung der öffentlichen Grünfläche des Bandparks ist die Verkehrsfläche des Voltaireweges in Form einer Zufahrt bis an die Grundstücksgrenze der ehemaligen Kaserne erweitert worden.

Neben Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger ist die Erschließungsfläche der nördlichen Stallgebäude auch mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, da eine öffentliche Durchwegung in diesem Teil des Plangebietes ebenso Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist wie in den östlichen Bereichen des Gebietes. Hier ist eine weitere Fußwegeverbindung hergestellt worden, die in Nord-Süd-Richtung parallel zur Jägerallee verlaufend die Grünfläche im östlichen Hof öffentlich zugänglich macht. Weiterhin sind ausgehend von dieser Nord-Süd-Verbindung zwei Fußwege zur Jägerallee realisiert, von denen einer nördlich des Hauptgebäudes etwa in Verlängerung der Erschließung der nördlichen Stallgebäude zur Jägerallee durchbindet. Ein weiterer Fußweg verläuft durch die vorhandene Tordurchfahrt in der Mittelachse des Hauptgebäudes, um die fußläufige Haupterschließung des Oberstufenzentrum in einer gradlinigen Wegebeziehung von der Jägerallee her über die öffentliche Grünfläche auf die ehemalige östliche Reithalle, die den Eingangsbereich und die Cafeteria beherbergen, zu führen.

Mit Ausnahme des Fußweges durch die Tordurchfahrt des Hauptgebäudes sind alle weiteren Wege neben den Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit mit Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge zu belasten (s.o.) und mit einem entsprechend tragfähigen Unterbau hergestellt. Weiterhin sind in diesen Flächen auch Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt, da nicht auszuschließen ist, dass einige der Flächen zukünftig für die stadttechnische Erschließung des Gebietes in Anspruch genommen werden müssen.

Stellplätze

Durch die Umnutzung der ehemaligen Kasernengebäude entsteht im Plangebiet ein erheblicher zusätzlicher Stellplatzbedarf. Ein wesentlicher Anteil entfällt dabei nach der „Studie zum Stellplatzbedarf und zur Unterbringung des Ruhenden Verkehrs“⁴ im Bereich der Garde-Ulanen-Kaserne auf das Oberstufenzentrum. Mit seinem überregionalen Einzugsbereich weist die Einrichtung einen Bedarf von insgesamt 210 Stellplätzen auf. Der Bedarf aus den Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Mischgebietes ist nicht abschließend zu ermitteln, da er in hohem Maße von den konkreten Nutzungen abhängig ist.

Oberstufenzentrum I Technik

Unter der Prämisse, dass technische Lösungen wie Tiefgaragen o.ä. für das Oberstufenzentrum aus ökonomischen Gründen nicht realisierbar waren, kann die Anzahl der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Basierend auf der Annahme, dass der größte Teil des Stellplatzbedarfes des Oberstufenzentrums ausschließlich zwischen 9.00 und 16.00 Uhr innerhalb der Woche und außerhalb der Ferienzeiten besteht, erfolgt eine Doppelnutzung von Stellplätzen im Umfeld, die während dieser Zeiten im Regelfall ungenutzt sind. Westlich des Plangebietes, jenseits der Kreuzung Ruinenbergstraße / Schlegelstraße / Voltaireweg / Brentanoweg befindet sich eine öffentliche Stellplatzfläche, die u.a. der Stiftung Schlösser und Gärten zu Verfügung steht und als „Überlaufstellplatz“ für die Parkplätze von Sanssouci dient. Da diese Stellplatzanlage im Regelfall lediglich an Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der Ferienzeiten in Anspruch genommen wird, bot sich hier eine alternierende Nutzung zwischen den Schülern des Oberstufenzentrums und den Potsdam-Besuchern an. In Abstimmung mit der Stiftung Schlösser und Gärten ist eine Doppelnutzung von 100 Stellplätzen durch das Oberstufenzentrum auf der Fläche abgesichert. Die verbleibenden 100 Stellplätze werden auf dafür vorgesehenen Flächen auf dem Grundstück des Oberstufenzentrums nachgewiesen.

