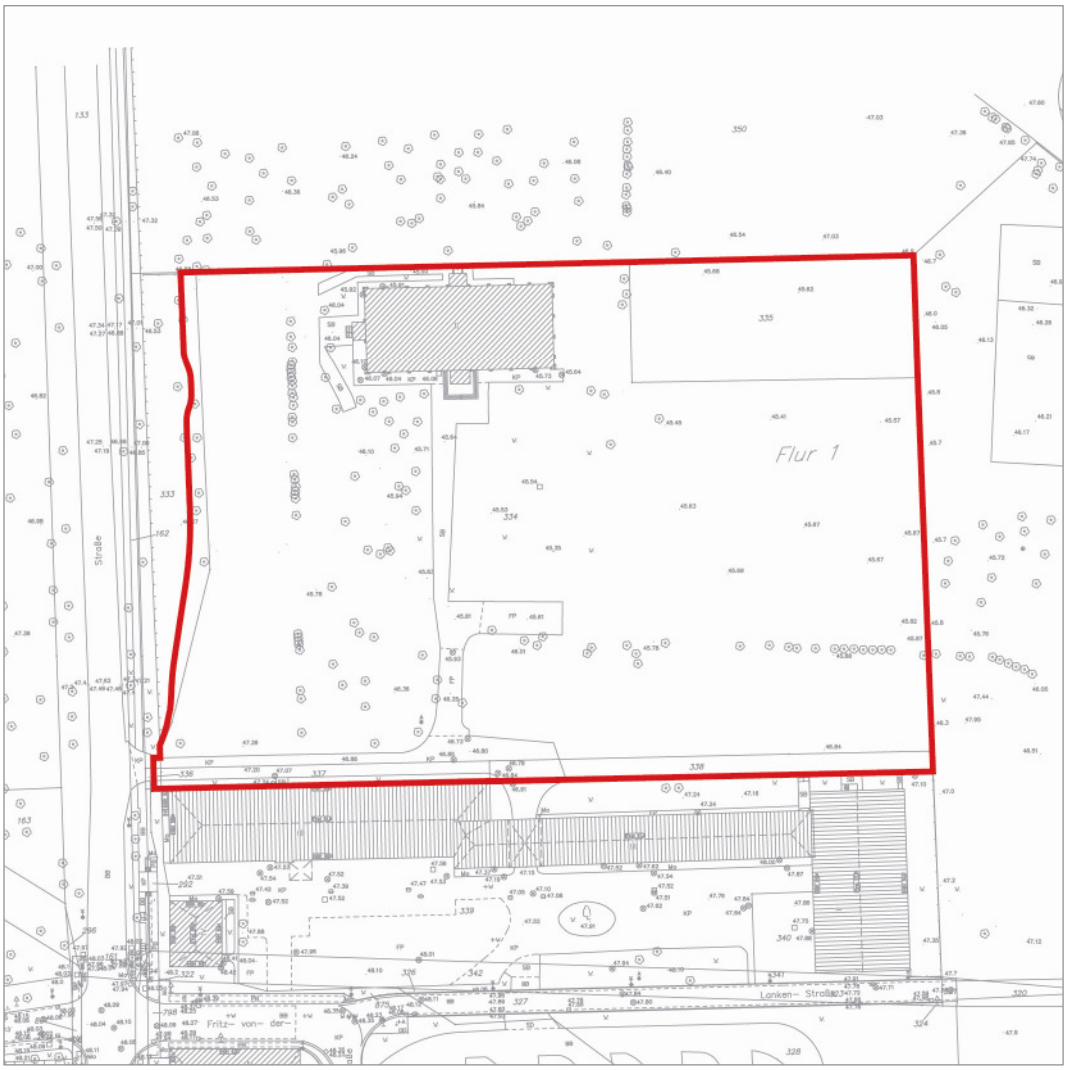
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 52

"Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus"

Begründung zum Satzungsbeschluss
Stand März 2011



Bebauungsplan Nr. 52
"Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus"
in der Landeshauptstadt Potsdam

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensträger
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
Telefon 0331 / 289-0
Telefax 0331 / 289-32 22

Auftraggeber
Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Stadt Potsdam
Voltaireweg 4a
14469 Potsdam
Telefon 0331 6206-0
Telefax 0331 6206-737

Auftragnehmer
Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Tel. 030 / 885 914-0
Fax 030 / 885 914-99

Stand
März 2011

Inhalt

1	Planungsgegenstand	9
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	9
2	Plangebiet	9
2.1	Lage	9
2.2	Gebietsentwicklung	9
2.3	Bestand	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Planerische Ausgangssituation	10
2.6.1	Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	10
2.6.2	Ziele der Raumordnung	11
2.6.3	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	11
2.6.4	Landschaftsplan	11
2.6.5	Entwicklungssatzung Bornstedter Feld	11
2.6.6	Trinkwasserschutz	11
2.6.7	Denkmalschutz	12
2.6.8	Wald	12
2.6.9	Bebauungspläne	12
3	Planinhalt	14
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Planverfahren	14
3.1.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	14
3.2	Intention des Planes	16
3.3	Wesentlicher Planinhalt	16
3.4	Flächenübersicht	17
3.5	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	17
3.5.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.5.3	Überbaubare Flächen, Abstandsflächen	21
3.5.4	Private Verkehrsflächen	23
3.5.5	Private Grünflächen	23
3.5.6	Weitere Grünfestsetzungen	25
3.5.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz	26
3.5.8	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	26
4	Auswirkungen des Bebauungsplans	27
4.1	Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur	27
4.2	Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse	27
4.3	Auswirkungen auf den Verkehr	28
4.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	28
4.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	28
4.6	Sozioökonomische Auswirkungen	29
4.7	Auswirkungen auf den Haushalt und die öffentlichen Finanzen	29

5 Verfahren 29
5.1 Aufstellungsbeschluss 29
5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung 29
5.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 30
5.4 Behördenbeteiligung 31
5.5 Öffentliche Auslegung 31
5.6 Redaktionelle Änderungen 32
5.7 Erneute beschränkte Beteiligung 33

6 Umweltbericht 34
6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 34
6.2 Einleitung 36
6.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 36
6.2.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen 37
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 38
6.3.1 Schutzgut Mensch 38
6.2.1.1 Bestand 38
6.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung 39
6.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 40
6.2.2.1 Bestand 40
6.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung 41
6.2.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen 43
6.3.3 Schutzgut Boden 50
6.2.3.1 Bestand 50
6.2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung 52
6.3.4 Schutzgut Wasser 53
6.2.4.1 Bestand 53
6.2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung 53
6.3.5 Schutzgüter Luft und Klima 54
6.2.5.1 Bestand 54
6.2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung 54
6.3.6 Schutzgut Landschaft 55
6.2.6.1 Bestand 55
6.2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung 55
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 55
6.2.7.1 Bestand 55
6.2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung 56
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 56
6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 56
6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich

	nachteiliger Umweltauswirkungen	57
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	58
6.7	Zusätzliche Angaben	58
6.7.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	58
6.7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	59
7	Rechtsgrundlagen	60

Anlage

Textliche Festsetzungen	61
Nachrichtliche Übernahmen	64
Hinweise	64
Pflanzlisten	64

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Erwerber der Flächen im Plangebiet will auf dem zur ehemaligen Militärliegenschaft "Rote Kaserne Ost" gehörenden Areal ein Wohngebiet mit privaten Grünflächen entwickeln. Da es in Potsdam einen erheblichen Bedarf für zusätzliche Wohnungen gibt und auch im Umfeld des Plangebiets Wohnungen und lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant sind, entspricht das Wohnungsbauvorhaben den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt.

Im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" ist das Plangebiet allerdings überwiegend als "Private Grünfläche für kulturelle Zwecke" festsetzt. Zwei kleine Teilflächen sind als Wald bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzungen stehen dem Vorhaben entgegen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"– 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebiets geschaffen.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und ist Teil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Es umfasst den nördlichen Teil der ehemaligen Roten Kasernen und wird begrenzt

- im Westen durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße B2),
- im Norden und Osten durch das Nedlitzer Holz und
- im Süden durch den Nordflügel der Roten Kaserne Ost.

2.2 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet - ursprünglich Teil des Nedlitzer Holzes - wurde ca. in den 1930er Jahren als Erweiterungsfläche in die Kasernennutzung der Roten Kaserne Ost einbezogen und bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993/94 militärisch genutzt. Seither liegt es brach.

2.3 Bestand

Das Plangebiet liegt seit Aufgabe der militärischen Nutzung brach. Das denkmalgeschützte ehemalige Exerzierhaus, derzeit das einzige Gebäude im Plangebiet, steht leer. Ein ehemaliges Lagergebäude im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde teilweise bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" beseitigt. Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch waldartigen Baumbestand geprägt, im östlichen Bereich überwiegen ruderale Gras- und Staudenfluren. Zur Nedlitzer Straße hin wird das Gebiet durch eine Mauer begrenzt.

Im Rahmen einer privat-rechtliche Regelung wurden dem Eigentümer des südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks (Nordflügel) Geh- Fahr- und Leitungsrechte über die Flächen im Plangebiet eingeräumt.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Nedlitzer Straße (B 2) erschlossen, über die nach Süden die Innenstadt direkt wie auch die Innenstadtumfahrungen in östlicher (Berliner Straße und Nuthe-Schnellstraße) und westlicher Richtung erreichbar sind.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahn ("Viereckremise"). Die Planung sieht vor, die Straßenbahntrasse über die Nedlitzer Straße nach Norden bis zu den Nedlitzer Kasernen weiter zuführen. Der Planfeststellungsbeschluss ist seit Juli 2004 bestandskräftig. Auf der Nedlitzer Straße verkehren derzeit mehrere Buslinien. Die Straßenbahn und einige Buslinien führen zum Hauptbahnhof und bieten damit auch eine günstige überörtliche Anbindung (S Bahn, Regionalbahn, Fernbahn).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Flurstücks 333 der Flur 1, Gemarkung Nedlitz befindet sich im Eigentum des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld. Alle anderen Flächen im Plangebiet (334, 335, 337 und 338 der Flur 1, Gemarkung Nedlitz) sind in privatem Eigentum.

2.6 Planerische Ausgangssituation

2.6.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung bewertet, der mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Amtsblatt 16/2009 am 27.08.2009 in Kraft getreten ist.

Für das Plangebiet beinhalten die Festsetzungen im Wesentlichen:
- Ausweisung einer privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke mit Festsetzung von überbaubaren Flächen zur Nutzung des Exerzierhauses, der Errichtung eines kleinen Amphitheaters, eines Ergänzungsbaus (Toiletten) sowie einer Besucherstellplatzanlage,
- Ausweisung einer privaten Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Nedlitzer Straße
- Ausweisung einer kleinen Waldfläche im nordöstlichen Bereich
- Ausweisung eines schmalen Streifens Mischgebiet im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Nordflügel der ehemaligen Kasernenanlage.

2.6.2 Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Rechtskraft seit 15. Mai 2009) legt Potsdam als Oberzentrum fest und stellt den Geltungsbereich des BP 52 als "Gestaltungsraum Siedlung" dar. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Ansonsten gilt auch weiterhin (wie im bisher geltenden LEP eV) Innenentwicklung vor Außenentwicklung; und Vermeidung von Splittersiedlungen. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ein Regionalplan für die Region Havelland-Fläming, der die Vorgaben des LEP B-B ergänzen und konkretisieren wird, ist zur Zeit noch nicht beschlossen.

2.6.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 04.10.2001) ist das Plangebiet teils als Gewerbegebiet, teils als Grünfläche mit einem Gemeinbedarfsstandort für Sport im Bereich des Exerzierhauses dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" ist mit den beabsichtigten Festsetzungen somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). 2005 hat die Stadtverordnetenversammlung jedoch die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans beschlossen, der 2008 öffentlich ausgelegt wurde und das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 bis 1,6) darstellt. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" entwickelt werden. Mit der Beschlussfassung am 05.03.2008 über den Entwurf des Flächennutzungsplanes und dessen Auslegung gilt dieser Entwurf als Grundlage für diese Planung.

2.6.4 Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans Potsdam sind im Rahmen des Umweltberichtes in Kap. 6.1.2 beschrieben.

2.6.5 Entwicklungssatzung Bornstedter Feld

Der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld wurde nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam vom 4.12.1991 und der Genehmigung durch das MSWV vom 14.8.1992 am 16.2.1993 gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 13 BauGB (1993) i. V. mit §§ 6 ff Maßnahmengesetz zum BauGB förmlich festgelegt, die Satzung trat am 22.2.1993 in Kraft. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Entwicklung eines neuen Stadtteils im Norden Potsdams.

2.6.6 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung genannten Verbotstatbestände sind zu beachten. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6.2.4 " Schutzgut Wasser") verwiesen.

2.6.7 Denkmalschutz

Das Exerzierhaus steht als Einzeldenkmal im Zusammenhang mit der als Gesamtanlage Roten Kaserne - ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments - als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004). Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6.2.7 "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter") verwiesen.

2.6.8 Wald

Die bisher im Bebauungsplan 52 - 1. Änderung ausgewiesene Waldfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist rechtlich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Zusätzlich wurde innerhalb der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche ein waldartiger Baumbestand im Bereich zwischen Nedlitzer Straße und zentralem Erschließungsweg zum Exerzierhaus durch das Amt für Forstwirtschaft ebenfalls forstrechtlich als Wald bewertet. Da eine Erhaltung der Waldflächen angesichts der beabsichtigten Planungsziele nicht möglich ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verfahren zur Waldumwandlung durchgeführt. Der "Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG" wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld bei der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, gestellt.

Aufgrund der Planungsziele stehen im Geltungsbereich selbst keine Flächen zur forstrechtlichen Kompensation zur Verfügung, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen hierzu erfolgen. Stattdessen wird der erforderliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Rechtsgrundlage dieses Vorgehens ist der Gemeinsame Erlass des MIR vom 14.8.2008.

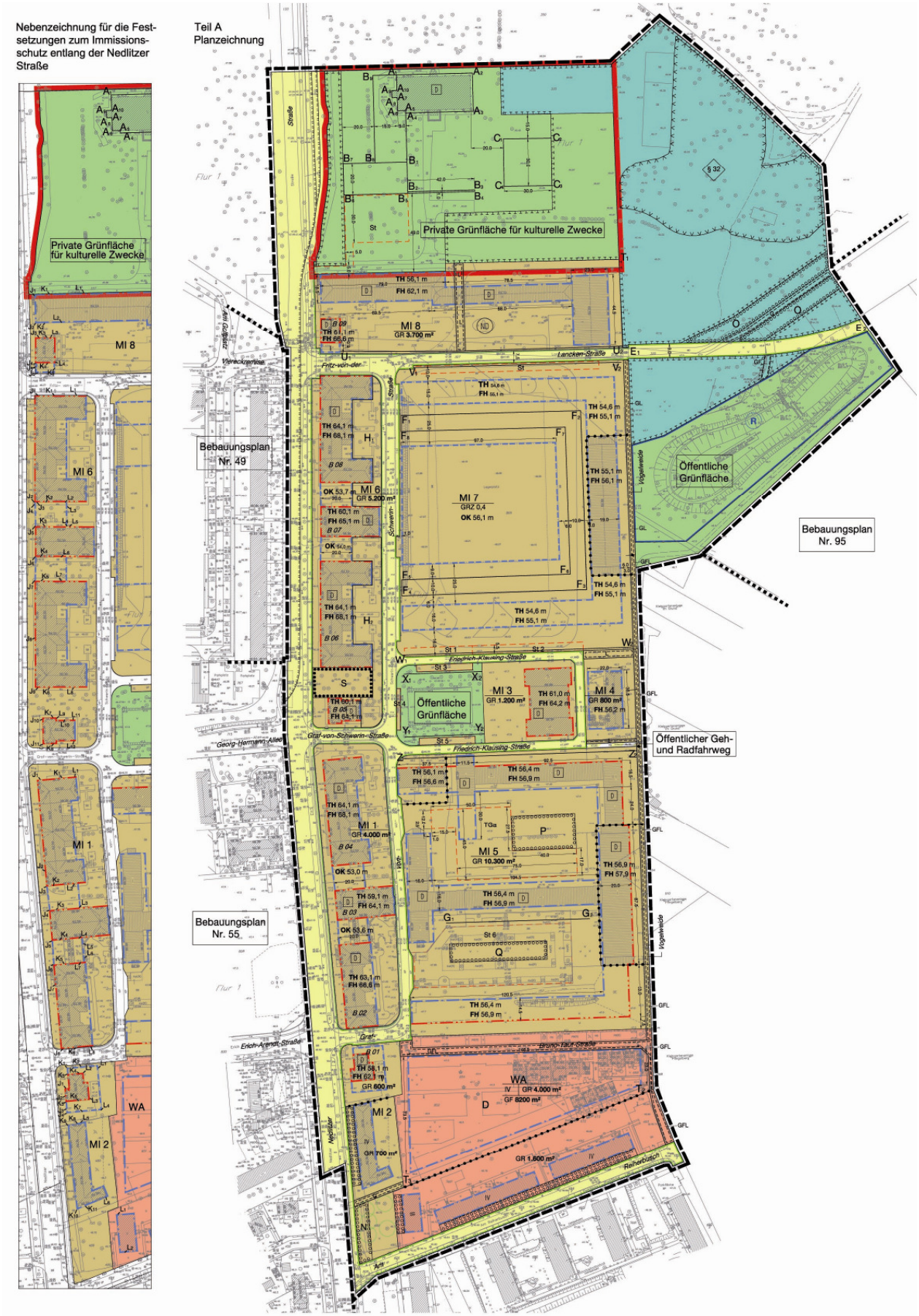
In einer ergänzenden Stellungnahme vom 29.10.2010 zur Behördenbeteiligung teilte das Amt für Forstwirtschaft mit, dass einer Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart aus forstrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt wird, unter der Bedingung, dass zur Kompensation eine Erstaufforstung im Umfang von 13.140 m² im Bereich der Mittleren Mark unwiderruflich gebunden wird. Die Erstaufforstung ist mindestens zu 30% mit Laubholz zu begründen. Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Entwicklungsträger als Treuhänder der Stadt Potsdam und dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird vor Festsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen.

Es wird auch auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6.2.2 "Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt") verwiesen.

2.6.9 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Amtsblatt 16/2009 am 27.08.2009 in Kraft getreten Bebauungsplans **Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung.** Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans **Nr. 83 "Campus am Jungfernsee"**. Westlich der Nedlitzer Straße grenzt der 2006 in Kraft gesetzt Bebauungsplan **Nr. 49 "Am Golfplatz"** an. Südöstlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des ebenfalls 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes **Nr. 95 "Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“** an.

Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" (rote Linie)



3 Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Planverfahren

Bei der Aufstellung des 2006 festgesetzten Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" plante der damalige Eigentümer der Flächen im Plangebiet, das Exerzierhaus und einen Teil der umgebenden Freiflächen für kulturelle Projekte zu nutzen. Deshalb wurde der Nordbereich der ehemaligen Militärliegenschaft überwiegend als "Private Grünfläche für kulturelle Zwecke" festsetzt. Auf dieser Fläche sind einzelne bauliche Anlagen wie z.B. ein Amphitheater und Stellplätze zulässig.

Inzwischen hat der Privateigentümer sein Kulturprojekt aufgegeben und seine Flächen verkauft. Der Erwerber plant nun, in der östlichen Hälfte des Plangebiets 10 Doppelhäuser und eine Hauszeile mit 12 Häusern zu errichten. Das Exerzierhaus, ein eingetragenes Denkmal, soll als Wohnhaus ausgebaut werden. Knapp ein Hektar des rund 2,4 ha großen Plangebiets soll private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage werden. Hierbei soll der wertvolle Gehölzbestand erhalten und die Grünflächen als Waldpark entwickelt werden. Weitere private Grünflächen sind als Gartenflächen unmittelbar an den einzelnen Häusern geplant. Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage unterhalb des Wohngebiets realisiert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten ergänzende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes. Zum einen erfolgten Ergänzungen im Zusammenhang mit der Erschließung der Tiefgarage. Um die zeitlich getrennte Entwicklung der neu zu bebauenden WA-Gebiete WA 2 bis WA 4 im Plangebiet zu ermöglichen und das WA 4 als ersten Bauabschnitt separat entwickeln und vermarkten zu können, wurde eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt im WA 4 ermöglicht. Zum anderen wurden zur Stärkung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebiets als Lebensraum für Vögel die Festsetzungen zur Vegetationsausstattung der privaten Grünflächen erweitert und die Entwicklung von dichten, geschützten Heckenstrukturen im Randbereichen des Waldparks durch Festsetzung gesichert.

Mit den Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb wurde die erneute Beteiligung entsprechend § 4a Abs 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt. Die Ergebnisse der erneuten beschränkten Beteiligung haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, die Planung wurde nicht geändert.

3.1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Ausgangsbasis zur Beurteilung des Eingriffstatbestands gemäß BNatSchG ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das derzeitig geltende Planungsrecht, das sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung (s. Kap. 2.6.1 "Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben").

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wurden die im östlichen Bereich des Plangebiets als private Grünflächen, als Wald sowie als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet mit privaten Grün- und Verkehrsflächen umgewandelt. Dadurch wurden die überbaubaren Flächen im Plangebiet zulasten der Grün- und Waldflächen erweitert und das zulässige Nutzungsmaß erhöht. Hierdurch wurden im Plangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG zugelassen, deren Vermeidung und Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen waren.

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind jedoch im Zusammenhang mit den Veränderungen im gesamten Bereich der Roten Kaserne Ost zu sehen, da sie Teil der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zivilen Nachnutzung dieser ehemaligen Kasernenanlage sind. Mit den Festsetzungen der hier bereits wirksamen Bebauungspläne Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" bzw. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" 1. Änderung (die jeweils auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfassen) konnten die im Bereich der Roten Kaserne Ost aufgrund der militärischen Nutzung ehemals vorhandenen Vorbelastungen von Natur und Landschaft bereits stark reduziert und so die Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts umfassend verbessert werden. Insgesamt konnte im Rahmen der Eingriffsbewertung ein erheblicher Kompensationsüberhang erreicht werden. Unter Anrechnung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Nordbereich der Roten Kaserne zu erwartenden Eingriffsumfangs verringert sich dieser Kompensationsüberhang zwar, die Gesamtbilanz Rote Kaserne Ost bleibt dennoch positiv. Es kann, bezogen auf das Gesamtgebiet weiterhin von einer vollständigen Kompensation ausgegangen werden.

Um angesichts des vorliegenden Planerfordernisses zur Entwicklung eines Wohngebiets die negativen Auswirkungen im Plangebiet weitestgehend zu vermeiden bzw. vor Ort zu kompensieren, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen planungsrechtlich gesichert:

- Schaffung der Vorrausetzungen zum weitgehenden Erhalt der strukturreichen Altbaumbestände im Plangebiet (Bündelung der baulichen Nutzung auf den weniger strukturreichen Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets, Nutzung vorhandener Erschließungswege),
- Aufwertung der verbleibenden Grünflächen durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Sicherung einer starken Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen zwischen den einzelnen Baufeldern und Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Wohngrundstücken und der privaten Verkehrsfläche,
- sonstige Grünfestsetzungen.

Zusätzlich sind die forstrechtlich - im Rahmen der Waldumwandlung - nachgewiesenen und gesicherten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft ebenfalls im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz angerechnet worden.

Der - unter Berücksichtigung aller geplanten Kompensationsmaßnahmen - zu erwartende Eingriffsumfang ist schutzgutbezogen im Rahmen der Umweltprüfung (verbal-argumentativ) untersucht und im Umweltbericht dargestellt.

3.2 Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern auf einer einst militärisch genutzten Fläche im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld geschaffen. Für das denkmalgeschützte einstige Exerzierhaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung geschaffen. Teilflächen werden als private Grünfläche ausgewiesen, um dort wertvolle Gehölzbestände zu erhalten und die landschaftliche Prägung des Plangebiets als Waldpark in Nachbarschaft des Nedlitzer Holzes zu sichern. Um das landschaftlich geprägte Gesamtbild eines Waldparks mit einzeln eingestreuter Bebauung nicht durch Verkehr zu beeinträchtigen, wird die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen.

3.3 Wesentlicher Planinhalt

Der Standort des einstigen Exerzierhauses und die östliche Hälfte des Plangebiets werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden im WA durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich beim Exerzierhaus (WA 1) am Bestand. In den WA 2 bis WA 4 wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ, GFZ sowie der maximal zulässigen Geschossanzahl bestimmt. Eine Unterbauung mit einer Tiefgarage für ca. 120 Stellplätze ist zulässig.

Weiterhin werden im Plangebiet private Verkehrsflächen und private Grünflächen ausgewiesen.

Zur Gestaltung werden als Teil des Umgebungsschutzes für das denkmalgeschützte Exerzierhaus neben Höhenfestsetzungen auch die Ausbildung von Staffelgeschossen, die Dachform und der Ausschluss von Klinkern bei der Ausbildung der Fassaden bestimmt.

3.4 Flächenübersicht

Gebiet	Fläche in m²	Zulässige Grundfläche			Überbaubare Fläche in m²
		gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in m²	gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in m²	Gesamt in m²	
Allgemeines Wohngebiet WA davon	11.685	3.970	3.383	7..488	7.360
WA 1	1.830	1.050	525	1.575	960
WA 2	4.475	0,25 / 1.119	0,6 (textliche Festsetzung Nr. 1.2) 1.566	2.685	3.220
WA 3	2.770	0,4 / 1.108	554	1.662	1.680
WA 4	2.610	0,3 / 783	0,6 (textliche Festsetzung Nr. 1.2) 783	1.566	1.500
Mischgebiet MI	160		80 (textliche Festsetzung Nr. 1.4)	80	-
Private Verkehrsfläche	1.920				
Private Grünfläche	9.400				
mit der Zweckbestimmung "Waldpark" davon					
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.600				
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung inkl. Unterbauung TF Nr.2.4 Unterbauung TF 2.5 Unterbauung TF 2.6	1.340		 70 39 42	 70 39 42	
mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz"	1.050				
Ohne Zweckbestimmung	410				
Gesamt	23.165			7.719	

3.5 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der Bebauungsplan gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und trägt

dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Der Standort des einstigen Exerzierhauses und die östliche Hälfte des Plangebiets werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Wohngebietsentwicklung begründet sich auf dem erheblichen Bedarf an zusätzliche Wohnungen in der Stadt Potsdam. Im Umfeld des Plangebiets sind keine störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden oder geplant, so dass mit der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Nachbarschaftskonflikte verursacht werden.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Wohngebiet nicht zulässig sein. Angesichts der denkmalpflegerisch und landschaftlich geprägten hochwertigen Lage, der geringen Größe des Wohngebiets und der geplanten Wohnqualität ist eine Ansiedlung der genannten Nutzungen (Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht.

Mischgebiet
Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Diese Ausweisung ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Nordflügelgrundstücks erforderlich. Der wirksame Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung setzt dort ein Mischgebiet fest. Das nach Aufgabe der militärischen Nutzung zeitweise gewerblich genutzte Nordflügelgebäude soll nunmehr für Wohnen bzw. Mischnutzungen umgebaut werden. Die im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung festgesetzte nördliche Baugrenze des Nordflügelgebäudes entspricht zwischen den Punkten D und E der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans (**s. Hinweis 3**).

Um die im Zuge dieser Umnutzung erforderlichen und zwischen den beiden benachbarten Grundstückseigentümern einvernehmlich abgestimmten Nutzungsänderungen zu ermöglichen, sind auch im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ergänzende z.T. bauliche Veränderungen nötig,

die auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts unzulässig wären. So soll das Nordflügelgebäude künftig über die private Straße im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans zugänglich und hier die Anlage von Terrassen und einer Vorgartenzone möglich sein. Um dies zu ermöglichen wird im Plangebiet statt der ursprünglichen Ausweisung von privater Verkehrsfläche ein 3 m breiter Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Mischgebiet festgesetzt. Aus denkmalpflegerischen und verkehrsplanerischen Gründen wird sich die Mischgebietsfläche jedoch im direkten Einfahrtsbereich an der Nedlitzer Straße - über eine Länge von 10 m von der Nedlitzter Straße aus - auf 2 m verengen, um die hier vorhandene alte Toreinfahrt zum Plangebiet an der Nedlitzter Straße erhalten und weiterhin zur internen Erschließung des Grundstücks nutzten zu können.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Im WA 1 wird mit der Festsetzung der Grundfläche sowie der Trauf- und Firsthöhe das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand des denkmalgeschützten Exerzierhauses bestimmt.

In den WA 2 und WA 4 orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der Ausweisung einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 an der Planung von insgesamt zehn Doppelhäusern. Im WA 3 wird hingegen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Die Festsetzung dieses höheren Nutzungsmaßes wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine das Wohngebiet nach Osten abschließende Hauszeile ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept orientiert sich hierbei an der Baustruktur der denkmalgeschützten Roten Kaserne. Die Neubebauung wird sich gestalterisch als ergänzendes Element in die historische Kasernenstruktur einpassen und diese fortschreiben. Wesentliches Verbindungselement ist hierbei die mit der Reihenhauszeile im WA 3 ermöglichte Fortführung der geschlossenen Baukante nach Osten zum offenen Landschaftsraum.

Die Höchstmaßfestsetzungen erlauben in den Wohngebieten WA 2 bis WA 4 dreigeschossige Neubauten.

Um die Anlage von oberirdischen Stellplatzflächen zu minimieren, wird in den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eine Unterbauung mit einer **Tiefgarage** für ca. 120 Stellplätze zugelassen und hierfür in den WA 2 und WA 4 eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen (**textliche Festsetzung Nr. 1.2)**. Die Tiefgarage soll den Bedarf der künftigen Anwohner in den WA2 bis WA 4 decken. Somit kann eine, die beabsichtigte waldparkartig durchgrünte Gestaltung des Wohngebiets beeinträchtigende Anlage oberirdischer Stellplätze im Wohngebiet (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**) sowie innerhalb der privaten Grünflächen ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage wird über die private Verkehrsfläche erschlossen, innerhalb derer auch die Tiefgarageneinfahrt geplant ist. Die erforderlichen 22 Stellplätze für das Exerzierhaus im WA 1 sollen entsprechend dem Gestaltungsplan des Bauherren zusammen mit 6 weiteren Besucherstellplätzen innerhalb der privaten Verkehrsfläche untergebracht werden.

Um die zeitlich getrennte Entwicklung der einzelnen WA-Gebiete im Plangebiet zu ermöglichen und hierbei einer Entwicklung von Süden nach Norden den Vorzug zu geben, werden im Be-

bauungsplan insgesamt zwei Möglichkeiten zur Errichtung von Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 wird im Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich zu der ursprünglich einzigen Tiefgaragenzufahrt in der privaten Verkehrsfläche westlich des WA 2 die Errichtung einer zweiten Zufahrt auf der Fläche H im WA 4 festgesetzt. Damit wird ermöglicht, das WA 4 als ersten Bauabschnitt separat entwickeln und vermarkten zu können. Die Festsetzung der Fläche H innerhalb derer nur eine begrenzte Teilfläche für die Zufahrt unterbaut werden darf, ermöglicht eine flexible Anordnung einer 7 m breiten Zufahrt im Zuge der künftigen Bauplanung. Der Detaillierungsgrad der zugrundeliegenden Bebauungsplanung des Eigentümers lässt derzeit noch keine abschließende Verortung der Einfahrt zu.