Mischgebiet

Für die im Mischgebiet liegenden Gebäude ist der tatsächliche Stellplatzbedarf allenfalls näherungsweise zu quantifizieren, da er in hohem Maße von den konkreten zukünftigen Nutzungen abhängig ist. Im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes werden deshalb in einem Umfang Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt, der städtebaulich und stadträumlich für das Plangebiet verträglich ist. Innerhalb dieser Bereiche können Stellplätze im Regelfall grundstücksbezogen realisiert werden. Lediglich für das Mannschaftsgebäude wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlage am Ulanenweg nachgewiesen. Innerhalb der Flächen für Stellplätze im Mischgebiet sind ca. 220 Stellplätze zu realisieren. Ferner ist im Zusammenhang mit der Sanierung des Mannschaftsgebäudes im östlichen Teil des östlichen Innenhofs eine Tiefgarage mit rd. 80 Stellplätzen realisiert worden.

⁴ Verfasser: PLK Städtebau Berlin-Brandenburg im Auftrag des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, Stand Juli 1996

3.5 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete stadttechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Hauptleitungen in der Jägerallee. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Leitungsführung in den Verkehrsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten belasteten Flächen.

Das Einzugsgebiet Südost und damit auch das Plangebiet werden durch ein qualifiziertes Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist nach den örtlichen Gegebenheiten auf den Grundstücken zu versickern. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird verzögert abgeleitet und zusammen mit dem Schmutzwasser zur Kläranlage Potsdam-Nord gefördert. Nach dem Ergebnis des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für das Einzugsgebiet Südost des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld war im Plangebiet die Anlage eines unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens einschließlich der notwendigen technischen Einrichtungen wie Pumpen und Filter erforderlich. Dies ist nach der abgestimmten Planung unterhalb der Sportflächen des Oberstufenzentrums in direkter Zuordnung zu dem Fuß- und Radweg untergebracht. Das Mischwasserrückhaltebecken ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.6 Denkmalschutz

Die Garde-Ulanen-Kaserne ist Denkmal gem. des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Aus diesem Grund erfolgt gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch die nachrichtliche Übernahme des Denkmals entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil D: Denkmale Stadt Potsdam, S. 32 (Stand 10.12.2004) in den Bebauungsplan.

Die künftigen Neubaupotentiale sollen sich in ihrer architektonischen Gestaltung dem denkmalgeschützten Gebäudebestand unterordnen. Dies betrifft insbesondere die Dachform; hier herrscht bei den Stallgebäuden, der Waffenmeisterei und dem Pferdelaazarett das Satteldach vor. Daher sind bei den Neubaupotentialen die Dächer als Satteldächer auszuformen. Dies ist mit einer Gestaltfestsetzung, die als örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, gewährleistet. Entsprechend dieser örtlichen Bauvorschrift ist das Dach eines Gebäudes auf dem Baufeld westlich des Pferdelaazaretts nur als Satteldach mit traufständiger Ausrichtung zum Ulanenweg zulässig. Die Dachneigung ergibt sich aus der festgesetzten Trauf- und Firshöhe.

3.7 Immissionsschutz

Im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung im westlichen Teil des Plangebietes südlich des geplanten Sportplatzes ist aufgrund der zukünftig unmittelbar angrenzenden Sportnutzung eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden, um sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die zu erwartende Belastung der Wohnbauflächen innerhalb der Toleranzen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau liegt, wenn die Spielfelder, wie in der Freiflächenplanung vorgesehen, an der nördlichen Grenze der Sportfläche liegen.

4. Naturhaushalt und Umwelt

Die Vorbelastungen des Naturhaushaltes im Plangebiet sind insgesamt als erheblich zu bewerten; die Funktionen der Ressourcen Boden und Grundwasser waren erheblich beeinträchtigt und sind im Zuge der Altlastensanierung verbessert worden. Im Bereich Biotop- und Artenschutz sind besonders die Altbaumbestände und der dichte Aufwuchsbereich nördlich der ehemaligen Waffenmeisterei als Lebensraum für zahlreiche faunistische Arten der Wirbellosen und Vögel empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen. Während die wertvollen Baumbestände durch sensible Planung geschützt und erhalten werden, erfahren die faunistischen Populationen während der Umsetzung der Maßnahmen Beeinträchtigungen.

Das Landschaftsbild wies nur in Teilbereichen gute Qualitäten und Potentiale auf. Für Erholungsnutzungen stand das Plangebiet bislang nicht zur Verfügung und es bestanden keine öffentlichen Durchwegungen zu den attraktiven Erholungsbereichen.