Um für die geplante Wohnutzung die Anlage von **Terrassen** (als Bestandteil der baulichen Anlage der Hauptnutzung) zu ermöglichen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.3** bestimmt, dass im Wohngebiet bei Terrassen und anderen keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteilen ein Vortreten vor die Baugrenzen und Baulinien zugelassen werden kann. Zum Schutz des Gebäudeensembles wird dieses Vortreten jedoch auf jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 3 m begrenzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 ist neben dem WA 1 auch für die WA 2 bis WA 4 erforderlich. Hier wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die östlichen Baugrenzen jeweils um mindestens 4 m nach Westen verschoben, um einen ausreichenden Grenzabstand zum Wald zu ermöglichen. Um infolge dessen einerseits die interne städtebauliche Planung innerhalb der Baufelder nicht zu verändern und andererseits ein weiteres Heranrücken der westlichen Baugrenzen der WA 2 und WA 4 an das denkmalgeschützte Exerzierhaus auszuschließen, wird nunmehr auch hier ein Übertreten der Baugrenzen durch Terrassen zugelassen. Somit muss zwar innerhalb der Baufenster die geplante Bebauung jeweils komplett um ca. 4 m nach Westen verschoben werden. Die jeweils westlichsten Gebäude verbleiben jedoch noch innerhalb der Baufenster, lediglich die nach Westen ausgerichteten Terrassen übertreten die Baugrenzen um bis zu 3 m.

Aufgrund der genannten Verschiebung der Baugrenzen aus Gründen des Waldschutzes und der entsprechenden Anpassung des städtebaulichen Konzepts müssen nunmehr auch erforderliche **Nebenanlagen** wie Kellerersatzräume außerhalb der Baufelder angelegt werden. Um dies zu ermöglichen werden im Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sein. Eine Ausnahme bildet jedoch die Fläche C im WA 4. Zur Freihaltung des Sichtbereichs auf das denkmalgeschützte Exerzierhaus wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.3** bestimmt, dass auf der **Fläche C** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden die denkmalpflegerischen Belange im Bebauungsplan besonders berücksichtigt.

In Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2.4** (Zulässigkeit der Unterbauung mit einer Tiefgarage in der angrenzenden privaten Grünfläche) wird auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der WA 2/WA 3 und WA 4 die Zulässigkeit der Unterbauung mit einer Tiefgarage (Verbinder) ermöglicht. Dies ist - entsprechend dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept - zur Verbindung der beiden geplanten Tiefgaragenabschnitte unter den WA 2/WA 3 sowie dem WA 4 erforderlich. Deshalb wird im Zusammenhang mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2.5** in den WA 2/WA 3 zwischen privater Grünfläche "Waldpark" und südlicher Baugrenze eine Fläche F1 in der nicht überbaubaren Fläche festgesetzt, innerhalb dieser eine Unterbauung einer 21 m² großen Fläche

zulässig ist, und analog im WA 4 zwischen privater Grünfläche "Waldpark" und nördlicher Baugrenze eine Fläche G1, innerhalb der eine Unterbauung einer 18 m² großen Fläche zulässig ist. Damit wird entsprechend der zugrundeliegenden Bebauungskonzepts des Grundstückseigentümers jeweils die Errichtung eines 7 m breiten Verbinders zwischen den unter den Baufeldern der WA2/WA3 und WA4 geplanten Tiefgaragenabschnitten ermöglicht.

Um in der künftigen Detaillierung der Bauplanung jedoch flexibel hinsichtlich der Verortung des erforderlichen Tiefgaragenverbinders zu sein, werden im Ergebnis der Öffentlichen Auslegung zusätzlich weitere Flächen (B2, F2 und G2) festgesetzt, innerhalb dieser der erforderliche Verbinder alternativ errichtet werden kann. Im Rahmen der künftigen Bauplanungen kann somit zwischen beiden Standorten gewählt werden, zulässig ist jedoch nur eine der beiden Varianten. Die Errichtung von zwei Verbindern gleichzeitig ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der jeweiligen Abschnitte des Verbinders ausgeschlossen.

Mischgebiet
Das im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Nordflügel festgesetzte Nutzungsmaß wird durch Festsetzung einer GR sowie der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Baugrenze des Nordflügelgebäudes verläuft zwischen den Punkten D und E direkt auf der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans (s. **Hinweis 3**).

Um die geplante Umnutzung des denkmalgeschützten Nordflügels für Wohnen und Mischnutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende ergänzende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Im Mischgebiet ist durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.4** für **Terrassen** und andere keine Abstandsflächen erfordernde Anlagen, wie z.B. Zugänge etc. sowie für Abstandsflächen erfordernde **Sichterker** auf der MI-Fläche ein Vortreten vor die zwischen den Punkten D und E auf der Geltungsbereichsgrenze liegenden, im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung festgesetzten Baugrenze zulässig. Zum Schutz des Baudenkmals Nordflügel ist dieses Vortreten jedoch auf jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 2 m begrenzt, wobei eine Grundfläche von insgesamt 80 m² Fläche nicht überschritten werden darf.

Die nicht erwünschte Anlage von Stellplätzen und Garagen wird im Mischgebiet durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.2**, nicht erwünschte Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.**3 ausgeschlossen.

3.5.3 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Allgemeines Wohngebiet
Die überbaubaren Flächen werden im allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Fläche des denkmalgeschützten Exerzierhauses (WA 1) wird als enge Baukörperausweisung bestimmt. Für die WA 2 bis WA 4 wurde auf eine Festsetzung einzelner Baukörper zugunsten der Ausweisung von Baufenstern verzichtet, um ausreichende Spielräume bei der künftigen Grundstücksgestaltung zu gewährleisten. Gesichert wird ein ausreichender Abstand der Neubauten zum denkmalgeschützten Exerzierhaus sowie entlang der östlichen Geltungsbereichs-

grenze ein Abstand von mindestens 10 m zum außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wald des Nedlitzer Holzes.

Die nördlichen Baugrenzen der WA 2 und WA 3 orientieren sich an der Flucht der Nordfassade des Exerzierhauses so dass der Abstand zu der an die nördliche Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Waldflächen hier nur ca. 3 m beträgt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept lässt hier - aufgrund der geringen Größe und Variabilität der unter Berücksichtigung des wertvollen und zu erhaltenden Baumbestandes auf dem Grundstück verfügbaren Bauflächen - keine Vergrößerung des Grenzabstandes zum Wald zu. Da an die nördliche Baufeldgrenze entsprechend der Planung jedoch lediglich drei Wohngebäude angrenzen sollen (die jeweils nördliche Hälfte zweier Doppelhäuser im WA 2 und ein Reihenhaus im WA 3), werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wald erwartet.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zur Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes innerhalb der Grünfläche der Abstand zwischen Baufeld und privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark" im südöstlichen Teil des Plangebiets vergrößert. Die südliche Baugrenze der WA 2 und 3 wurde um 3 m nach Norden, die nördliche Baugrenze des WA 4 um 2,5 m nach Süden verschoben. Der um einen halben Meter geringere Abstand im WA 4 ist erforderlich, um die zur Errichtung der geplanten Tiefgarage erforderliche Mindesttiefe des Baufeldes im WA 4 aufrecht erhalten zu können. Der Abstand der nördlichen Baugrenze zu vorhandenen Bestandsbäumen innerhalb der Grünfläche beträgt immer noch 5 m und ist damit für den Baumschutz ausreichend.

Mischgebiet
Aufgrund der direkten Lage der nördlichen Außenwände bzw. der im Bebauungsplan Nr. 52 - 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen (s. **Hinweis 3**) des südlich des Plangebiets angrenzenden Nordflügelgebäudes auf der Geltungsbereichsgrenze liegen die Abstandsflächen des Nordflügels auf Flächen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Die Sicherung der Abstandsflächen als Voraussetzung der Baugenehmigung für den Nordflügel kann privatrechtlich durch Ankauf oder eine grundbuchliche Sicherung erfolgen. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen, da innerhalb der Abstandsflächen keine überbaubaren Flächen ausgewiesen werden bzw. die Abstandsflächen des Nordflügels nicht durch Abstandsflächen aus dem Plangebiet überlagert werden. Ein zusätzliches planungsrechtliches Erfordernis zur Sicherung der Abstandsflächen des Nordflügelgebäudes im vorliegenden Bebauungsplan besteht deshalb nicht.

Eine Ausnahme bilden die Abstandsflächen der im Zuge der Umnutzung des Nordflügelgebäudes für Wohnen an der Nordfassade des Nordflügels geplanten und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 im Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplans zulässigen **Sichterker**. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.5** wird die Zulässigkeit dieser abstandsflächenrelevanten Sichterker hinsichtlich des damit erforderlichen geringfügigen Überschreitens der Grundstücksgrenze (MI-Grenze) durch die Abstandsflächen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 BbgBauO ermöglicht.

Die Anbringung der Sichterker dient der besseren Belichtung der Innenräume im Zuge der Umnutzung des ehemals militärisch genutzten Nordflügel-Gebäudes für Wohnen. Die Schaffung von Wohnraum entspricht den wichtigen städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Wiedernutzbarmachung des Nordflügels trägt zudem zur auch Erhaltung des gesamten Denkmal-

Ensembles der Roten Kaserne und dient somit der städtebaulichen Gestaltung des Ortsteils. Damit sind die Voraussetzungen des § 81 Abs. 2 BbgBauO erfüllt. Mit der nachbarlichen Vereinbarung vom Dezember 2009 zwischen den beiden betroffenen Grundstückseigentümern wurden die abstandsflächenrechtlichen Probleme geregelt. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die von den Abstandsflächen der an den Nordflügel angebrachten Sichterker überdeckten Flächen des Nachbargrundstücks nicht überbaut bzw. auch nicht von anderen Abstandsflächen überdeckt werden. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, die gemäß § 6 Abs. 2 BbgBauO ein teilweises Überschreiten der Grundstücksgrenze durch Abstandflächen ermöglichen.

3.5.4 Private Verkehrsflächen

Zur internen Erschließung des Plangebiets von der Nedlitzer Straße aus wird, weitgehend orientiert an der bestehenden Erschließungsfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche ausgewiesen. Unter Nutzung der bestehenden denkmalgeschützten Toreinfahrt an der Nedlitzer Straße dient diese interne Straße sowohl der Erschließung der Tiefgarage für Pkw als auch der Erschließung der Wohnbauflächen für Fußgänger, Radfahrer, Feuerwehr etc. Innerhalb der privaten Erschließungsfläche ist die zusätzlich Anlage von 28 Stellplätzen vorgesehen, wovon 22 Stellplätze dem Nachweis der im Exerzierhaus geplanten Wohnnutzungen (WA 1) und 6 Stellplätze für Besucher bzw. kurzzeitiges Parken dienen sollen.

Die vorgesehene Fahrbahnbreite der privaten Erschließungsstraße beträgt 5 m, so dass gemäß RASt 06 ein Begegnungsverkehr Lkw und Pkw bei langsamer Fahrt ermöglicht wird. Im direkten Einfahrtsbereich an der Nedlitzer Straße ist über eine Länge von 10 m eine zusätzliche Aufweitung der Fahrbahn auf 6 m als Standfläche vorgesehen, um das störungsfreie Ein- und Abbiegen von der Nedlitzer Straße auch im Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Die im Wohngebiet anschließenden Wege zur Erschließung der jeweiligen Wohngrundstücke berücksichtigen die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen. Zusätzlich zu der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind innerhalb der WA 2 bis WA 4 weitere private Erschließungswege vorgesehen. Demnach ist in Verlängerung der 5 m breiten Fahrbahn innerhalb der privaten Verkehrsfläche zwischen Nedlitzer Straße und WA 4 entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im WA 4 eine 5 m breite Zufahrt geplant, von der zwei weitere jeweils 3 m breite Zufahrten nach Norden abzweigen sollen. Diese sollen im nördlichen Bereich durch eine große Feuerwehraufstell- bzw. -bewegungsfläche verbunden werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Umsetzung des beabsichtigten Erschließungskonzepts nicht entgegen. Die erforderliche Überfahrung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung zwischen dem WA 4 und den WA 2 und WA 3 in Nord-Süd-Richtung wird im Bebauungsplan durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.5** geregelt, die Feuerwehrzufahrten von der Bindung für Bepflanzung ausschließt.

3.5.5 Private Grünflächen

Der westliche Bereich des Plangebiets und zwei Teilflächen zwischen den Wohnbauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" bzw. "Waldpark" ausgewiesen.

Die südöstlich des Exerzierhauses gelegene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" dient i.V.m. der Festsetzung als Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (**textliche Festsetzung Nr. 3.4)** der naturschutzrechtlichen Kompensation sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der prägende alte Eichenbestand soll unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit erhalten und bzw. bei Abgang entsprechend **Pflanzliste 2** ersetzt werden. Der hier vorgesehene Kinderspielplatz soll als Gemeinschaftsspielplatz vor allem für die künftig im Plangebiet wohnenden Kleinkinder dienen.

Die im südöstlichen Teil des Plangebiets zwischen den WA 2/ WA 3 und dem WA 4 ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark" dient i.V.m. der Festsetzung als Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (**textliche Festsetzung Nr. 3.5)** ebenfalls der naturschutzrechtlichen Kompensation sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der im westlichen Bereich vorhandene wertvolle Buchenbestand soll unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit erhalten, bei Abgang entsprechend den **Pflanzlisten 2 und 3** ersetzt und die Fläche der vorhandenen Gehölzstruktur entsprechend als lineares Gliederungselement zwischen der Wohnbebauung entwickelt werden.

Auf der westlich zur Nedlitzer Straße gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" wird durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum einen wertvoller Gehölzbestand gesichert und zum anderen eine Kompensation von den im östlichen Teil des Plangebiets mit Ausweisung der Wohngebiete vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft ermöglicht. Die in der begleitenden **textlichen Festsetzung Nr. 3.6** formulierten Maßnahmen zur Pflanzung großkroniger einheimischer Laubbäume gemäß **Pflanzliste 4** dienen der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Waldbaumbestandes. Neben der ökologischen Bedeutung dient dies auch der Verbesserung des Landschaftsbildes, da durch die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes die nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche des Nedlitzer Holzes visuell vergrößert wird.

Mit der Festsetzung der **Fläche J** und der hier entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 und der **Pflanzliste 7** heckenartig zu pflanzenden einheimischen Sträucher werden zusätzlich die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan besonders berücksichtigt und die Entwicklung von dichten, geschützten Heckenstrukturen als Nistmöglichkeit für Vögel- sogenannten Vogelschutzhecken - im Randbereichen des Waldparks wird gesichert.

Ebenso wird hier die Anlage eines ca. 300 m² großen **Waldspielplatz**es ermöglicht. Diese sich den Naturschutzfunktionen unterordnende Erholungsnutzung der Fläche - in diesem Fall eine Nutzung als privater Spielplatz - widerspricht nicht per se den Voraussetzungen zur Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die der vorliegenden Planung zugrundeliegende Intention ist eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche im Sinne eines "Waldparks". Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 formulierten Maßnahmen dienen vorrangig dem Ausgleich planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich. Eine Erholungsnutzung - wie sie im Übrigen das Forstrecht auch für die Waldflächen des angrenzenden Nedlitzer Holzes definiert - soll hierbei nicht ausgeschlossen werden. Der forstrechtliche Eingriff auf der Fläche wird im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens außerhalb des Plangebiets kompensiert, die Umsetzung der Maßnahmen durch den Entwicklungsträger als Treuhänder der Stadt Potsdam werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Entwicklungsträger und Eigentümer gesichert.

Da es sich um eine private Grünfläche handelt, ist zudem eine künftige Erholungsnutzung der Fläche durch die Anwohner im Rahmen der Zweckbestimmung "Waldpark" nicht vermeidbar. Jedoch soll sich diese im Hinblick auf den geplanten Spielpatz in den Waldparkcharakter einfügen. Der Spielplatz wird nicht über aufwendige bauliche Anlagen bzw. versiegelte Flächen verfügen und aus verschiedenen Holzspielelementen bestehen.

Die in den **textlichen Festsetzungen Nr. 3.4, 3.5 und 3.6** getroffenen **Ausnahmen von der Pflanzbindung** (Wege, Kinderspielflächen, Feuerwehrzufahrt) widersprechen nicht dem Gebot zur Erhaltung sowie Bindung für Bepflanzungen. Es handelt sich um erforderliche Nutzungen innerhalb der privaten Grünflächen, die jedoch den Charakter der Grünfläche bzw. dem beabsichtigten Eindruck eines Waldparks nicht entgegenstehen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die Wege- und Spielflächen berücksichtigt und als den Ausgleich mindernde Faktoren abgezogen. Ebenso wird die, für die zwischen den WA 3 und WA 4 erforderliche unterirdische Verbindung der beiden Tiefgaragenteile, innerhalb der **Flächen B1 und B2** zulässige unterbaubare Fläche von 70 m² (**textliche Festsetzung Nr. 2.7**) durch die Festsetzung Nr. 3.5 von der Pflanzbindung ausgenommen. Bei der Festlegung der Flächen B1 und B2 in der durch den Tiefgaragen-Verbinder zu unterquerenden privaten Grünfläche wurde der Schutz vorhandener erhaltenswerter Bäume innerhalb der Grünfläche berücksichtigt, so dass bei Errichtung des unterirdischen Bauwerks auf beiden Flächen kein Eingriff in den wertvollen Baumbestand vorbereitet wird.

Um aus denkmalpflegerischen Gründen den Sichtbereich auf das Exerzierhaus von hoher Bepflanzung freizuhalten, werden auf allen festgesetzten privaten Grünflächen die relevanten Flächen (bezeichnet als **Fläche A**), von der jeweiligen Pflanzbindung für Bäume nach den Pflanzlisten 2, 3 und 4 ausgenommen und stattdessen die Nachpflanzung von Gehölzen nach **Pflanzliste 5** mit einer Wuchshöhe von lediglich 1,20 m bestimmt.

Um im Mischgebiet die zulässigen Terrassen und Eingangsbereiche nach Norden zur privaten Erschließungsstraße hin abzugrenzen und einzugrünen, werden zwei Flächen mit Bindung zum Anpflanzen ausgewiesen und deren Bepflanzung nach **Pflanzliste 6** mit der **textlichen Festsetzung Nr.3.7** festgesetzt.

Zur Minimierung der mit der Festsetzung der neu zu bauenden Wohngebiete im Osten des Plangebiets vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Betonung des waldparkartigen Charakters des Wohngebietes wird durch **die textliche Festsetzung Nr. 3.9** bestimmt, dass im Wohngebiet Einfriedungen zwischen den später zu bildenden Baugrundstücken als Hainbuchenhecke ausgebildet werden.

3.5.6 Weitere Grünfestsetzungen

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3.1** wird im allgemeinen Wohngebiet die Herstellung einer 0,60 m tiefen Erdschicht oberhalb unterirdischer Bauteile festgesetzt, um auf diesen Flächen Pflanzungen anlegen zu können. Die Bepflanzung entspricht der Intention des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes, ein stark durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Die Festsetzung betrifft Tiefgaragen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 3.2** dient ebenfalls der Sicherung einer starken Durchgrünung des Wohngebiets sowie der naturschutzrechtlichen Kompensation. Geplant ist, auf jedem Grundstück einen Laubbaum zu pflanzen, damit der waldparkartige Charakter auch im Bereich der künftigen Hausgärten geschaffen werden kann. Die Bezugsgröße von 160 m² ergibt sich aus der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Größe des kleinsten Wohngrundstücks.

Die **textliche Festsetzung Nr. 3.3** dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Baumpflanzungen sollen die innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässigen Stellplätze gestalterisch aufwerten und ebenso die waldparkartige Prägung des gesamten Areals unterstützen.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird die wasser- und luftdurchlässige Herstellung von Wegen im Wohngebiet und innerhalb der privaten Grünflächen als abflussdämpfender Standard festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 3.8**).

3.5.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Durch **textliche Festsetzung Nr. 4.1** wird zum Schutz vor den schädlichen Auswirkungen dauerhafter hohen Verkehrsimmissionen der Nedlitzer Straße auf spielende Kinder bestimmt, das der auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" im westlichen Teil des Plangebiets geplante Waldspielplatz nur in einem Abstand von mindestens 30 m zur westlichen Plangebietsgrenze angelegt werden darf. Unter Einhaltung dieses Abstands ist gewährleistet, dass der gemäß DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt 1 in Parkanlagen Beurteilungspegel tags von 55dB(A) nicht wesentlich überschritten wird. Im Gutachten der KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin (Dr. Schenk) vom 12.09.07 (*Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 „Rote Kaserne Ost“ in Potsdam*) verläuft die 55dB(A)-Isophone im Prognosefall 2010 entlang der parallel zur Nedlitzer Straße verlaufenden Grenze zwischen Waldparkfläche und privater Verkehrsfläche. Der östliche Bereich der Waldparkfläche (Fläche A) ist jedoch aus denkmalpflegerischen Gründen des Sichtschutzes auf das Exerzierhaus freizuhalten (vgl. Begründung der textliche Festsetzung 3.6 in Kap. 3.5.5 "Private Grünfläche"). Die Anlage des Waldspielplatzes ist somit innerhalb der Fläche A unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange nicht möglich. Da jedoch aber ein dauerhafter Aufenthalt insbesondere von Kindern auf dem geplanten Waldspielplatz nicht gegeben ist, wird die geringe Orientierungswertüberschreitung (bis 57 < 58) dB(A) hingenommen und der Mindestabstand auf 30 m festgesetzt.

3.5.8 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Als Teil des Umgebungsschutzes für das denkmalgeschützte Exerzierhaus werden auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet die obersten Geschosse der Neubauten als Staffelgeschoss auszubilden sind (**textliche Festsetzung Nr. 5.1)**, die Außenwände des Staffelgeschosses allseits um 1 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Staffelgeschosses zurücktreten und die zulässige Höhe der Außenwandflächen des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses 50 cm unter der Traufhöhe des Exerzierhauses liegt. Die Festsetzung der Höhe der Außenwandflächen ist erforderlich, damit der als raumbildend wahrzunehmende Absatz zwischen Außenwand

und Staffelgeschoss deutlich unter der Traufhöhe des denkmalgeschützten Exerzierhauses bleibt. Da Staffelgeschosse i.d.R. nicht über eine raumbildende Traufhöhe verfügen (Flach- oder Pultdach), kann keine Traufhöhe angegeben werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 dient zusammen mit der zeichnerischen Festsetzung der zulässigen Oberkante der neuen Wohngebäude von 55.6 m in den WA 2 bis WA 3 - das sind 7 m unter der Firsthöhe des denkmalgeschützten Exerzierhauses - der besonderen Berücksichtigung der denkmalpflegerischer Belange im Bebauungsplan. Mit ihnen kann sichergestellt werden, dass sich die neu zu bauenden Wohnhäuser hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung gestalterisch klar dem Denkmal Exerzierhaus unterordnen.

Um zusätzlich die unerwünschte Ausbildung von Dächern der Staffelgeschosse als Sattel- oder Walmdächer auszuschließen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** die Ausbildung der Dächer als Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung bis 15 Grad bestimmt.

Ferner wird bei der Errichtung der Neubebauung im Wohngebiet aus denkmalpflegerischen Gründen Verwendung von Klinkern bei der Ausführung der Fassaden ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 4.3**).

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung sind im Bebauungsplan entbehrlich. Das geplante Wohngebiet ist räumlich und aufgrund der Vegetationsausstattung gut eingebunden und liegt im Hinblick auf mögliche Sichtbeziehungen nicht an exponierter Stelle. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. denkmalrechtlichen Verfahrens möglichen Einflussmöglichkeiten auf die künftige Gestaltung werden als ausreichend erachtet.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Konversion in Potsdam. Ein Teil einer städtebaulich bedeutsamen Kasernenanlage kann erhalten und nachgenutzt werden. Die neuen Nutzungen ergänzen die Umfeld vorhandenen bzw. neu entstehenden Wohngebiete durch Abrundung des Wohnraumangebotes und somit zu der gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Nordraum der Stadt Potsdam bei.

4.2 Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Roten Kaserne Wohnungen geschaffen werden, die sich an das denkmalgeschützte Umfeld anpassen und dieses weiterentwickeln.

4.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Nutzungen im Plangebiet wird es auf der Nedlitzer Straße zusätzlichen Verkehr geben, das prognostizierte Verkehrsaufkommen wurde beim Ausbau der Nedlitzer Straße berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf zur 2. Änderung sieht im Hinblick auf die in der Stellungnahme angesprochene Grundstückserschließung keine Änderungen zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung vor. Die bisherigen Festsetzungen sahen im jetzigen Geltungsbereich kulturelle Nutzungen und eine Stellplatzanlage mit 80 Stellplätzen vor. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks sollte - bestandsorientiert - von der Nedlitzer Straße aus erfolgen.

Das dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Eigentümers sieht eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen für die künftigen Bewohner vor. Zusätzlich sollen 28 oberirdische Stellplätze für die Anwohner des Exerzierhauses (WA 1) sowie für Gäste und kurzzeitiges Parken auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Angesichts des hohen Gesamtverkehrsaufkommens der Nedlitzer Straße wird durch die Erhöhung der auf dem Grundstück möglichen Stellplätze nicht mit relevanten Beeinträchtigungen des Verkehrs gerechnet. Stoßzeiten im Quell- und Zielverkehr, wie sie bei Umsetzung der alten Planung jeweils vor und nach den kulturellen Veranstaltungen möglich gewesen wären, sind mit der vorliegenden Planung eines Wohngebietes nicht zu erwarten. Ferner ist der Standort optimal an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn und Bus) angeschlossen.

4.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die beabsichtigte Überbauung derzeit brach liegender privater Grün- und Waldflächen wird sich im Plangebiet teilweise verschlechternd auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken. Die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG können im Plangebiet selbst durch Ausweisung von Grünflächen gemindert aber nicht vollständig kompensiert werden. Im Zusammenhang mit den Veränderungen im gesamten Bereich der Roten Kaserne Ost führen die geplanten baulichen Nutzungen jedoch zu keiner Verschlechterung des Naturhaushaltes, da mit den Festsetzungen der hier bereits wirksamen Bebauungspläne Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" bzw. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" 1. Änderung (die jeweils auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfassen) die im Bereich der Roten Kaserne Ost aufgrund der militärischen Nutzung ehemals vorhandenen Vorbelastungen von Natur und Landschaft bereits stark reduziert und so die Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts umfassend verbessert werden konnten. Der hierbei erzielte erhebliche Kompensationsüberhang verringert sich unter Anrechnung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Nordbereich der Roten Kaserne zu erwartenden Eingriffsumfangs zwar, die Gesamtbilanz Rote Kaserne Ost bleibt dennoch positiv.

4.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Flächen für den Gemeinbedarf werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Deckung der langfristigen Grundversorgung (Grundbedarf) erfolgt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Hierzu werden entsprechende Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich gesichert und wurden z.T. bereits umgesetzt.

4.6 Sozioökonomische Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Maßnahmen gemäß der §§ 180 und 181 BauGB erforderlich.

4.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die öffentlichen Finanzen

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Inkraftsetzung nicht.

5 Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" beschlossen.

5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche wurden mit Schreiben vom 18.12.2009, die Bereiche der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 17.12.2009 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:

- enge Baukörperausweisung für das Exerzierhaus mit Änderungen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung i.V.m. der Ergänzung einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 2.1
- Verschiebung der östlichen Baugrenzen der WA 3 und WA 4 um mindestens 4 m nach Westen
- Verschiebung der südlichen Baugrenze der WA 2 und WA 3 um 3 m nach Norden und der nördlichen Baugrenze des WA 4 wird um 2,5 m nach Süden
- Einfügen der Flächen A innerhalb privaten Grünflächen i.V.m der Überarbeitung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen 3.4 bis 3.6. Die Flächen A werden nunmehr von der Pflanzbindung für Bäume nach den Pflanzlisten 2, 3 und 4 ausgenommen. Stattdessen sollen hier Nachpflanzungen nur mit niedrigwachsenden Gehölzen nach Pflanzliste 5 erfolgen.
- Veränderung der Ausweisung der Fläche B im Plan und Ergänzung textlichen Festsetzung Nr. 3.5
- Einfügen von textlichen Festsetzungen (neue Nrn. 2.2 und 2.3), die im Wohngebiet bzw. mischgebiet ein Vortreten von Terrassen und anderen keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteilen vor die Baugrenzen zulässt und deren maximale Größe bestimmt.
- Verzicht auf die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2.3 zur Flächenausweisung des Kinderspielplatzes in der privaten Grünfläche, statt Erweiterung der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz"
- Einfügen der Fläche C im WA 4 i.V.m. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.6, durch die auf der nicht überbaubaren Fläche C Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen werden.

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2: Änderung Bezugsgröße zur Berechnung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.6: Erhöhung der zu pflanzenden Bäume
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.8 (alt 3.7): Ausschluss von Feuerwehrzufahrten von der Festsetzung zur Herstellung von Wegen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.: Bestimmung Staffelgeschoss, Änderung der Höhenfestsetzung
- Einfügen einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 4.2: Bestimmung der Dachformen
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (alt 4.3): Streichung der Höhenbegrenzung für Hecken mangels Rechtsgrundlage

5.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 7.12.2009 bis zum 22.1.2010. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Die Erwerber des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Nordflügelgrundstücks begründen hierin den Bedarf zur Ausweisung einer 3 m tiefen Mischgebietsfläche entlang der Nordfassade des Nordflügelgebäudes. Der Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung setzt für den Nordflügel Mischgebiet fest, entsprechend dem Bestand wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt (enge Baukörperausweisung),die nördliche Baugrenze liegt hierbei auf der Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans. Das Nutzungsmaß wird durch Festsetzung einer GR sowie der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Das nach Aufgabe der militärischen Nutzung gewerblich genutzte Gebäude soll nunmehr für Wohnen bzw. Mischnutzungen umgebaut werden. Um die im Zuge dieser Umnutzung erforderlichen und zwischen den beiden benachbarten Grundstückseigentümern einvernehmlich abgestimmten Nutzungsänderungen zu ermöglichen, sind auch im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ergänzende bauliche Veränderungen nötig, die auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts unzulässig wären.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung deshalb wie folgt geändert:

- Ausweisung einer 3 m tiefen Mischgebietsfläche MI entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze über die Länge des südlich - außerhalb des Geltungsbereichs - angrenzenden Nordflügelgebäudes. Aus denkmalpflegerischen und verkehrsplanerischen Gründen verengt sich die MI-Fläche jedoch im direkten Einfahrtsbereich an der Nedlitzer Straße. Um den denkmalpflegerischen Vorgaben nachzukommen und die hier vorhandene alte Toreinfahrt zum Plangebiet an der Nedlitzter Straße erhalten und weiterhin nutzten zu können, weist die festgesetzte MI-Fläche über eine Länge von 10 m von der Nedlitzter Straße aus die festgesetzte Mischgebietsfläche nur eine Tiefe von 2 m auf.
- Einfügen des Hinweises 3, der erläutert, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E auf die im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung festgesetzte Baugrenze des Nordflügelgebäudes ist.
- Einfügen einer textlichen Festsetzung Nr. 2.3, die auf der MI-Fläche ein Vortreten vor die Baugrenze (s. Hinweis 3) für Terrassen und anderer keine Abstandsflächen erfordernde Anlagen, wie Zugänge, Belichtungserker etc. zulässt.
- Einfügen einer textlichen Festsetzung Nr. 2.5, die auf der MI-Fläche Stellplätze und Garagen ausschließt.

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.6, um auch auf der MI-Fläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auszuschließen.
- Ausweisung von zwei Flächen mit Bindung zum Anpflanzen innerhalb der MI-Fläche, um die Terrassen und Eingangsbereiche zur privaten Erschließungsstraße hin abzugrenzen und einzugrünen und Einfügung einer textlichen Festsetzung Nr. 3.7 zur Bestimmung der Bepflanzung.

5.4 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 18.5.2010 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger erfolgten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:
- Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zum Ausschluss ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Wohngebiet
- Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zum Schutz von Kinderspielplätzen vor Verkehrslärm der Nedlitzer Straße
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 zur Anpflanzung von Vogelschutzhecken in den Randbereichen der privaten Grünfläche an der Nedlitzer Straße, Einfügen der Pflanzliste 7

Im Ergebnis der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung erfolgten folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung:
- Ausnahme von Feuerwehrzufahrten von den Bestimmungen der textlichen Festsetzung Nr. 3.8 zur Herstellung von Wegen und Feuerwehrzufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde beim Amt für Forstwirtschaft der Antrag auf Waldumwandlung gestellt, dem mit Schreiben vom 29.10.2010 unter Gewährleistung der benannten Ersatzmaßnahmen im Bereich Mittlere Mark grundsätzlich stattgegeben wurde.