4.1 Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen geschaffen die Gestalt und Nutzung der Grundflächen erheblich und nachhaltig zu verändern. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Gem. § 1a BauGB ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes zu entscheiden. Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Eingriffe zu vermeiden, auf den Baugrundstücken zu minimieren und Ausgleichsflächen zu schaffen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehende Flächenbeanspruchung ist festzustellen, dass die Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer geringen Reduzierung des Versiegelungsgrades führt, wobei der Anteil der teilversiegelten Flächen sich erhöht.

BESTAND:

Geltungsbereich gesamt:	94.400,00 m ²	100,00 %
davon: Vegetationsflächen (einschl. Bandpark und Pflanzstreifen Jägerallee)	24.950,00m ²	26,43%
offene Flächen	12.450,00m ²	13,19%
vollversiegelte Flächen	31.400,00m ²	33,26%
Pflasterflächen	3.100,00m ²	3,29%
bebaute Flächen	22.500,00m ²	23,83%
Summe unversiegelter Flächen	37.400,00m ²	39,62%

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

PLANUNG:

Vegetationsflächen (öffentl., privat und Schulfreiflächen)	36.332,20 m ²	38,49%
wassergeb. Wegeflächen	1.627,75 m ²	1,71%
Stellplätze (teilversiegelt 70%)	5.080,25 m ²	5,38%
sonstige Flächen (teilversiegelt 70%)	21.307,95 m ²	22,43%
Erschließung (vollversiegelt)	5.567,33 m ²	5,86%
Rückhaltebecken (vollversiegelt)	1.652,00 m ²	1,74%
Sportanlagen (vollversiegelt)	1.100,00 m ²	1,16%
Bebaute Flächen	20.114,50 m ²	21,17%
Tiefgarage	2.217,00 m ²	2,33%
Summe unversiegelter Flächen	37.959,95 m ²	40,21%

Mit der Erhöhung der teilversiegelten Flächen, die den teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen ermöglichen bzw. wieder herstellen und der Durchführung der bodenverbessernden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Schutzgut Grundwasser

Nach der erfolgten Beseitigung der Bodenkontaminationen ist bei durchschnittlich hohen Flurabständen zum oberen Grundwasserleiter und anstehenden Substraten mit großenteils geringer Versickerungsfähigkeit eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Grundsatz auszuschließen. Das Niederschlagswasser von Straßen und weiteren befestigten Flächen wird in das Mischsystem abgeleitet. Das auf den Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet ist und Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können, auch dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser ist nicht gegeben.

Schutzgut Klima

Da der Versiegelungsgrad sich im Geltungsbereich nicht erhöht und bedingt durch die Aufwertung der Biotopstrukturen, insbesondere durch ergänzende Baumpflanzungen, liegt ein Eingriff in das Schutzgut Klima nicht vor.

Schutzgut Biotope

Im Zuge der Neustrukturierung sind Vegetationsbestände mit ruderalem Charakter umgestaltet worden. Schwerpunkt war die landschaftliche, unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgenommene Gestaltung des Lennéschen Bandparks am Voltaireweg. So wurden Ergänzungspflanzungen mit den Leitbaumarten Stieleiche, Hainbuche und Ulme vorgenom-

men und der vorhandene Fußweg mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Der Weg zieht sich angepasst an den vorhandenen Baumbestand in leicht geschwungener Form durch den Bandpark. Die vorhandene Zufahrt im Bereich der nördlichen Stallgebäude wurde zur Erschließung wieder in Betrieb genommen.

Von besonderer Bedeutung ist die Anlage der öffentlichen Grünfläche unter Erhalt des wertbestimmenden Altbaumbestandes und der Neupflanzung eines Linden- und Apfelbaumhaines, die die ehemaligen Felder des Exerzierplatzes nachzeichnen. Die Gestaltung der privaten Freiflächen sieht ebenfalls Baum- und zusätzlich Heckenpflanzungen vor.

Der wertbestimmende und das Landschaftsbild prägende Altbaumbestand wird durch Einzelbaumfestsetzungen gesichert. Ansonsten ist der Baumbestand durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Der Ausgleich bei Fällungen wird bauvorhabenbezogen in Verbindung mit der Baugenehmigung festgelegt.

Im Weiteren sind zur landschafts- und stadträumlich verträglichen Einbindung der Stellplatzanlagen pro 150 m² Erschließungs-, Zufahrts- und Stellfläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die Lebensraumbedingungen für die faunistischen Populationen werden bei der Umsetzung der Bauvorhaben temporär gestört. Im Rahmen der Wiederherstellung des ehemals stark beeinträchtigten Bandparks und der Umsetzung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff langfristig ausgeglichen.