Folgende ergänzende gutachterliche Leistungen wurden erbracht:
- Nachbegehungen zur Untersuchung des Vorkommens von Zauneidechsen im Plangebiet

Die Änderungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung dienen der Konkretisierung der Festsetzungen, sie berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Den berührten Behörden wird deshalb im Rahmen einer erneuten, beschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den genannten Änderungen der Festsetzungen gegeben.

5.5 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 7.6.2010 bis zum 7.7.2010. Es gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der Öffentlichen Auslegung erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen der Planung, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren:

- Ergänzung der Zulässigkeit zur Unterbauung mit einer Tiefgarage (Verbinder) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der WA 2/WA 3 und WA 4 zur Verbindung der beiden geplanten Tiefgaragenabschnitte unter den WA 2/WA 3 sowie dem WA 4 (Einfügen der textlichen Festsetzungen 2.5)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 (2. Option zur Verortung der Unterbauung mit einer Tiefgarage)
- Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 zur Zulässigkeit einer zweiten Tiefgaragenzufahrt im WA 4
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 um die Zulässigkeit des Überschreitens der Baugrenze durch Abstandsflächen fordernde Sichterker im Mischgebiet
- Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 zur Zulässigkeit des geringfügigen Überschreitens der Grundstücksgrenze (MI-Grenze) durch die Abstandsflächen der Sichterker im Mischgebiet

Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer erneute, beschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den genannten Änderungen gegeben.

5.6 Redaktionelle Änderungen

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurden textliche Festsetzungen neu eingefügt. Im Zuge dessen wurden aus redaktionellen Gründen die textlichen Festsetzungen teilweise wie folgt neu nummeriert. Diese redaktionellen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planungen:

Alte Nr.	Neue Nr.	Inhalt der textlichen Festsetzung
-	1.1 neu eingefügt	Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.1	1.2	Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
2.1	-	Ist entfallen, da stattdessen eine zeichnerische Festsetzung der GF erfolgt
2.2	1.3	Im allgemeinen Wohngebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile ein Vortreten vor Baugrenzen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 3 m zugelassen werden.
2.3	1.4	Im Mischgebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile sowie für Abstandsflächen erfordernde Sichterker ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu einer Fläche von jeweils 6 m² bei einer maximalen Tiefe von 2 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche insgesamt eine Fläche von 80 m² nicht überschreitet.
-	1.5	Im Mischgebiet ist durch die Anbringung von Sichterkern bei Überschreitung der Baugrenze in einer maximalen Tiefe von 2 m die Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die gemäß § 6 BbgBauO erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.
2.4	2.1	Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen.
2.5	2.2	Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
2.6	2.3	Im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche C und im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne

		von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2.7	2.4	Auf der privaten Grünfläche ist innerhalb der Fläche B1 oder alternativ B2 auf 70 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
-	2.5	In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist innerhalb der Fläche F1 oder alternativ der Fläche F2 auf insgesamt 21 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche G1 oder alternativ der Fläche G2 auf insgesamt 18 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
-	2.6	Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche H auf 42 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
-	4.1 neu eingefügt	Zum Schutz vor Lärm ist die Anlage von Kinderspielplätzen in einem Abstand von weniger als 30 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze unzulässig.
4.1	5.1	Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses darf eine Höhe von 52,6 m nicht überschreiten.
4.2	5.2	Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von höchsten 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
4.3	5.3	Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Ausführung der Fassaden von Gebäuden in Klinker unzulässig.
4.4	3.9	Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecke der Art Carpinus betulus (Hainbuche) durch Pflanzung von 3 Pflanzen/lfm mit einer Höhe von mindestens 100 cm mit Ballen herzustellen. Dies gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

5.7 Erneute beschränkte Beteiligung

Mit Schreiben vom 26.1.2011 wurden die berührten Behörden und die betroffenen Öffentlichkeit gemäß §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert, zu den im Ergebnis erfolgten Änderungen Stellung zu nehmen. Es wurden insgesamt vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Das Ergebnis führte zu keiner Änderung der Planung.

6 Umweltbericht

6.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und bildet den nördlichen Teil des Areals der ehemaligen Roten Kaserne Ost. Die Rote Kaserne Ost ist Teil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Auf dem bis 1993/94 militärisch genutzten Areal soll bis 2015 im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein neuer Stadtteil mit einer vielfältigen und attraktiven Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Hochschule und Freizeit entstehen. Entsprechend diesen Entwicklungszielen wurde mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 - 1. Änderung die planungsrechtliche Voraussetzung einer denkmalverträglichen Umnutzung und Anpassung der gesamte Kasernenanlage der Roten Kaserne Ost in einen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort geschaffen Die Festsetzungen sind bereits umfassend umgesetzt worden, in diesem Zusammenhang erfolgten umfangreiche Verbesserungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes sowie der Erholungsnutzung.

Im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung ist das Plangebiet überwiegend als "Private Grünfläche für kulturelle Zwecke" festsetzt. Zwei kleine Teilflächen sind als Wald bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Der neue Eigentümer der Flächen im Plangebiet will jedoch hier ein Wohngebiet mit privaten Grünflächen entwickeln. Da es in Potsdam einen erheblichen Bedarf für zusätzliche Wohnungen gibt und auch im Umfeld des Plangebiets Wohnungen und lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant sind, entspricht das Wohnungsbauvorhaben den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt. Die bisherigen Festsetzungen stehen dem Vorhaben jedoch entgegen und sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"– 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebiets geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden derzeit als private Grünflächen, als Wald sowie als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet mit privaten Grün- und Verkehrsflächen umgewandelt. Dadurch werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet zulasten der Grün- und Waldflächen erweitert und das zulässige Nutzungsmaß erhöht. Es werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet, die im Plangebiet selbst gemindert jedoch nicht vollständig kompensiert werden können.

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichten Auswirkungen von Natur und Landschaft sind jedoch im Zusammenhang mit den Veränderungen im gesamten Bereich der Roten Kaserne Ost zu sehen, da sie Teil der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zivilen Nachnutzung dieser ehemaligen Kasernenanlage sind. Mit den Festsetzungen der hier bereits wirksamen Bebauungspläne Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" bzw. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" 1. Änderung (die jeweils auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfassen) konnten die im Bereich der Roten Kaserne Ost aufgrund der militärischen Nutzung ehemals vorhandenen Vorbelastungen von Natur und Landschaft bereits stark reduziert und so die Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts umfassend verbessert werden. Insgesamt konnte im Rahmen der Eingriffsbewertung ein erheblicher Kompensationsüberhang erreicht werden. Unter Anrechnung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Nordbereich der Roten Kaserne zu erwartenden Eingriffsumfangs verringert sich dieser Kompensationsüberhang zwar, die Gesamtbi-

lanz Rote Kaserne Ost bleibt dennoch positiv. Es kann, bezogen auf das Gesamtgebiet weiterhin von einer vollständigen Kompensation ausgegangen werden.

Um angesichts des vorliegenden Planerfordernisses zur Entwicklung eines Wohngebiets die negativen Auswirkungen im Plangebiet weitestgehend zu vermeiden bzw. vor Ort zu kompensieren, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen planungsrechtlich gesichert:

- Schaffung der Voraussetzungen zumweitgehender Erhalt der strukturreichen Altbaumbestände im Plangebiet (Bündelung der baulichen Nutzung auf den weniger strukturreichen Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets, Nutzung vorhandener Erschließungswege),
- Aufwertung der verbleibenden Grünflächen durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Sicherung einer starken Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen zwischen den einzelnen Baufeldern und Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Wohngrundstücken und der privaten Verkehrsfläche,
- sonstige Grünfestsetzungen.

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen gemäß § 2 LWaldG können nicht als Wald erhalten und öffentlich zugänglich gemacht werden. Sie werden im Rahmen einer forstrechtlichen Waldumwandlung außerhalb des Plangebietes kompensiert und die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert. Die grundsätzliche Zustimmung der Forstverwaltung liegt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie von Schutzgebieten nach Brandenburgischem Naturschutzgebiet.

Durch das Vorkommen von geschützten Vogelarten im Plangebiet werden durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotsbestände berührt. Hierfür können durch den Grundstückseigentümer Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden. Die Sicherung der vorgezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ersatz erfolgt im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes können umgesetzt werden, ohne dass es infolge der Umsetzung der Planung erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Mit der geplanten Nutzungsänderung kann auf die konkrete Wohnungsnachfragesituation reagiert und somit eine zügige Umsetzung der zivilen Nutzung auf einem Teil einer militärischen Konversionsfläche gewährleistet werden. Die Planung ermöglicht die Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Exerzierhauses.

6.2 Einleitung

6.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist Teil der Roten Kaserne Ost. Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung 1993/94 liegt es brach, das denkmalgeschützte Exerzierhaus steht leer. Der Versuch das Plangebiet einer privaten kulturellen Nutzung zuzuführen schlug fehl. Die Flächen wurden verkauft und der neue Eigentümer möchte hier unter Erhaltung des Exerzierhauses Wohnnutzungen ansiedeln. Dafür wird der Standort des einstigen Exerzierhauses und die östliche Hälfte des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt werden und einen ausreichenden Abstand der Neubauten zum denkmalgeschützten Altbau gewährleisten. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich beim Exerzierhaus (WA 1) am Bestand und in den Teilbereichen WA 2 und WA 4 an der Planung von insgesamt zehn Doppelhäusern. Im WA 3 wird mit einem höheren Nutzungsmaß eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Die Höchstmaßfestsetzungen erlauben dreigeschossige Neubauten..

Um die Anlage von oberirdischen Stellplatzflächen zu minimieren, wird im Wohngebiet eine Unterbauung mit einer Tiefgarage für ca. 120 Stellplätze zugelassen. Erschlossen werden soll die Tiefgarage über eine als private Verkehrsfläche ausgewiesene Straße sowie eine zweite Zufahrt innerhalb der Fläche H im WA 4.

Der westliche Bereich des Plangebiets und eine Teilfläche südöstlich des Exerzierhauses werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" ausgewiesen, da hier die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Spielplätzen - eines 300 m² Waldspielplatzes auf der westlichen Fläche und eines Kleinkinderspielplatzes auf der südöstlich des Exerzierhauses gelegen Grünfläche - ermöglicht werden soll. Eine weitere Teilfläche zwischen den Wohnbauflächen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark" festgesetzte. Auf der westliche Grünfläche wird durch die Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum einen wertvoller Vegetationsbestand gesichert und zum anderen eine Kompensation von Eingriffen im östlichen Teil des Plangebiets ermöglicht. Auf den beiden anderen privaten Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebiets wird durch Pflanzbindungen gesichert, dass der wertvolle Baumbestand erhalten bleibt bzw. bei Abgang nachgepflanzt wird. Zusätzlich sind weitere Festsetzungen vorgesehen, die mit der Pflanzung von Laubbäumen auf den Wohngrundstücken sowie der Pflanzung eines Laubbaumes je vier Stellplätze die Durchgrünung und waldparkartige Prägung des gesamten Areals unterstützen sollen. Ferner sollen die Grundstückseinfriedungen als Hecken ausgebildet werden. Im Mischgebiet werden zwei Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen, um die geplanten Terrassen und Eingangsbereiche durch Hecken zur privaten Erschließungsstraße hin abzugrenzen und einzugrünen.

Durch textliche Festsetzungen zur Gestaltung wird als Teil des Umgebungsschutzes für das denkmalgeschützte Exerzierhaus bestimmt, dass die obersten Geschosse der Neubauten als Staffelgeschoss, Dächer als Flach- oder Pultdach auszubilden sind und die Fassaden der Neubauten nicht in Klinker ausgebildet werden.

6.2.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze
Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit **§ 18** Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (**BNatSchG**) beachtlich, da mit der Vorhabenplanung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (vgl. Kap. II 1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft"). Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Eingriffe verbal-argumentativ bewertet (s. Kap. 6.2.2 bis 6.2.6). Ebenso liegt eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote des **§ 44 BNatSchG** vor (s. Artenschutzrechtliche Anforderungen in Kap. 6.2.2 "Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt").

Die im Plangebiet sind zwei Flächen Wald im Sinne des § 2 **Landeswaldgesetz (LWaldG**). Da eine Erhaltung des Waldes bei Umsetzung der Planungsziele nicht möglich ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren die Waldumwandlung gemäß den Vorgaben des Gemeinsamen Erlasses des MIR vom 14.8.2008 durchgeführt. Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert s. Kap. (Kap. 6.2.2 "Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt")

Das Exerzierhaus steht als Einzeldenkmal im Zusammenhang mit der als Gesamtanlage Roten Kaserne - ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments - als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des **Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)** (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004). Im Weiteren s. Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6.2.7 "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter")

Fachplanungen
Im **Landschaftsplan Potsdam** (Stand 2006) wurden neben der Formulierung allgemeiner Leitsätze zur weiteren Konkretisierung der gesetzlichen Zielvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt 48 Teilräume für das gesamte Stadtgebiet gebildet. Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 23 "Bornstedter Feld". Von den für diesen Teilraum aufgestellten Leitzielen betreffen das Plangebiet konkret:
g) Erhaltung und Revitalisierung der Waldflächen des Nedlitzer Holzes unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,

Im Zielkonzept wurde für das Plangebiet Folgendes dargestellt:
Fachplanung Naturschutz-, Arten- und Biotopschutz:
- Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen (Bereich Nedlitzer Holz)

Im **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"**[1] wurden die grünordnerischen Ziele und Inhalte der zivilen Umnutzung der Kasernenanlage definiert sowie die natur-

[1] Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost"; Berlin 1.10.1997 und Aktualisierungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan (in Kraft getreten am 29.6.2006)

schutzrechtlichen Eingriffe und deren Kompensation im Plangebiet dargestellt. Wesentliche Inhalte, die für das vorliegende Plangebiet relevant sind, waren:
- Wiederherstellung der Waldflächen des Nedlitzer Holzes in den historischen Waldgrenzen durch sukzessive Entwicklung der vorhandenen Ruderalflächen und versiegelten Flächen,
- Starke Durchgrünung der Baugebiete zur Förderung der Biotopvernetzung und Kennzeichnung des Übergangsbereiches von der Stadt zum offenen Landschaftsraum.

Die durch die Festsetzungen des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 52 verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe konnten vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Es verblieb ein Kompensationsüberhang.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand und die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung werden im Folgenden für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt. Die Beschreibung der Bestandssituation im jeweils ersten Kapitel "Derzeitiger Umweltzustand" umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestandes, die vorhandenen Vorbelastungen, die Empfindlichkeit im Hinblick auf planerische Veränderung sowie ggf. Entwicklungsmöglichkeiten. Im Anschluss wird im jeweils zweiten Kapitel "Prognose bei Durchführung der Planung" die nach Umsetzung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes (inkl. beabsichtigter Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation) abgeschätzte Veränderung des beschriebenen Umweltzustandes im Hinblick auf die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Mensch

6.2.1.1 Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Erschütterungen, Bodenbelastungen) und die Erholungsfunktion (Versorgung mit Grün- und Spielflächen) von Bedeutung.

Lärm
Die direkt an das Plangebiet angrenzende Nedlitzer Straße (B 2) besitzt eine erhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm.

Erschütterungen
Die vorgesehenen Wohnbauflächen liegen im Einwirkungsbereich der geplanten Straßenbahnstrecke der Linie 96, die zur Erschließung des B-Plangebietes Nr. 83 "Campus am Jungfernsee" von der derzeitigen Endhaltestelle Viereckremise bis zu einer neuen Endhaltestelle Am Jungfernsee verlängert werden soll. Sie wird auf der Ostseite der Nedlitzer Straße geführt und grenzt direkt an das Plangebiet.

Erholungsnutzung
In der Umgebung des Plangebiets bestehen aufgrund der guten Versorgung mit öffentlichen Grünflächen vielfältige Erholungsmöglichkeiten. In östlicher Richtung sind der Jungfernsee mit Anbin-

dung an den Havelufergrünzug über den Neuen Garten bis zum Babelsberger Park, in südliche Richtung der Pfingst- und Kapellenberg gut erreichbar. Westlich der Nedlitzer Straße ist der Volkspark mit seinen abwechslungsreichen Freizeitangeboten ebenso schnell und direkt zu erreichen. Das Plangebiet selbst hat bisher keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, da es nicht öffentlich zugänglich war.

Empfindlichkeiten
Bezogen auf das Schutzgut Mensch bestehen angesichts der beabsichtigten Planung keine besonderen Empfindlichkeiten im Plangebiet. Im Rahmen der Umweltprüfung ist deshalb ein vertiefender Untersuchungsbedarf für das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.

6.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Lärm
Aufgrund des großen Abstands der geplanten Wohnbebauung zur Nedlitzer Straße (B 2) ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Straßenverkehrslärm der Nedlitzer Straße nicht zu erwarten. Laut schallgutachterlicher Stellungnahme[1] wird sich die neu geplante Wohnbebauung im Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109 befinden. Besondere Anforderungen an den Schallschutz sind demzufolge nicht notwendig. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiet werden eingehalten.

Durch textliche Festsetzung Nr. 4.1 wird zum Schutz vor den schädlichen Auswirkungen der Verkehrsimmissionen der Nedlitzer Straße auf spielende Kinder ein Mindestabstand von Spielplätzen zur Nedlitzer Straße festgelegt. Dadurch ist gewährleistet, dass der gemäß DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt 1 in Parkanlagen Beurteilungspegel tags von 55dB(A) nicht wesentlich überschritten wird.

Erschütterungen
Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung durch Erschütterungen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt[2].
Demnach beträgt der Mindestabstand zwischen der Achse des nächsten Gleises und der benachbarten Baugrenze von WA 1 (ehemaliges denkmalgeschütztes Exerzierhaus) ca. 47 m. Die Abstände zu den Baugrenzen der anderen Wohnbauflächen liegen zwischen ca. 88 m (WA 4) und ca. 155 m (WA 3). Diese Abstände sind aus schwingungstechnischer Sicht so groß, dass ein Erreichen oder Überschreiten

- der Anhaltswerte zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen gemäß DIN 4150-2:1999-06 "Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden",
- der Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Sekundärschallimmissionen in schutzbedürftigen Räumen, die der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV vom 4. Februar 1997 zugrunde liegen,

---

[1] KSZ Ingenieurbüro, Dr. Thomas Schenk: Stellungnahme zur Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne"; Berlin, 27.1.2009

[2] Dipl.-Ing. Christian Imelmann: Schwingungstechnische Stellungnahme Nr. 459.1 zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" (2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus"; Berlin, 25.11.2009

durch den zukünftigen Straßenbahnverkehr auf der geplanten Trasse nach den Erfahrungen des Gutachters nicht zu besorgen ist. Vor diesem Hintergrund ist aus gutachtlicher Sicht eine detaillierte Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen – wie sie bei geringen Anständen in baulich verdichteten Bereichen unerlässlich ist – im vorliegenden Fall entbehrlich. Negative Auswirkungen auf die künftigen Anwohner im Plangebiet sind also nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans besteht deshalb kein weiteres Handlungserfordernis.

Erholungsnutzung
Der, mit der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans angestrebten Waldumwandlung von zwei kleinen Waldflächen, im Plangebiet vorbereitete Eingriff in die Erholungsfunktion des Waldes hat keine negativen Auswirkungen auf die öffentliche Erholungsnutzung. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse waren die Flächen bisher nicht öffentlich zugänglich.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplanung sieht eine gute Versorgung mit privaten Freiflächen vor. Den geplanten Doppel- und Reihenhäusern werden jeweils eigene Gartenflächen zugeordnet. Zusätzlich werden Gemeinschaftsflächen geplant, auf denen gemeinschaftlich nutzbare Kinderspielplätze angelegt werden sollen. Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich im WA 1(Ausbau von 20 WE im Exerzierhaus) ein Bedarf an 126 m² Kinderspielfläche (63 m² Kleinkinder, 63 m² für die Altersgruppe 6-12 Jahre). Für die in den WA 2 bis WA 4 geplanten Doppelhäuser ist auf Wunsch des Bauherrn eine 150 m² große Spielfläche für die Altersgruppe 6-12 Jahre geplant. Zusätzlich ist ein ca. 300 m² großer Waldspielplatz für älterer Kinder im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldpark im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Mit diesen, im Rahmen des Bauantrags nachzuweisenden Spielflächen ist der private Spielflächenbedarf ausreichend nachgewiesen.

6.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

6.2.2.1 Bestand

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß BNatSchG im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung bzw. der Ersatz von Lebensräumen von Bedeutung sowie die artenschutzrechtliche Anforderungen aufgrund des Vorkommens geschützter Arten.

Vegetation/Biotoptypen
Aufgrund der langen Brache des Plangebiets mit lediglich gelegentlichen extensiven Pflegemaßnahmen sind die ehemaligen Abstands-, Schmuck- und Sportflächen im Plangebiet verwildert. Prägend ist der waldartige Altbaumbestände aus vorwiegend Rot-Buchen und Eichen (*Fagus sylvatica, Quercus robur, Quercus petraea*) im westlichen Bereich zwischen Nedlitzer Straße und zentralem Erschließungsweg zum Exerzierhaus (Biotoptypen 05140 i.V.m 0715311). Der Bereich zwischen zentralem Erschließungsweg und östlicher Geltungsbereichsgrenze wird durch ruderale Gras- und Hochstaudenfluren (Biotoptypen 05140 i.V.m. 10126) geprägt. Südöstlich des Exerzierhauses befindet sich eine alte Eichengruppe (*Quercus robur, Quercus petraea*) (Biotoptyp 0715311), parallel zur südlichen Grundstücksgrenze im östlichen Bereich befindet sich in Ost-West-Richtung eine Baumreihe aus vorwiegend Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) (Biotoptyp

07714221) und Kanadischen Pappeln (*Populus x canadensis*) (Biotoptyp 07714241). Geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden.

Wald
Nördlich und östlich grenzt der Waldbestand (Rot-Buchen, Eichen) des Nedlitzer Holzes an das Plangebiet. Im Plangebiet selbst gibt es zwei kleinere Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG):
- Die im Bebauungsplan 52 - 1. Änderung ausgewiesene 2.105 m² große Waldfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets: derzeit sind hier ruderale Gras- und Hochstaudenfluren vorherrschend, einen Baumbestand gibt es nicht.
- Zusätzlich wurde innerhalb der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche im Rahmen eines Vorortttermins am 22.1.2009 der waldartige Baumbestand auf der 6.600 m² großen Fläche zwischen Nedlitzer Straße und zentralem Erschließungsweg zum Exerzierhaus durch das Amt für Forstwirtschaft ebenfalls forstrechtlich als Wald bewertet.

Empfindlichkeiten
Aufgrund strukturreichen und wertvollen Vegetationsausausstattung und Artenvielfalt bestehen im Plangebiet hohe Empfindlichkeiten bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

6.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Vegetation/Biotoptypen/Baumbestand
Im Zuge der Planung und der Wiederzuführung einer Nutzung für das Plangebiet wird sich der derzeit ruderal geprägte Biotopbestand im Plangebiet verändern. Zur Verminderung des Eingriffs wurden die Bauflächen im östlichen Teil des Plangebiets gebündelt, so dass der wertvollere, baumbestandene Bereich im westlichen Teil des Plangebiets weitgehend als zusammenhängende "Waldparkfläche" erhalten werden kann. Der Bebauungsplan weist diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldpark sowie zusätzlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Im Zuge der Nutzung als Gemeinschaftsfläche durch die künftigen Bewohner, wird es zwar zu einer geringfügigen Nutzungsintensivierung (Wegeflächen, Kinderspiel) kommen, erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Auch die anderen Flächen mit wertvollen Altbaumbestände sollen im Rahmen der Planung (nach Prüfung der Verkehrssicherheit der Einzelbäume) weitgehend erhalten und im Bebauungsplan deshalb als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldpark sowie der zusätzlichen Ausweisung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung gesichert werden.

Bei Umsetzung der Planung ist der Verlust von drei, gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützten Einzelbäumen möglich, da diese innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Fläche im WA 2 stehen.

Tab. Eingriff Einzelbaumbestand im Wohngebiet WA 2

Nr. laut Baumkataster zum Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" (Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 1.10.1997)	Name	Stammumfang in m
84	Ulmus laevis, Flatter-Ulme	0,90
85	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,70
86	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,60

Die innerhalb der privaten Verkehrsfläche vorhandenen drei Bäume, sollen entsprechend der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gestaltungsplanungen - soweit die Verkehrssicherheit dies zulässt - erhalten bleiben und innerhalb der die Verkehrsfläche gliedernden Grünflächen integriert werden. Da somit derzeit noch nicht sicher bestimmt werden kann, ob die drei Bäume Nr 60, 61 und 62 laut Baumkataster zum Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" (Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 1.10.1997) erhalten bleiben, oder gefällt werden müssen, soll im Falle des Verlustes auf die Regelungen der PBaumSchVO abgestellt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine ausreichende Kompensation im allgemeinen Wohngebiet selbst durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2, die die Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm je 160 m² Baugrundstücksfläche vorgibt. Hierbei wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts die Größe des kleinsten Grundstücks zugrundegelegt, das sind 160 m². Damit wird gewährleistet, das mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt wird, dass sind mindestens 32 Bäume. Somit kann der waldparkartige Charakter auch im Bereich der künftigen Hausgärten gesichert werden.

Die Regelungen der PBaumSchVO für den vorhandenen Baumbestand gelten unabhängig vom Bebauungsplan fort. Zur Wahrung der Belange des Baumschutzes ist deshalb grundsätzlich sicherzustellen, dass bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen der vorhandenen geschützten Bäume unterbleiben. Soweit Maßnahmen erforderlich werden, die Verbote der Baumschutzverordnung berühren, ist vor deren Ausführung eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Wald

Da eine Erhaltung der festgestellten Waldflächen angesichts der beabsichtigten Planungsziele nicht möglich ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Waldumwandlung beantragt.

Flächen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes stehen angesichts der geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst jedoch nicht zur Verfügung und müssen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Mit Schreiben vom 29.10.2010 teilte das Amt für Forstwirtschaft mit, dass einer Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzungsart aus forstrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt wird. Diese Zustimmung steht unter der Bedingung, dass zur Kompensation eine Aufforstung im Umfang vo 13.140 m² im Bereich der Mittleren Mark unwiderruflich gebunden wird. Die Erstaufforstung ist mindestens zu 30% mit Laubholz zu begrünen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertag gesichert.

Im Norden und im Osten grenzen die Waldflächen des Nedlitzer Holzes an das Plangebiet an. Zum Schutz dieser Waldflächen wird im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Abstand zwischen den östlichen Baugrenzen des WA und der Waldgrenze (Geltungsbereichsgrenze) auf 10 m im Norden und 11 m im Süden erhöht. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept lässt zwischen der nördlichen Baugrenze der WA 2 und 3 jedoch nur einen normalen Regelabstand von 3 m zu. An die nördliche Baufeldgrenze sollen entsprechend der Planung lediglich drei Gebäude angrenzen (die jeweils nördliche Hälfte zweier Doppelhäuser im WA 2 und ein Reihenhaus im WA 3). Die Terrassen dieser Häuser sind jeweils nach Westen orientiert, die Hauseingänge befinden sich jeweils an der Ostseite, so dass keine weitere bauliche Inanspruchnahme des nördlichen Grenzstreifens zu erwarten ist. Aufgrund der geringen Anzahl von geplanten Wohngebäuden in diesem Bereich werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wald erwartet.

6.2.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Gebietsschutz
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte das Landesumweltamt Referat RW 7 mit, dass durch die Planungen keine Gebiete des Bereichs Natura 2000 sowie keine geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete betroffen sind.

Vorkommen geschützter Arten
Da aufgrund des vorhandenen Habitatbestandes mit dem Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten zu rechnen war, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits frühzeitig faunistische Gutachten zu den Arten/Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechse und Heldbock beauftragt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte das Landesumweltamt Referat RW 7 mit, dass eine Behandlung weiterer Arten/Artengruppen im Hinblick auf § 44 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist.

Avifauna[1]
Die Erfassung der Brutvogelvorkommens und der Siedlungsdichte (Revierkartierung) erfolgte durch den Sachverständigen zwischen April und Juli 2009 für ausgewählte Arten (nach BNatSchG und EU-Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten, Arten der Roten Liste, Arten mit langjährig genutzten Niststätten).

Demnach ist das Plangebiet für eine Reihe von Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung. Von 38 im Plangebiet beobachteten Vogelarten konnten 26 Vogelarten nachgewiesen werden, die die Fläche als Brutgebiet nutzten oder für die Brutverdacht bestand. Die Lage und

[1] Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 " Bebauungsplan Nr. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" in Potsdam, Land Brandenburg; Berlin, 17.10.2009

Verteilung der jeweiligen Reviere ist in **Karte 1 des Fachgutachtens**[1] dargestellt, welches sich **in Anhang 1** dieser Begründung zum Bebauungsplan befindet.

Im Plangebiet dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen. Die Artenzusammensetzung entspricht denen von ruhigen Parkanlagen und ungenutzten, beruhigten Grünflächen mit ausgedehnter Brachfläche im Siedlungsbereich des Berlin-Brandenburger Raums.

Tab. Revierzahlen der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten mit Bestandsentwicklung (Trend) der letzten Jahre nach ABBO (2001), RYSLAVY & MÄDLOW (2008)

Art	Status	Bevorzugter Neststandort	Anzahl Reviere EB	Trend langfristig	Verbotstatbestände des § 44 (1) s.u.
Amsel *(Turdus merula)*	B	F	3-5	=	n
Blaumeise *(Parus caeruleus)*	B	H	1	=	xx
Buchfink *(Fringilla coelebs)*	B	F	2	=	n
Fasan *(Phasianus colchicus)*	BV	B	1	=	n
Feldsperling *(Passer montanus)*	B	H	1	-	xx
Fitis *(Phylloscopus trochilus)*	B	B, G	1	=	n
Gartenbaumläufer *(Certhia brachydactyla)*	B	H, Hhö	1	=	xx
Gartenrotschwanz *(Phoenicuros phoenicurus)*	BV	H, Hhö	1	-	xx
Girlitz *(Serinus serinus)*	B	F	1	=	n
Grünfink *(Carduelis chloris)*	B	F	1	=	n
Goldammer *(Emberiza citrinella)*	BV	F	1	=	n
Hausrotschwanz *(Phoenicurus ochruros)*	B	H, Hhö	1	+	xx
Haussperling *(Passer domesticus)*	B	H	3	-	xx
Klappergrasmücke *(Sylvia curruca)*	B	F	1	=	n
Kleiber *(Sitta europea)*	B	H	1	=	xxx
Kohlmeise	B	H	3	=	xx

[1] Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 " Bebauungsplan Nr. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" in Potsdam, Land Brandenburg; Berlin, 17.10.2009

Art	Status	Bevorzugter Neststandort	Anzahl Reviere EB	Trend langfristig	Verbotstatbestände des § 44 (1) s.u.
(Parus major)					
Mönchsgrasmücke *(Sylvia atricapilla)*	B	F	2	=	n
Nachtigall *(Luscinia megarhynchos)*	B	B, F	1-2	+	n
Neuntöter *(Lanius collurio)*	B	F	1	-	xxx
Ringeltaube *(Collumba palumbus)*	B	F	2	=	n
Rotkehlchen *(Erithacus rubecola)*	B	B, F	3	=	n
Singdrossel *(Turdus philomelos)*	B	F	1	=	n
Star *(Sturnus vulgaris)*	B	H	1	=	xx
Steinschmätzer *(Oenanthe Oenanthe)*	B	B	1	-	xxx
Zaunkönig *(Troglodytes troglodytes)*	B	B, F, G	2	=	n
Zilpzalp *(Phylloscopus collybita)*	B	B, G	1	=	n

Status: B-Brutvogel, BV-Brutvogelverdacht, Neststandort: B-Bodenbrüter,
F-Freibrüter (Gebüsch- oder Baumbrüter), Hhö-Halbhöhlenbrüter (Bäume oder Gebäude),
Trend: +Zunahme, =ohne Tendenz, -Abnahme,
Verbotstatbestände: n, xx, xxx (s. nachfolgende Beurteilung der Verbotstatbestände)

Zur Beurteilung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG wurden die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bereits berücksichtig.