Grundsätzlich ist der Eingriff in das Schutzgut Biotop innerhalb des Geltungsbereiches als ausgeglichen zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

In empfindliche Bereiche des Landschaftsbildes wird nicht eingegriffen. Eine mäßige Beeinträchtigung resultiert aus der Wohnbebauung am Brentanoweg.

Durch die Neustrukturierung werden nicht nur die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes behoben. Bestehende Qualitäten wie die raumprägenden Gehölzstrukturen werden insbesondere im Bandpark, in der öffentlichen Grünfläche, aber auch auf den privaten Freiflächen, u.a. im Bereich des ehemaligen Offiziersgartens, weiterentwickelt. Mit öffentlichen freiraumbezogenen Wegen werden im Plangebiet attraktive Verbindungen zu erholungsrelevanten Freiräumen hergestellt.

Darüber hinaus wurden im Gebiet Lagerflächen, Betriebs- und Wartungszonen für Kraftfahrzeuge, Anbauten und Mauern entfernt. Insgesamt erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung und für die Erholungsnutzung wurden im Gebiet erstmals attraktive Freiflächen geschaffen, die mit dem Grünsystem der Innenstadt und auf dem Bornstedter Feld verbunden sind.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Entsprechend wird der Bebauungsplan Nr. 64 in der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Anforderungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bestehen nicht.

5. Flächenbilanz

Eine überschlägige Bilanzierung der Flächen des Plangebietes ergibt folgenden Überblick:

Allgemeine Wohngebiete	11.700 m ²
Mischgebiet	22.500 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	900 m ²
Gemeinbedarfsflächen	35.200 m ²
Öffentliche Grünflächen	19.900 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.200 m ²
Summe	94.400 m ²

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Die bereits erfolgte Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen verursachte Kosten, die aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld und durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) finanziert worden sind.

Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der öffentlichen Grünfläche (östliche Hofanlage) sowie die anteiligen Kosten für das Schmutzwassersystem sind durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld getragen worden. Hierbei wurde als Kostensplitting vereinbart, dass der Entwicklungsträger die Kosten für die straßenseitige Entwässerung und 30 % der Kosten für das Mischwasserrückhaltebecken übernimmt. Die Kosten für die Trinkwasseranlagen sowie die Schmutzwasseranlagen zur grundstückseitigen Entwässerung und 70 % für das Mischwasserrückhaltebecken wurden durch die EWP refinanziert. Der Bandpark wurde durch die Stadt Potsdam finanziert.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 64 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 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)
- das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

ANHANG

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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 wasserundurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegten Natursteinen mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrasen o.ä., befestigt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO)

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Zulässige Grundfläche

Sofern nichts anders festgesetzt ist, ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

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

Unterbaubare Grundstücksfläche

In der durch die Linien zwischen den Punkten A-B-C-D-A gebildeten Fläche ist eine Unterbauung des Grundstückes zulässig. Geringfügige Überschreitungen der äußeren Begrenzungslinie bis zu 1,0 m zum Anschluss an vorhandene Gebäude können zugelassen werden. Oberirdische Bauteile und Nebenanlagen, die der Belichtung, Belüftung oder Erschließung dienen, sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO)

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)

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der vorhandenen erdgeschossigen Durchfahrt des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „GARDE-ULANEN-KASERNE“

Grünfestsetzungen

Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierungen u.ä. sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerken
Tiefgaragen, Kellergeschosse und sonstige unterirdische Bauwerke ohne Überbauung sind mit Ausnahme der erforderlichen Fahrstraßen für die Belieferung und Rettungswege mit einer min. 50 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Die Grün- und Freiflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, erforderliche Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (wasserdurchlässiges oder breitfugig verlegtes Pflaster).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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)

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 2 und 9 BbgBO

Zur Wahrung der erhaltenswerten baulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne (die denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 91/1, 91/4, 91/6, 91/7, 91/8, 1029, 1454 der Gemarkung Potsdam, Flur 25) werden statt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien im Verlauf der vorhandenen Gebäude festgesetzten Grenzabstände, die Bestandteil der vorhandenen, besonderen städtebaulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne sind.

Hinweis

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei der Anwendung des §45 BbgBO (barrierefreies bauen) auf die DIN 18024 abgestellt wird.

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	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde

Pflanzliste 3

(öffentliche Grünflächen ohne Lennéscher Bandpark)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus monogyna kermesina	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme in Sorten