Die im Plangebiet festgestellten Vogelarten sind zumeist Freibrüter und als solche flexibel in der Suche von Bruthabitaten im Siedlungsbereich, d.h. sie sind nicht auf die Nutzung ein und derselben Fortpflanzungsstätte angewiesen. Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldpark" werden im Plangebiet ausreichend Ersatzstrukturen gesichert werden, so dass die ökologische Funktion des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betroffenen Arten weiterhin gewahrt bleibt.

Da jedoch einzelne der genannten Arten, wie insbesondere der Zaunkönig dichte Heckenstrukturen (Reisighaufen, Brombeergestrüpp, Weißdornhecke etc.) als Fortpflanzungsstätte benötigen, wurden im Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß m§ 4 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen zur Vegetationsausstattung der privaten Grünflächen erweitert. Mit Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 und Ausweisung der Fläche J wird die Entwicklung von dichten, geschützten Heckenstrukturen im Randbereichen des Waldparks ermöglicht. Die vorgezogene Umsetzung dieser Maßnahme soll ebenso wie die ökologische Baubegleitung im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Damit sind aus Sicht des Gutachters auch für die Arten Zaunkönig, Amsel, Nachtigall und Rotkehlchen keine weiteren Ersatzmaßnahmen erforderlich und auf eine Beantragung der Ausnahme im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG kann hier verzichtet werden.

Tab. Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,2,3 BNatSchG

Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG	mit **n** gekennzeichnete Arten Das sind folgende 15 Arten: **Amsel, Buchfink, Fasan, Fitis, Girlitz, Grünfink, Goldammer, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp**	mit **xx** gekennzeichnete Arten Das sind folgende 8 Arten: **Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star**	mit **xxx** gekennzeichnete Arten Das sind folgende 3 Arten: **Kleiber, Neuntöter, Steinschmätzer**
Nr. 1	**Nicht erfüllt.** Die Tötung ist durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.	**Nicht erfüllt.** Die Tötung ist durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.	**Nicht erfüllt.** Die Tötung ist durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.
Nr. 2	**Nicht erfüllt.** Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen sowohl für die sehr häufigen bis häufigen Arten, mit insgesamt günstigem Erhaltungszustand in Deutschland und Brandenburg (keine Rote Liste Arten) vermeidbar.	**Nicht erfüllt.** Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.	**Nicht erfüllt.** Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.
Nr. 3	**Nicht erfüllt.** Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und die genannten Arten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzten, ist Verbotsbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten vermeidbar (Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen). Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist	**Erfüllt.** Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Für die genannten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit gem. Erlass (vom 2.11.07 zur Änderung des Erlasses vom 1.7.07) aber nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei vollständiger Beseitigung/Entwertung regelmäßiger genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr.3	**Kleiber**: **nur erfüllt, wenn** die Fortpflanzungsstätte durch Fällung des Baumes beseitigt werden sollte. Da relevante der Baum* jedoch innerhalb der festzusetzenden privaten Grünfläche "Waldpark mit Kinderspielplatz" (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht, ist planbedingt nicht von einem Verlust auszugehen und der Verbotsbestand nicht erfüllt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll deshalb geprüft bzw. durch den Erlass von Nebenbestimmungen si-

	durch den Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung durch alle genannten Arten mit weiter Definition des Lebensstättenbegriffs und den Erhalt und die Entwicklung von Randbereichen und Einzelbäumen sowie die vorgezogene Pflanzung dichter Heckenstrukturen (TF Nr. 3.6) im Plangebiet (Waldparkflächen) weiterhin erfüllt. Außerdem sind im weiteren Umfeld geeignete Ausweichlebensräume für alle genannten Arten vorhanden.	i.V.m. Abs.5 BNatSchG greift. Falls die Niststätte der Kohlmeise beseitigt wird, ist ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG erforderlich.	chergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Sollten im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich werden, die zu einer Fällung des Baumes bzw. durch sonstige Maßnahmen zum Verlust der Lebensstätte führen, muss, und nur in diesem Fall, eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden. * Stiel-Eiche, *Quercus robur*, Baum Nr. 12 im Baumkataster zum Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" (Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 1.10.1997) **Neuntöter: erfüllt** Die geplante Errichtung der Wohngebäude (WA 3) und dazugehörigen Wohnfreiflächen werden den Verlust des Brutreviers zur Folge haben, eine erneute Ansiedlung im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Damit wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht gewahrt. Es muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden. Die Antragstellung erfolgt durch den Grundstückseigentümer, die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen soll im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert werden. **Steinschmätzer: erfüllt** Die geplante Errichtung der Wohngebäude (WA 3) und die Anlage dazugehörigen Wohnfreiflächen werden bereits in der Bauphase zum Verlust des festgestellten Reviers im Bereich einer Aufschüttung mit Pflastersteinen führen. Eine erneute Ansiedelung auf dem Gelände ist nicht zu erwarten. Damit wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-

			und Ruhestätte nicht gewahrt. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Die Antragstellung erfolgt durch den Grundstückseigentümer, die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen soll im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert werden. Da es sich beim Steinschmätzer um eine Art handelt, deren Erhaltungszustand bereits schlecht ist, darf keine weitere Verschlechterung eintreten. Im Plangebiet bzw. näheren Umfeld des Plangebiets stehen jedoch keine Flächen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Ein möglicher Ausgleich in anderen Gebieten (z.B. Döberitzer Heide) soll im Rahmen des artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.
Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG	**Bauzeitenregelung** im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen. **Anlage von Vogelschutzhecken** Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.6 wird die Anpflanzung von Hecken in den Randbereichen des Waldparks festgesetzt. Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sowie der Anlage der vogelschutzhecken soll im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert werden.	**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**: Anbringen von Nistkästen im Plangebiet, vor Baubeginn außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen im Verhältnis 1:1 (bei Feldsperling und Star 1:3) zum Verlust der Fortpflanzungsstätte. Bei Sicherung im Bebauungsplan (inkl. Verortung) entfällt Erforderlichkeit der Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 16 Nistkästen. Zusätzlich müssen die 10 Fledermauskästen, die derzeit bereits am Exerzierhaus (als anderweitige Ersatzmaßnahme) angebracht sind, nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder angebracht werden. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen soll im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam gesichert werden.	

Die Abstimmung der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen mit den zuständigen Naturschutzbehörden soll im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgen. Danach soll die abschließende Sicherung der Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Potsdam und dem Bauherren erfolgen.

Fledermäuse[1]

Im Rahmen von vier Begehungen wurden durch den Sachverständigen die Fledermausaktivitäten (Jagd, Quartiere) im Plangebiet festgestellt sowie die Lebensraumeignung des vorhandenen Gebäude- und Baumbestandes überprüft. Es wurden zwei Fledermausarten festgestellt, die das Plangebiet als Nahrungsquartier nutzten.

Tab Fledermausarten im Plangebiet mit Gebietsstatus

Art	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste Deutschland	FFH-Anhang	Nachweis	Gebietsstatus
Abendsegler (*Nyctalus noctula*)	3	3	IV	Detektornachweis, Sichtnachweis	Jagdgebiet
Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipistrellus*)	4	-	IV	Detektornachweis, Sichtnachweis Quartiersverdacht	Quartiergebiet, Jagdgebiet

Ein direkter Quartiersnachweis konnte nicht erbracht werden. Die 10 am Exerzierhaus angebrachten Fledermauskästen werden derzeit durch Vögel genutzt. Es wird vermutet, dass sich im südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Quartiere der Zwergfledermaus befinden. Im Plangebiet befinden sich jedoch im vorhandenen Altbaumbestand geeignete Höhlen, die von beiden Arten genutzt werden könnten. Unabhängig vom Bebauungsplan müssen im Falle von beabsichtigten Baumfällungen mögliche Besiedlungen der Baumhöhlen geprüft werden.

Herpetofauna[2]

Das Plangebiet wurde bei sechs Begehungen zwischen Juni 2009 und September 2010 systematisch nach Zauneidechsen abgesucht. Besondere Aufmerksamkeit wurde auf Saum- und Böschungsbereiche gerichtet. Geeignete Versteckmöglichkeiten, wie z.B. Holzstücke oder Stein/Schutt wurden auf Zauneidechsen untersucht. Im Plangebiet konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden.

---

[1] Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 " Bebauungsplan Nr. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" in Potsdam, Land Brandenburg; Berlin, 17.10.2009

[2] Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 " Bebauungsplan Nr. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" in Potsdam, Land Brandenburg; Berlin, 17.10.2009

Heldbock[1]

Aufgrund des Vorkommens des Heldbock (*Cerambyx cerdo*) in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen des Nedlitzer Holzes bzw. entlang der Nedlitzer Straße wurde das Vorkommen auch im Plangebiet untersucht. Durch den Gutachter wurde der im Plangebiet als Brutbaum geeignete Eichenbestand (Stammdurchmesser ab 40 cm) untersucht. Ein Vorkommen des Heldbocks im Plangebiet wurde jedoch nicht festgestellt. Insgesamt wurden 9 potentiell als Brutbäume geeignete Eichen gefunden, die jedoch ohne aktuelle Besiedlungsspuren durch den Heldbock sind. Alle 9 Eichen stehen jedoch innerhalb von geplanten Grünflächen, so dass keine planbedingten Beeinträchtigungen des Baumbestandes zu erwarten sind. Maßnahmen im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht sind jedoch, wie auch bereits nach derzeitigem Planungsrecht möglich und erforderlich, auch künftig nicht auszuschließen. Dies kann zu Veränderungen an den Bäumen führen (z.B. erforderliches Abtrennen von Totholz), die den Baum für eine Besiedelung durch den Heldbock unattraktiv machen.

Tab. Potentiell als Brutbaum des Heldbocks geeigneter Eichenbestand

Nr. laut Baumkataster zum Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" (Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 1.10.1997)	Beschreibung	Beabsichtigte Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan
10-12	3 vitale Eichen entlang der Nedlitzer Straße	Private Grünfläche "Waldpark" sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
79-83	Eichengruppe südöstlich des Exerzierhauses	Private Grünfläche "Waldpark mit Kinderspielplatz" sowie Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung
97	Einzelne Eiche innerhalb der Pappelreihe im Südöstlichen Plangebiet	Private Grünfläche "Waldpark" sowie Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung

6.3.3 Schutzgut Boden

6.2.3.1 Bestand

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung sind vor allem die Auswirkungen der Flächenversiegelung von Bedeutung.

[1] Dr. Ingo Scheffler: Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne (Ost)" in Potsdam, Untersuchung des Baumbestandes und Bewertung der Planung unter besonderer Berücksichtigung des Heldbocks (Cerambyx cerdo), Ökologisches Gutachten; Potsdam, Mai 2009

Geologie, Bodenart

Das Plangebiet wurde durch geomorphologische Prozesse des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit geprägt. Es liegt am Rand der "Nauener Platte", einer flachwelligen Grundmoränen-Hochfläche, die in östlicher Richtung terrassenartig zur Havelniederung abfällt. Prägend sind Geschiebemergel und -lehm sowie Lehmsande. Die Böden im Plangebiet sind jedoch im Zuge der Einbeziehung in die Nutzung der Kasernenanlage in weiten Teilen anthropogen überformt. In den ehemals baulich genutzten Bereichen erfolgten Aufschüttungen mit anthropogenem Material, wie Bauschutt, Sand, Lehm.[1]

Flächenversiegelung

Nach derzeitigem Planungsrecht ist im Plangebiet eine Versiegelung von 2.820 m² zulässig, dass entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 12 %.

Tab. Bisher zulässige Versiegelung gemäß Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne" - 1. Änderung

	Fläche in m²	Zulässige Grundfläche		
		gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in m²	gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in m²	Gesamt in m²
Private Grünfläche für kulturelle Zwecke	20.520	1.900	380	2.280
Mischgebiet MI8	540	-	540	540
Wald	2.105	-	-	-
Gesamt	23.165	1.900	920	2.820

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der langen intensiven militärischen Nutzung wurden auf den Flächen der Roten Kaserne Ost Altlasten festgestellt und im Sommer 2000 umfassend saniert. Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Empfindlichkeiten

Aufgrund der derzeit geringen baulichen Nutzung im Plangebiet bestehen prinzipiell planbedingt hohe Empfindlichkeiten der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts. Im Plangebiet sind jedoch zwei Bereiche unterschiedlicher Wertigkeit zu unterscheiden. Im mittleren und östlichen Bereich ist von einer stärkeren Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen als im altbaumbestandenen nordwestlichen Teilbereich. Im Zuge der Einbeziehung in die Kasernennutzung ab den 1930er Jahren waren der mittlere und östliche Bereich in der Vergangenheit die am stärksten baulich genutzten Bereiche im Plangebiet (Errichtung Exerzierhaus, Lagergebäude, Sportplätze, versiegelte Schmuck- und Erschließungswege), so dass hier eine intensivere anthropogene Überformung der Böden zu erwarten ist und somit eine geringere Empfindlichkeit gegenüber einer Neuversieglung.

[1] Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" in Potsdam, Berlin 1.10.1997

6.2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Festsetzungen ist nach Umsetzung der Planung von einer zulässigen Gesamtversiegelung im Plangebiet von 9.613 m² auszugehen, das entspricht einem Versieglungsgrad von ca. 41 %.

Tab. Geplante zulässige Versiegelung gemäß vorliegendem Bebauungsplan

	Fläche in m²	Zulässige Grundfläche		Gesamt in m²
		gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in m²	gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in m²	
Allgemeines Wohngebiet WA1 - WA4	11.685	3.970	3.383	7.353
Mischgebiet MI	160	-	80	80
Private Verkehrsfläche	1.920			1.920
Private Grünflächen davon	9.400			
- Waldspielplatz				(300)* 50% =150
- Kleinkinderspielplatz				(80)* 50% = 40
- Unterbauung Tiefgarage (textl. Festsetzung 2.7)				70
Gesamt				9.613

* Für die Intensivspielflächen und Zuwegungen wird eine Versiegelung von bis zu 50 % der gesamten Spielfläche angenommen

Damit erhöht sich im Plangebiet selbst die zulässige Versiegelung von 2.820 m² um 6.793 m² auf 9.913 m². Damit werden - auf das Plangebiet bezogen - mit den beabsichtigten Festsetzungen ausgleichspflichtige Eingriffe in den Bodenhaushalt ermöglicht.

Auf den gesamten Geltungsbereich der Roten Kaserne Ost bezogen ändert sich jedoch die bisher im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" bzw. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" 1. Änderung bereits erreichte positive Versiegelungsbilanz nur geringfügig. Mit den Festsetzungen der beiden vorhergegangenen Bebauungspläne konnte die im Plangebiet aufgrund der militärischen Nutzung ehemals vorhandene großflächige Versiegelung von ursprünglich 105.300 m² auf insgesamt 92.320 m² zulässige Versiegelung verringert werden. Unter Berücksichtigung der nun im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für den nördlichen Bereich der Roten Kaserne beabsichtigten Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 6.793 m² erhöht sich die zulässige Versiegelung im Gesamtgebiet der Roten Kaserne Ost von 92.320 m² auf 99.113 m². Der Kompensationsüberhang für die Rote Kaserne Ost beträgt somit immerhin noch 6.187 m², so dass insgesamt von einer vollständigen Kompensation ausgegangen werden kann.

Zudem sind zur Verbesserung der lokalen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodenhaushalts im Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Bündelung der Neubebauung auf den im Rahmen der Kasernennutzung vormals bereits baulich genutzten Flächen (Lagergebäude, Sportanlagen, versiegelte Schmuck- und Wegeflächen) im östlichen Teil des Plangebietes
- Nutzung der vorhandenen Erschließungswege
- Herstellung der Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 3.8)

6.3.4 Schutzgut Wasser

6.2.4.1 Bestand

Für das Schutzgut Wasser sind vor allem die Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen vor allem durch die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**), die in der Wasserschutzgebietsverordnung genannten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planbereich zwischen 12 m im Süden und 17 m im Norden. Der Bereich entwässert in Richtung Wasserwerk Nedlitz. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der hohen Flurabstände ist von einer geringen Verschmutzungsgefährdung für das Grundwasser auszugehen.[1] Das Landesumweltamt Referat RW 5 teilte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit, dass sich im Teilbereich des Plans keine Grund- und Oberflächenwasser-Messstellen des Landesmessnetzes befinden.

6.2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht ist aufgrund der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Erhöhung der zulässigen Grundflächen im Plangebiet selbst mit einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushalts zu rechnen. Jedoch können angesichts der positiven Versiegelungsbilanz im gesamten Bereich der Roten Kaserne die somit vorbereiteten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vollständig kompensiert und somit erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden. Es wird auf die Ausführungen zur Versiegelungsbilanz im Kap. 6.2.3 "Schutzgut Boden" verwiesen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zudem entsprechend den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet selbst versickert werden. Geplant ist die die Anlage mehrerer zentraler Rigolen innerhalb der geplanten Gemeinschaftsflächen, die auch Niederschlagswasser auf dem südlich angrenzenden Nordflügelgrundstück aufnehmen sollen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Plangebiet ausreichend nichtüberbaubare bzw. Grünflächen zur Errichtung von Versickerungsanlagen zur Verfügung. Die Eigentümer beider Grundstü-

[1] Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" in Potsdam, Berlin 1.10.1997

cke haben sich auf eine gemeinsame Regenwasserentwässerung durch Rigolen geeinigt. Die privat-rechtliche Vereinbarung vom 18.12.2009 ist mit Datum vom 20.1.2010 zum Az.: 491 BF-G 13/10 entwicklungsrechtlich genehmigt worden. Die Lage der Rigolen ergibt sich aus der Anlage Nr. 5 des vorbenannten Vertrages, der hier als Anlage 2 beiliegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Anlage von Rigolen nicht entgegen. Aufgrund dieser privat-rechtlichen Vereinbarung sind im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen hierzu erforderlich. Es erfolgt auch keine Anrechnung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation.

6.3.5 Schutzgüter Luft und Klima

6.2.5.1 Bestand

Für das Schutzgut Luft und Klima ist im Zusammenhang mit der Planung zu untersuchen, wie sich die Planung auf die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Nedlitzer Holzes und ob Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets durch verkehrsrelevante Luftschadstoffe bestehen.

Klima
Die klimatischen Verhältnisse sind im Plangebiet aufgrund der geringen Versiegelung, starken Durchgrünung und guten Durchlüftungsverhältnisse derzeit als sehr gut einzuschätzen. Die Waldflächen des Nedlitzer Holzes fungieren als Frischlufterneuerungsgebiet.[1]

Luft
Die an das Plangebiet angrenzende Nedlitzer Straße weist eine hohe Vorbelastung mit verkehrsrelevanten Immissionen auf.

6.2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Klima
Die geplante Erhöhung der baulichen Nutzung im Plangebiet zulasten der bisher ausgewiesenen Grün- und Waldflächen bewirkt eine Zunahme des Aufwärmeffektes im Plangebiet, so dass die klimatische Ausgleichsfunktion des Nedlitzer Holzes eingeschränkt wird. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sowie der ebenfalls geplanten starken Durchgrünung sind jedoch keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigen zu erwarten.

Luft
Angesichts des großen Abstandes der geplanten Wohnbebauung zu stark befahrenen Nedlitzer Straße sowie der starken Durchgrünung ist nicht mit Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch verkehrsrelevante Luftschadstoffe zu rechnen. Andererseits ist planbedingt auch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Vorbelastung der Nedlitzter Straße hinsichtlich verkehrsrelevanter Schadstoffe zu rechnen, da im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen

[1] Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan "Rote Kaserne Ost" in Potsdam, Berlin 1.10.1997

der Nedlitzer Straße (B 1) nur mit einer unerheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.
Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

6.2.6.1 Bestand

Beim Schutzgut Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Wesentliches landschaftsbildprägendes Element im Plangebiet ist der wertvolle Altbaumbestand. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 - 1. Änderung zu Grün- und Waldflächen ermöglichten im Plangebiet eine an der historischen Struktur orientierten Übergang der baulich geschlossenen Kasernenanlage zur offenen Landschaft des Nedlitzer Holzes. Die Waldflächen des Nedlitzer Holzes stellten in der Vergangenheit eine wichtige landschaftliche Zäsur zwischen Roter Kaserne und Nedlitzer Kaserne dar. Aufgrund dieser wichtigen landschaftsbildprägenden Gliederungsfunktion bestehen hohe Empfindlichkeiten des Schutzgutes Landschaft hinsichtlich der Planung.

6.2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet werden die historischen Strukturen entsprechend der veränderten Nutzungsansprüche angepasst. Durch die geplante aufgelockerte Baustruktur, den Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes sowie die Festsetzung von weiteren (am Bestand orientierten) Baumpflanzungen soll ein waldparkähnlicher Charakter geschaffen werden, der den Übergang zwischen alter Kasernenanlage und Nedlitzer Holz neu definiert. Der alte Baumbestand wird hierbei wesentlich zur Identitätsbildung des neuen Wohngebiets beitragen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

6.2.7.1 Bestand

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i.S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene

Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Das Exerzierhaus steht als Einzeldenkmal im Zusammenhang mit der als Gesamtanlage Roten Kaserne - ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments - als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004). Daraus ergeben sich hohe Empfindlichkeiten gegenüber der geplanten Neubebauung.

6.2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal kann durch die geplante Umnutzung erhalten werden. Die aufgrund der veränderten Gebäudenutzung erforderlichen baulichen Anpassungen erfolgen denkmalverträglich im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die ausgewiesenen Neubaupotentiale (WA 2 bis WA 4) ordnen sich in Höhenentwicklung, Nutzungsmaß und Dachgestaltung dem Baukörper des Exerzierhauses unter. Der Sichtbereich auf die Hauptfassade des Exerzierhauses wird zudem von hoher Bepflanzung und Nebengebäuden freigehalten. Dies erfolgt innerhalb der privaten Grünflächen durch Ausweisung von Flächen, auf denen lediglich Gehölze mit einer Wuchshöhe von maximal 1,20 m nachgepflanzt werden dürfen (bezeichnet als Fläche A). Im WA 4 wird eine Fläche ausgewiesen, auf welcher die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig ist (bezeichnet als Fläche C).

Aufgrund des gewählten Abstandes zwischen den Baugrenzen der neuen Baufelder und dem Exerzierhaus sowie dem Freihalten des Sichtbereichs auf die Hauptfassade kann das Baudenkmal weiterhin als Solitär wirken und wichtige Sichtbeziehungen werden nicht gestört. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht durch die Planung beeinträchtigt.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechternd auf das Kleinklima aus.

6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderungen des Bebauungsplanes könnten im Plangebiet entsprechend dem bestehenden Planungsrecht private Grünflächen für kulturelle Zwecke und eine Waldfläche entwickelt werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand würde dies vor allem eine geringere Versiegelung und eine gesicherte Erweiterung der Waldflächen des Nedlitzer Holzes bedeuten. Statt der mit der Planänderung ermöglichten Gesamtversiegelung von 9.913 m² wäre lediglich die Versiegelung von 2.820 m² Fläche im Plangebiet zulässig. Dies hätte positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Da jedoch die bisherigen Festsetzungen eng an die Entwicklungsabsichten des bisherigen Bauherren gebunden waren, dieser jedoch durch den Verkauf des Grundstücks sein Interesse an der Umsetzung der kulturellen Nutzung des Exerzierhauses und unter Einbeziehung und weitgehender Erhaltung der Grün- und Waldflächen aufgegeben hat, ist die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen wenig wahrscheinlich. Andere Interessenten zur Umsetzung der Planung konnten nicht gefunden werden. In Bezug auf die Umweltbelange würde die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts also ein weiteres Brachliegen des gesamten Bereichs mit positiven Auswirkungen auf die Entwicklung des Naturhaushalts, jedoch dem Verfall des denkmalgeschützten Exerzierhauses bedeuten.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die geplante Errichtung eines Wohngebietes auf bisher planungsrechtlich als Grünflächen mit nur untergeordnet zulässiger Bebauung bzw. als Waldfläche gesicherten Flächen im Plangebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden, gemindert und kompensiert werden können:

- weitgehender Erhalt der Flächen mit wertvollen Altbaumbeständen durch Bündelung der baulichen Nutzung auf den baumlosen Ruderalflächen im östlichen Bereich des Plangebiets sowie die Nutzung vorhandener, versiegelter Erschließungsflächen,
- Aufwertung und langfristige Sicherung der verbleibenden Grünflächen durch Ausweisung von privaten Grünflächen:
  - Festsetzung der derzeit als Wald beurteilten Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" i.V.m. der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (textliche Festsetzung Nr. 3.6),
  - Festsetzung der Fläche südöstlich des Exerzierhauses (Sicherung der wertvollen alten Eichengruppe) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" i.V.m. der Festsetzung einer Pflanzbindung (textliche Festsetzung Nr. 3.4),
  - Festsetzung der zwischen den Wohngebieten im südwestlichen Teil (Sicherung des wertvollen Buchenbestandes) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark " i.V.m. der Festsetzung einer Pflanzbindung (textliche Festsetzung Nr. 3.5),

- Sicherung einer starken Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Wohngrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 3.2) und der privaten Verkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 3.3),
- Sicherung einer Abpflanzung des Mischgebietes zur privaten Straße durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 3.7,
- sonstige Grünfestsetzungen Einhaltung der Umweltstandards, Festsetzung einer Mindesterdschicht von 60 cm auf den geplanten Tiefgaragendächern und Begrünung (textliche Festsetzung Nr. 3.1) sowie Anlage der Wege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nr. 3.8).

Durch Modifizierung der Planung im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung konnten zudem die Baugrenzen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze um mindestens 4 m nach

Westen verschoben werden, so dass nunmehr ein nicht überbaubarer Abstand von über 10 m zwischen Baufeld und angrenzender Waldfläche des Nedlitzter Holzes gesichert werden konnte.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden forstrechtlich - im Rahmen der Waldumwandlung - Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken werden. Eine Sicherung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam.

Für die durch das Vorkommen von geschützten Vogelarten im Plangebiet durch die Planung berührten artenschutzrechtlichen Verbotsbestände sind Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Die Abstimmung und Sicherung der Maßnahmen soll im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam erfolgen.

In der Summe ist festzustellen, dass es infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die denkmalschutzrechtliche Ensemble- sowie Einzeldenkmalschutz sowie die Belange des Naturschutzes bestimmen den städtebaulichen Entwicklungsrahmen im Plangebiet und schränken angesichts der geringen Größe des Plangebiets die Vielfalt der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich ein. Zur Beurteilung von Planungsalternativen hinsichtlich der grundsätzlichen Verteilung der Nutzungsarten im Plangebiet wird auf die städtebauliche Rahmenplanung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld verwiesen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Beurteilung des Umweltzustandes bildet der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Rote Kaserne Ost (*Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Rote Kaserne (Ost)"; Berlin, 1.10.1997*) und die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Straßenverkehrs der Nedlitzer Straße auf die geplante Wohnbebauung wurden folgende fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt:
- Lärm: *KSZ Ingenieurbüro, Dr. Thomas Schenk: Stellungnahme zur Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 52 "Rote Kaserne"; Berlin, 27.1.2009*,
- Erschütterungen: *Dipl.-Ing. Christian Imelmann: schwingungstechnische Stellungnahme Nr. 459.1 zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" (2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus"; Berlin, 25.11.200*.

Zur Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten im Plangebiet wurden folgende faunistische Fachgutachten beauftragt.

- Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechse: *Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 " Bebauungsplan Nr. Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" – 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus" in Potsdam, Land Brandenburg; Berlin, 17.10.2009,*
- Heldbock: *Dr. Ingo Scheffler: Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne (Ost)" in Potsdam, Untersuchung des Baumbestandes und Bewertung der Planung unter besonderer Berücksichtigung des Heldbocks (Cerambyx cerdo), Ökologisches Gutachten; Potsdam, Mai 2009.*

6.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

Anlage

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile ein Vortreten vor Baugrenzen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 3 m zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB)

1.4 Im Mischgebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile sowie für Abstandsflächen erfordernde Sichterker ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu einer Fläche von jeweils 6 m² bei einer maximalen Tiefe von 2 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche insgesamt eine Fläche von 80 m² nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB)

1.5 Im Mischgebiet ist durch die Anbringung von Sichterkern bei Überschreitung der Baugrenze in einer maximalen Tiefe von 2 m die Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die gemäß § 6 BbgBauO erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 BbgBauO)

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche C und im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4 Auf der privaten Grünfläche ist innerhalb der Fläche B1 oder alternativ B2 auf 70 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist innerhalb der Fläche F1 oder alternativ der Fläche F2 auf insgesamt 21 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche G1 oder alternativ der Fläche G2 auf insgesamt 18 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche H auf 42 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sowie auf der privaten Grünfläche muss die Erdschicht über nicht überbauten unterirdischen Bauteilen mindestens 0,60 m betragen; die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist je 160 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

3.3 Je vier ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

3.4 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind, ausgenommen die Fläche A, Bäume nach Pflanzliste 2 in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldparks entsteht. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzliste 5 zu verwenden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Spielflächen.

3.5 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind, ausgenommen die Fläche A und der innerhalb der Flächen B1 oder B2 zulässigen 70 m² großen Unterbauung mit einer Tiefgarage, Bäume nach Pflanzliste 2 und 3 in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldparks entsteht. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzliste 5 zu verwenden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Feuerwehrzufahrten.

3.6 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Laubmischwald zu erhalten und, ausgenommen der Fläche A, durch Pflanzung von einem Laubbaum je 300 m² mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzliste 4 zu ergänzen. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzliste 5 zu verwenden. Auf der Fläche J sind auf einer Fläche von 500 m² insgesamt 1.000 Gehölze der Pflanzliste 7 in der Weise zu pflanzen, dass entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen heckenartige, dichte Gehölzpflanzungen entstehen. Die Verpflichtung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt nicht für Wege und Spielplätze. Eine Versiegelung der Fläche von bis zu 5 % der Gesamtfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anlage von Wegen und eines Spielplatzes ist zulässig.

3.7 Die Flächen zum Anpflanzen sind nach Pflanzliste 6 gärtnerisch anzulegen.

3.8 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der privaten Grünfläche sind Wege und Feuerwehrflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

3.9 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecke der Art Carpinus betulus (Hainbuche) durch Pflanzung von 3 Pflanzen/lfm mit einer Höhe von mindestens 100 cm mit Ballen herzustellen. Dies gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Lärm ist die Anlage von Kinderspielplätzen in einem Abstand von weniger als 30 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses darf eine Höhe von 52,6 m nicht überschreiten.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von höchsten 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Ausführung der Fassaden von Gebäuden in Klinker unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.2.1993).

2 Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.

3 Das Plangebiet liegt innerhalb des eingetragenen Denkmals "Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments", sogenannte "Rote Kaserne" (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Stand 31.12.2008, Teil C). Die "Rote Kaserne" ist als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelanlagen geschützt.

Hinweise

1 Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.

2 Alle Veränderungen an Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Baugrenze gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1, Laubbäume (kleinkronig)

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzliste 2, Laubbäume (großkronig)

Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 3, Laubbäume (großkronig)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste 4, Laubbäume (großkronig)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Pflanzliste 5

Niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhen bis ca. 1,20 m)

Berberis in Sorten (B. candidula/ th. Green Carpet"/ verucosa)	Sauerdorn-Sorten
Buxus sempervirens "Suffruticosa"	Buchsbaum
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Ribes nigra/ Ribes uva-crispa	Johannisbeere-Sorten
Rosa in Sorten (R. pimpinellifolia/ R. rugosa Sorten/ R. virginiana	Rosen-Sorten

Hecken (Geschnitten bis ca. 1,20 m Höhe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare (L.v. "Atrovirens"/ "Lodense")	Liguster
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannisbeere

Pflanzliste 6

Berberis in Sorten	Sauerdorn-Sorten
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Hydrangea	Hortensie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Philadelphus Sorten	Jasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rosen-Sorten
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rosen-Sorten

Pflanzliste 7

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball