

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung

Begründung
Stand März 2009



Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung der Landeshauptstadt Potsdam

Begründung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Bereich Stadterneuerung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 289 0
Fax 0331 / 289 32 22

Auftraggeber

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhand der Stadt Potsdam
Voltaireweg 4a
14469 Potsdam
Tel. 0331 / 271 98 0
Fax 0331 / 271 98 19

Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin
Tel. 030 / 885 914-0
Fax 030 / 885 914-99

Stand

März 2009

Inhalt

1	Planungsgegenstand	9
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	9
1.1.1	Lage	9
1.1.2	Gebietsentwicklung	9
1.1.3	Städtebauliche Struktur	10
1.1.4	Freiraumstruktur	11
1.1.5	Umgebende Nutzungen	12
1.1.6	Natur und Landschaft	13
1.1.7	Verkehrliche Erschließung	13
1.1.8	Technische Infrastruktur	14
1.1.9	Eigentumsverhältnisse	14
1.2	Planerische Ausgangssituation	14
1.2.1	Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	14
1.2.2	Ziele der Raumordnung	15
1.2.3	Flächennutzungsplan	15
1.2.4	Landschaftsplan	15
1.2.5	Entwicklungssatzung Bornstedter Feld	16
1.2.6	Sonstige rechtliche Bindungen	16
1.2.7	Bebauungspläne	16
2	Planinhalt	18
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.1.1	Geltungsbereich und Planverfahren	18
2.1.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
2.2	Intention des Planes	19
2.3	Wesentlicher Planinhalt	19
2.3.1	Flächenübersicht	21
2.4	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	21
2.4.1	Art der baulichen Nutzung	22
2.4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	22
2.4.1.2	Mischgebiet	23
2.4.2	Überbaubare Fläche, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen	25
2.4.2.1	Allgemeines Wohngebiet	25
2.4.2.2	Mischgebiet	25
2.4.3	Abstandsflächen	28
2.4.3.1	Wohngebiet	29
2.4.3.2	Mischgebiet	29
2.4.4	Nebenanlagen und Stellplätze	30
2.4.4.1	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen	30
2.4.4.2	Zuordnung der Stellplatzanlagen	31
2.4.5	Öffentliche Verkehrsfläche	32
2.4.6	Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte	32
2.4.7	Grünflächen	33
2.4.7.1	Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche für kulturelle Zwecke"	33
2.4.7.2	Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünfläche"	35

6

2.4.8	Regenwasserrückhaltebecken	35
2.4.9	Wald	36
2.4.10	Grünfestsetzungen	36
2.4.10.1	Erdschicht über unterirdischen Bauteilen	36
2.4.10.2	Flächen zum Anpflanzen	36
2.4.10.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	37
2.4.10.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	37
2.4.10.5	Baumpflanzungen	38
2.4.10.6	Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswässern	39
2.4.11	Immissionsschutz	40
2.4.11.1	Straßenverkehrslärm	40
2.4.11.2	Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen	43
2.4.11.3	Freizeitlärm	45
2.4.12	Altlasten	46
2.5	Nachrichtliche Übernahmen	47
2.5.1	Entwicklungsbereich Bornstedter Feld	47
2.5.2	Wasserschutzzone	47
2.5.3	Denkmalschutz	47
2.5.4	Naturschutz	48
2.5.5	Straßenbahntrasse	48
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	49
3.1	Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur	49
3.2	Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse	49
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	49
3.4	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	49
3.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	50
3.6	Sozioökonomische Auswirkungen	51
3.7	Auswirkungen auf den Haushalt und die öffentlichen Finanzen	51
4	Verfahren	52
4.1	Einleitungsbeschluss zur Änderung	52
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	52
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	52
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	53
4.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	53
5	Umweltprüfung	56
5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	56
5.2	Einleitung	57
5.2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	57
5.2.2	Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	58
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	60
5.3.1	Schutzgut Mensch	61
5.3.1.1	Bestand	61
5.3.1.2	Prognose bei Durchführung der Planung	64
5.3.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	67

	7
5.3.2.1 Bestand	67
5.3.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	69
5.3.3 Schutzgut Boden	71
5.3.3.1 Bestand	71
5.3.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung	72
5.3.4 Schutzgut Wasser	73
5.3.4.1 Bestand	73
5.3.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	73
5.3.5 Schutzgut Luft und Klima	74
5.3.5.1 Bestand	74
5.3.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung	74
5.3.6 Schutzgut Landschaft	74
5.3.6.1 Bestand	74
5.3.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung	75
5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	76
5.3.7.1 Bestand	76
5.3.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung	76
5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	77
5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	77
5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	77
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	78
5.7 Zusätzliche Angaben	78
5.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung	78
5.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	79
6 Rechtsgrundlagen	80
Anhang 1	
Textliche Festsetzungen	81
Nachrichtliche Übernahmen	85
Hinweise	86
Pflanzlisten	87
Anhang 2	
Übersicht der Gebäudebezeichnungen Kasernenanlage	89
Anhang 3	
Erläuterungen zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen	91

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit dem 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Entwicklung des denkmalgeschützten einstigen Kasernenareals geschaffen. Aufgrund modifizierter städtebaulicher Ziele, abgeleitet aus der gesamtstädtischen Entwicklung und der lokalen Vermarktung, sind Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" erforderlich.

Die denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die aufgrund der Nachbarschaft eines reinen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 95) erforderliche Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen erschweren die Vermarktbarkeit der Gebäude und Flächen. Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kasernen Ost" ausgewiesenen Gewerbeflächen werden von Investorenseite nicht nachgefragt.

Stattdessen besteht jedoch eine steigende Nachfrage nach Wohn- und Dienstleistungsstandorten in dem denkmalgeschützten Ensemble der Roten Kaserne mit konkreten Investitionsinteressen. Diesen Entwicklungsabsichten steht jedoch vor allem die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Plangebiet entgegen, in denen gemäß § 8 BauNVO Wohnnutzungen unzulässig sind. Um eine größere Flexibilität bei der konkreten Entwicklung der Baugrundstücke zu erreichen, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 6.6.2007 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" beschlossen.

1.1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und ist Teil des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Entwicklungsbereichs und wird begrenzt

- im Westen durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße B2),
- im Norden durch das Nedlitzer Holz,
- im Osten durch die Vogelweide und
- im Süden durch die Straße Am Reiherbusch.

1.1.2 Gebietsentwicklung

Zur Verlegung des 2. Garde-Feldartillerie-Regiments aus Berlin nach Potsdam wurde 1892 mit dem Bau der Roten Kaserne am östlichen Rand des bereits militärisch genutzten Bornstedter Feldes begonnen. Die Lage an der Nedlitzer Straße war wegen der Erreichbarkeit des Truppenübungsplatzes Döberitz für die Artillerie-Schießübungen von Bedeutung. Am 24.7.1895 zog die erste Einheit ein. Die Rote Kaserne - ihren Namen erhielt sie wegen des roten Klinkermauerwerks - war zur Jahrhundertwende mit ihren ca. 10 ha Fläche die größte Potsdams. Ihre Architektur stellte eine moderne Weiterentwicklung der Kasernenarchitektur aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Die Anlage hat

kein monumentales Hauptgebäude mehr, stattdessen gleichwertige Einzelgebäude in aufgelockelter Struktur über das Areal verteilt, was den damaligen Ansprüchen an Funktionalität und Hygiene entsprach (vgl. Übersichtsplan der Kasernenanlage in Anhang 2).

Eine Erweiterung erfolgte 1913 mit dem Nordflügel (östlicher Teil), der in den 1920er Jahren bis zur Nedlitzer Straße verlängert wurde (westlicher Teil). Ebenfalls in dieser Zeit entstanden im südlichen Teil der Anlage die heute nicht mehr vorhandenen Gebäude einer Reithalle und einer Wohnkaserne. Bis 1940 entstand das Exerzierhaus im Norden des Plangebietes. In den 1930er Jahren wurde auch die Wohnsiedlung "Am Hang" zwischen den Straßen Am Reiherbusch und Am Pfingstberg in Zeilenbauweise angelegt.

Nach 1945 wollte die Stadt Potsdam das unzerstörte Kasernengelände für zivile Zwecke nutzen, den nördlichen Bereich für ein Krankenhaus mit Kircheneinrichtungen, den südlichen Teil für Büro- und Wohnzwecke. Jedoch wurde die Rote Kaserne Ende der 1940er Jahre durch die Rote Armee bezogen. Außer einer Gärtnerei, einigen Anbauten im Kernbereich sowie Ställen und Kohlenlager im Nordosten wurden keine Gebäude mehr errichtet, stattdessen wurden Pferdeställe im nördlichen Teil der Altanlage abgerissen und ein großflächiger Exerzierplatz angelegt. In den 1960er Jahren wurde das Kasernengelände mit dem Gelände der Nedlitzer Kasernen unter Einbeziehung der dazwischen liegenden Waldflächen des Nedlitzer Holzes verbunden.

Die militärische Nutzung durch die GUS Truppen endete 1993/94, der Standort Rote Kaserne wurde als einer der letzten im Land Brandenburg geräumt.

1995 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 die zivile Nutzung der Roten Kasernen vorbereitet. Bereits 2001 wurden ein ehemaliges Mannschaftsgebäude (Gebäude Nr. B02) sowie ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Gebäude Nr. B03) an der Nedlitzer Straße verkauft, hergerichtet und durch Dienstleistungsunternehmen genutzt. Anfang Februar 2006 wurden das Kammergebäude und die Bäckerei verkauft, sie sollen für eine Wohnnutzung hergerichtet werden. In 2007 konnten alle Bestandsgebäude an der Nedlitzer Straße (Unteroffiziershaus, Gebäude Nr. B01, B04 - B09) sowie das Mischgebiet MI 5 mit Ausnahme der südlichen Fläche veräußert werden. Im südöstlichen Bereich der Kasernenanlage wurden mit dem Projekt Vogelweide 8 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit zusammen 16 Wohneinheiten realisiert. Im Plangebiet ist die Neuanlage der öffentlichen Erschließung für den Bereich Rote Kaserne Ost bereits abgeschlossen. Alle Straßen, Wege sowie die öffentlichen Grünanlagen sind bereits hergestellt. Lediglich die östliche Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebiets nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide (B-Plan Nr. 95) steht, ist noch nicht umgesetzt. Ebenfalls bereits 2001 wurde im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes das Regenwasserrückhaltebecken für die Einzugsbereiche Rote Kaserne Ost und West gebaut.

1.1.3 Städtebauliche Struktur

Die Kasernengebäude bildeten ursprünglich aufgrund ihrer Anordnung bzw. Ausrichtung eine kompakte, nach außen geschlossene Anlage. Die Baustruktur der ursprünglichen Kasernenanlage von

1892/95 ist geprägt von städtebaulich markanten, mehrgeschossigen Hauptgebäuden¹ entlang der Nedlitzer Straße sowie städtebaulich nach außen weniger in Erscheinung tretenden ehemaligen Stallungen und Reithallen im rückwärtigen Bereich. Das ebenfalls mehrgeschossige und aufgrund barocker Plastiken an der Attika besonders prägende Kammergebäude markiert die Mittelachse der Kasernenanlage und teilt den rückwärtigen Bereich der Stallungen in einen Nord- und einen Südhof.

Für eine zeitgemäße Nutzung der Hauptgebäude sind Umbauten des Gebäudeinneren erforderlich, die jedoch aufgrund des Denkmalschutzes keine Auswirkungen am Gebäudeäußeren zur Folge haben sollen. Bisher ausgebaut und seit dem durch Dienstleistungsunternehmen genutzt sind das Wirtschaftsgebäude und das südlich davon liegende Mannschaftsgebäude im Mischgebiet MI 1.

Die ursprüngliche Grundfigur der Stallanlagen, ein offenes "E" zu den Hauptgebäuden hin, ist heute nur noch teilweise, im nördlichen Bereich des Südhofs vorhanden. Aufgrund der sehr starken baulichen Schäden, vor allem an den Außenwänden und den Dächern, mussten zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme sowohl im Nordhof wie auch im Bereich des Südhofs Teile der schon zu diesem Zeitpunkt nicht mehr vollständig vorhandenen Seitenflügel abgebrochen werden.

Nördlich der ursprünglichen Kasernenanlage von 1892/95 schließen Erweiterungsbauten (Nordflügel von 1913 mit seinem Anbau aus den 1920er Jahren) den Kernbereich der Kaserne nach Norden zum landschaftlich geprägten Bereich des Nedlitzer Holzes ab. Hier befindet sich isoliert das ehemalige Exerzierhaus.

Im Süden der ursprünglichen Kasernenanlage erfolgte eine weitere bauliche Erweiterung mit dem viergeschossigen ehemaligen Unteroffizierswohnhaus Nedlitzer Straße 8 b-e. Mit der Nutzung als Wohnhaus stellte es einen Übergang zu der im Süden an die Kasernenanlage angrenzende Wohnsiedlung Am Reiherbusch dar. Drei viergeschossige Gebäudezeilen der Siedlung bilden entlang der Straße Am Reiherbusch den Abschluss des Plangebietes. Sie wurden bereits 1995 vollständig saniert. 2001 wurde mit dem Bau von 8 Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus entlang der neu angelegten Bruno-Taut-Straße die Wohnnutzung nach Norden auf das ehemalige Kasernengelände erweitert.

1.1.4 Freiraumstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Stadt zur offenen Landschaft. Es lassen sich im Wesentlichen unterscheiden:

Die Wald- und Wiesenflächen im Norden des Plangebietes

Sie sind Teile des Nedlitzer Holzes, das sich als Eichenmischwald von Nedlitz bis zum Jungfernsee erstreckt und eine wichtige landschaftsräumliche Zäsur zwischen Roter und Nedlitzer Kasernen bildet - trotz der teilweisen Einbeziehung der ursprünglichen Waldflächen in das Kasernengelände. Seit Beginn der 1930er Jahre sind diese Flächen in Bezug auf ihre ökologischen Funktionen größtenteils nur gering anthropogen beeinflusst und somit für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

¹ Das sind im Einzelnen vier Mannschaftsgebäude (B02, B04, B06 und B8), zwei Wirtschaftsgebäude (B03 und B07), zwei Kontrollhäuser (B01 und B09) und das Stabsgebäude (B05) (vgl. Anhang 2).

(Boden, Grundwasser, Klima, Luft) sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr bedeutsam. Die im Plangebiet gelegenen geschlossenen Waldbestände (Eichen-Hainbuchenwald mit eingestreuten Eichenmischwaldbeständen) sind ein geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG. Durch die Einzäunungen zwischen Roter und Nedlitzer Kasernen ist der durch den alten Baumbestand geprägte Raum noch nicht vollständig öffentlich zugänglich, und historische Wegebeziehungen sind unterbrochen (Weg zur ehemaligen Villa Jacobs/Fritz-von-der-Lancken-Straße).

Der Kernbereich der Kasernenanlage

Dieser Bereich ist durch die Kasernennutzung geprägt und die Flächen sind zum Teil noch stark versiegelt. Bei der bereits erfolgten Neuanlage der Frei- und Grünflächen im Zuge der Gebietsentwicklung der letzten Jahre wurde die Freiraumstruktur der Kasernengelände im Wesentlichen erhalten. Prägende Freiraumelemente sind vor allem Baumreihen und -alleen unterschiedlicher Baumarten, Einzelbäume, Pflasterflächen sowie die Kasernenmauer. Besondere gestalterische Qualitäten weist vor allem der Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Nedlitzer Straße auf. Neben den stadtbildprägenden Gebäuden sind hier auch Teile der alten Einfassungsanlagen mit dem Baumbestand, die unterschiedlichen Pflasterflächen und die Einfassungsmauer zur Nedlitzer Straße erhalten.

Die Freiflächen der Wohnbebauung Am Reiherbusch

Die an der Ecke Nedlitzer Straße/Am Reiherbusch gelegene Freifläche mit dem alten Lindenbestand bildet den Abschluss eines vom Pflingstberg entlang der Nedlitzer Straße verlaufenden Grünzuges.

Die Außenanlagen der Wohngebäude wurden 1995 neu, ohne Bezug auf die Typik der Wohnfreiflächen der 1930er Jahre, gestaltet und enthalten außer den entlang der Kasernenmauer stehenden Schwarzpappeln keine historischen Freiraumelemente mehr.

1.1.5 Umgebende Nutzungen

Nördlich des Plangebietes an das Nedlitzer Holz angrenzend, liegt das Areal der ehemaligen Nedlitzer Kasernen, dass zu einem hochwertigen Technologie-, Dienstleistungs- und Wohnstandort entwickelt werden soll.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche auf der ein reines Wohngebiet mit ca. 15 hochwertigen Wohneinheiten entwickelt werden soll. Südlich davon schließen sich Kleingärten an, die sich bis an den Fuß des Pflingstbergs erstrecken.

Südlich der ursprünglichen Kasernenanlage beginnt mit der Wohnbebauung Am Reiherbusch das in den 1930er Jahren entstandene Wohngebiet "Am Hang" mit überwiegend 3-geschossigem Wohnungsbau. Südwestlich liegt der Pflingstberg mit dem Belvedere, von dem auch das Gelände der Roten Kaserne einsehbar ist.

Westlich der Nedlitzer Straße beginnt der Kernbereich des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld. Südwestlich des Plangebietes liegt die Angermannsiedlung, eine Kriegsversehrtensiedlung von 1933 mit Doppel- und Einfamilienhaus-Struktur. Nördlich daran schließen sich entlang der Nedlitzer Straße eine neu errichtete Kfz-Werkstatt mit Verkauf und eine Tankstelle an. Getrennt durch eine

bisher noch unbebaute Brachfläche schließt sich weiter nördlich ein erhaltener mehrgeschossiger Gebäudekomplex der ehemaligen Roten Kaserne an (ebenfalls aus rotem Klinker), in dem im Zuge der Entwicklungsmaßnahme durch Sanierung 42 Wohneinheiten geschaffen wurden. Weiter nördlich entlang der Nedlitzer Straße wurde ein ehemaliger mehrgeschossiger Wohnkomplex der GUS-Truppen in Plattenbauweise ebenfalls bereits zur Wohnnutzung saniert. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch den Neubau eines Lebensmitteldiscounters an der Nedlitzer Straße/Ecke Georg-Hermann-Allee. In einem Plattenbau an der Straße An der Roten Kaserne befindet sich eine Kindertagesstätte.

1.1.6 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft war bis zum Beginn der Entwicklungsmaßnahme durch die langjährige und vollständige Nutzung des Plangebietes für militärische Zwecke geprägt. Seit Beginn der Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Anlage von Grünflächen hat sich die Situation für den Naturhaushalt verbessert. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zum derzeitigen Umweltzustand der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (Kap. 5.3.2.1), Boden (Kap. 5.3.3.1), Wasser (Kap. 5.3.4.1), Luft und Klima (Kap. 5.3.5.1) sowie Landschaft (Kap. 5.3.6.1) verwiesen.

1.1.7 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die Nedlitzer Straße (B 2), über die nach Süden die Innenstadt direkt wie auch die Innenstadumfahrungen in östlicher (Berliner Straße und Nuthe-Schnellstraße) und westlicher Richtung erreichbar sind.

Von der Nedlitzer Straße gibt es analog der historischen Situation drei Zufahrten in das Plangebiet, über die Graf-von-Schwerin-Straße im Süden und Norden sowie die Friedrich-Klausing-Straße in der Mitte. Westlich der Nedlitzer Straße erfolgt über die Erich-Arendt-Straße, die Georg-Hermann-Allee sowie die Viereckremise die Weiterführung dieser Verbindungen in das Bornstedter Feld.

Die Wohnhäuser im Süden des Plangebiets werden durch die Straße Am Reiherbusch erschlossen. Der östlich der Kasernenanlage gelegene Weg Vogelweide hat keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet, sondern dient vorrangig der Erschließung der benachbarten Kleingartenanlagen sowie der Rad- und Fußwegevernetzung im Gebiet.

Zusätzlich zum öffentlichen Straßennetz befindet sich eine öffentliche Durchwegung in Verlängerung der Friedrich-Klausing-Straße mit Anbindung an die Vogelweide, über die Wegeverbindungen Richtung Bertinistraße / Jungfernsee oder durch die Kleingärten bis zum Pflingstberg (Belvedere). Die im Bebauungsplan festgesetzte historische Wegeverbindung von der Fritz-von-der-Lancken-Straße nach Nordosten durch das Nedlitzer Holz zur ehemaligen Villa Jacobs am Jungfernsee ist derzeit noch nicht hergestellt.

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 Planfeststel-

lungsbeschluss 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).

1.1.8 Technische Infrastruktur

Die Erneuerung der leitungsgebundenen medientechnischen Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgte bis Juni 2000 im Rahmen der Herstellung der Straßen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Potsdam (Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998), ist jedoch mit Fernwärme erschlossen.

1.1.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Nedlitzer Straße und der Straße Am Reiherbusch sowie die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens zwischen Nedlitzer Holz und Kleingärten sind überwiegend Eigentum der Stadt Potsdam.

Die ehemals militärisch genutzten Flächen sind im Eigentum der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, mit Ausnahme folgender, bereits an private Eigentümer veräußerten Flächen:

- die "Private Grünfläche für kulturelle Zwecke",
- eine Teilfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche für das Regenwasserrückhaltebecken (ca. 5 m breiter Streifen inklusive des vorhandenen Weges entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze),
- die Mischgebiete MI 1 bis MI 6, mit Ausnahme des südlichen Stallflügels im Mischgebiet MI 5
- das Kontrollgebäude Nord (Gebäude Nr. B09) sowie die östliche Teilfläche des Mischgebietes MI 8 mit der ehemaligen Werkstatthalle,
- die östliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes, auf der bereits 8 Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus realisiert wurden.

In privatem Eigentum sind außerdem die Grundstücke der Wohngebäude an der Straße Am Reiherbusch (Flurstücke 491, 492, 493 der Gemarkung Potsdam, Flur 1).

1.2 Planerische Ausgangssituation

1.2.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" bewertet, der mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8 vom 29.6.2006 in Kraft getreten ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 beinhalten im Wesentlichen:

- Ausweisung von Grün- und Waldflächen im Norden und Nordosten der Kasernenanlage sowie eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordosten,

- Ausweisung von Gewerbegebieten im nördlichen Teilbereich der Kasernenanlage, von Mischgebieten im mittleren und südlichen Teil und einem allgemeinem Wohngebiet im südlichen Teil,
- denkmalgerechte Festsetzung der überbaubaren Flächen und Nutzungsmaße in den Baugebieten,
- Ausweisung von öffentlichen Erschließungsstraßen und Flächen mit Wege-, Leitungs- und Fahrflächen.

1.2.2 Ziele der Raumordnung

Mit Stellungnahme vom 15.4.2008 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass gemäß LEP eV 1998 (GVBl. II S.186) sowie LEPro 2007 (GVBl. I/07 [Nr. 17], S. 235) Erfordernisse der Raumordnung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen. Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.8.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B-Entwurfes würde sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem zentralen Ort sowie im Gestaltungsraum Siedlung befinden. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll hier künftig gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B-Entwurf möglich sein. Die Ziele aus dem LEP eV bleiben bis zum Inkrafttreten des LEP B-B verbindlich

1.2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 4.10.2001, geändert durch die 26. Änderung vom 31.5.2006 und die 4. Änderung vom 29.6.2006 ist das Plangebiet im Süden als Wohnbaufläche, im mittleren Bereich als Gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich als Gewerbefläche sowie nordöstlich daran angrenzend als Wald dargestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Bereich der Gewerbefläche ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung Mischgebiet nicht aus der Darstellung des wirksamen FNP entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Änderung kann aber aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurf (Stand 5.3.2008) entwickelt werden. Dieser stellt für den Bereich der geplanten Mischgebiete gemischte Baufläche mit einer GFZ 0,8 - 1,6 dar. Aus dieser Darstellung kann die Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Mischgebietes entwickelt werden.

1.2.4 Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans Potsdam sind im Rahmen des Umweltberichtes in Kap. 5.1.2 beschrieben.

1.2.5 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.

1.2.6 Sonstige rechtliche Bindungen

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz, die in der Wasserschutzgebietsverordnung genannten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Denkmalschutz

Die Rote Kaserne, ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments steht als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).

Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützte Teile von Natur und Landschaft, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG: Stieleiche im Mischgebiet MI 8.
- Allee gemäß § 31 BbgNatSchG: Eichenbestand in der Nedlitzer Straße.
- Geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald bodensaure Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes.

Wald

Die im Plangebiet als Waldfläche ausgewiesenen Flächen des Nedlitzer Holzes sind Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

1.2.7 Bebauungspläne

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 52 gibt es mehrere Plangebiete, für die ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt ist.

Westlich der Nedlitzer Straße wurden 2006, ebenfalls im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, die Bebauungspläne **Nr. 49 "Am Golfplatz"** und **Nr. 55 "Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße"** in Kraft gesetzt.

Östlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des ebenfalls 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes **Nr. 95 "Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide"** an. Auf der bisher unbebauten, vormals landwirtschaftlich genutzten Brachfläche soll entsprechend eines im Dezember 2004 mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten städtebaulichen Konzeptes ein Reines Wohngebiet

mit maximal 15 größeren Einfamilienhäusern in offener Bauweise auf ca. 1.200 - 2.700 m² großen Grundstücken entstehen. Die GRZ beträgt maximal 0,15. Die Erschließung des Wohngebietes soll von der Nedlitzer Straße aus über die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße durch das Nedlitzer Holz erfolgen, die entsprechende Straßenverkehrsfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

18

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1.1 Geltungsbereich und Planverfahren

Entsprechend der Rahmenplanung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sollte nach endgültiger Aufgabe der militärischen Nutzung in den Jahren 1993/94 das Ensemble der Roten Kaserne durch eine denkmalverträgliche Umnutzung und Anpassung einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

Um hierfür das erforderliche Planungsrecht zu schaffen wurde der Bebauungsplanes Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" aufgestellt. Er sieht die Entwicklung des ca. 19,24 ha großen Areals der Roten Kaserne Ost zu einem Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort vor und wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8 vom 29.6.2006 rechtswirksam. Zu diesem Zeitpunkt waren wesentliche Planinhalte bereits umgesetzt (vgl. Kap. 1.2.2 "Gebietsentwicklung"). So waren durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld fast alle öffentlichen Straßen und Grünflächen, erforderliche Stellplätze, Wege-, Fahr- und Leitungsrechte etc. sowie das Regenwasserrückhaltebecken bereits hergestellt. Aufgrund einer veränderten Nachfragesituation, erfolgten bereits während des Aufstellungsverfahrens Nutzungsänderungen, so dass ursprünglich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen (wie z.B. die Südhöfe) als Mischgebiete ausgewiesen wurden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

Die Tendenz einer gesteigerten Nachfrage zur Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude für Wohnen und Dienstleistungsunternehmen besteht fort. Insbesondere aufgrund der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 Einkommenssteuergesetz für Denkmale bzw. Gebäude im Entwicklungsbereich verfügen die Bestandsgebäude im Plangebiet über eine große Attraktivität. Eine Nachfrage nach reinen Gewerbeflächen, im Sinne des § 8 BauNVO, besteht von Investorensseite her nicht. Gründe für diese Entwicklung sind neben allgemeinen wirtschaftlichen Aspekten auch die im Plangebiet vorhandenen baulichen Einschränkungen aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Nachbarschaft eines reinen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 95) und die dadurch bedingten Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in den angrenzenden Gewerbegebieten.

Um diesen veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden, sollen die Festsetzungen im Rahmen eines neuen Aufstellungsverfahrens entsprechend geändert und die Nutzung der Bestandsgebäude sowie der Freiflächenpotentiale auch für Wohnen ermöglicht werden. Die somit geschaffene größere Flexibilität bei der Entwicklung der Baugebiete soll zu einer zügigen Weiterführung der zivilen Umnutzung der denkmalgeschützten Kasernenanlage beitragen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.6.2007 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

2.1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Änderung beabsichtigten Festsetzungen bereiten keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB vor, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würden. Stattdessen wird mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Entwicklung von Mischnutzungen statt der bisher ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie einer dementsprechenden Verringerung der Nutzungsmaße im Neubaubereich (Mischgebiet MI 7) eine Verbesserung der Entwicklungsfähigkeit von Natur und Landschaft innerhalb der betroffenen Baugebiete erreicht.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht (Kap. 5) sowie zusammengefasst in Kap 3.4. "Auswirkungen auf Natur und Umwelt" dargestellt.

2.2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der ehemaligen Militärfäche zu einem attraktiven Dienstleistungs- und hochwertigen Wohnstandort geschaffen. Das denkmalgeschützte Ensemble der Roten Kaserne soll durch eine denkmalverträgliche Umnutzung und Anpassung an moderne funktionale Anforderungen erhalten bleiben. Mit der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten und an der historischen Struktur orientierten Dichtemaßen werden flexible Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen wie auch für Mischnutzungen geschaffen und so die Kasernenanlage zügig einer zivilen Nutzung zugeführt. Identifikationsbildende Elemente sollen gestärkt und die vorgefundenen erhaltenswerten Gebäude durch Neubauten ergänzt und in Einklang mit dem neuen Nutzungskonzept gebracht werden. Ziel ist ein integrierter, nicht mehr isolierter oder geschlossener, sondern erlebbarer Stadtraum.

Der Bereich nördlich der ursprünglichen Kasernenanlage soll als Übergangsbereich der baulichen Nutzung zum offenen Landschaftsraum des Nedlitzer Holzes als Grünfläche entwickelt werden. Die beabsichtigte Erhaltung und kulturelle Nutzung des nördlich der Kasernenanlage gelegenen Exerzierhauses soll sich dieser Intention einer "grünen Nutzung" unterordnen.

Das Nedlitzer Holz soll im Plangebiet in seiner historischen Begrenzung als Teil des Grünzuges vom Jungferensee zum Nedlitzer Holz entwickelt werden. Die historische Wegebeziehung durch das Nedlitzer Holz zur ehemaligen Villa Jacobs soll als Lindenallee nach historischem Vorbild wieder hergestellt werden. Ebenfalls im Bereich des Nedlitzer Holzes wird die Fritz-von-der-Lancken-Straße in östliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze verlängert, um die Erschließung des im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 95 ausgewiesenen Wohngebietes von der Nedlitzer Straße aus zu sichern.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im südlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene Wohnnutzung an den Straßen Am Reiherbusch sowie Bruno-Taut-Straße gesichert und durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für eine beabsichtigte Reihenhausbauung arrondiert.

Das ursprüngliche Kerngelände der Kasernenanlage wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der wesentliche städtebauliche Gesamteindruck der denkmalgeschützten Anlage wird durch die Festsetzung erweiterter Baukörperausweisungen für die Bestandsgebäude und für die vorhandenen Neubaupotentiale durch Baufenster, deren Form sich an der ehemals vorhandenen historischen Struktur orientiert, gesichert. Die festgesetzten Nutzungs- und Höhenmaße orientieren sich hierbei an der historischen Baustruktur. Neben der charakteristischen Bebauung entlang der Nedlitzer Straße besitzt das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika einen besonders prägenden und repräsentativen Charakter für das Gebiet. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem Kammergebäude als grünes Entree zum Gebiet wird die Sicht auf das Kammergebäude freigehalten, und es erhält eine besondere Inszenierung.

Der Übergang zum offen Landschaftsraum im Norden des Plangebietes wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Wald im Bebauungsplan für eine landschaftliche Entwicklung gesichert.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen. Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA und des Mischgebiets MI 7, für die jeweils eine Bebauung mit vorwiegend Reihenhäusern vorgesehen ist, sind zusätzliche interne private Erschließungswege vorgesehen. Das WA wird über die private Bruno-Taut-Straße erschlossen, nördlich der Bruno-Taut-Straße befinden sich die notwendigen Stellplätze. Die nicht direkt an der Bruno-Taut-Straße liegenden Gebäude werden über Wege in Gemeinschaftseigentum erschlossen. Das Konzept für das Baufeld MI 7 sieht ebenfalls eine Erschließung über Wege in Gemeinschaftseigentum vor, jedoch sind hier Stellplätze in direkter Zuordnung zum Gebäude möglich.

Mit der Festsetzung von Schalldämmmaßen entlang der Nedlitzer Straße werden trotz der hohen Belastungen durch den Straßenverkehrslärm der Nedlitzer Straße (B2) für die festzusetzende Mischgebietesnutzung gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse gewährleistet.

2.3.1 Flächenübersicht

Gebiet	Fläche	Anteil am Plangebiet	Zulässige Grundfläche		
			gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO * (entspricht einer GRZ von)	gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	zulässige Gesamtversiegelung (entspricht einer GRZ von)
Allgemeines Wohngebiet WA	16.870m²	8,8 %	5.600 m² (0,3)	2.800 m²	8.400 m² (0,5)
Mischgebiet MI gesamt	89.790 m²	46,6 %	37.125m²	18.565 m²	56.490 m²
MI 1	7.420 m ²		4.000 m ² (0,5)	2.000 m ²	6.000 m ² (0,8)
MI 2	4.100 m ²		1.300 m ² (0,3)	650 m ²	1.950 m ² (0,5)
MI 3	2.880 m ²		1.200 m ² (0,4)	600 m ²	1.800 m ² (0,5)
MI 4	2.020 m ²		800 m ² (0,4)	400 m ²	1.200 m ² (0,6)
MI 5	26.650 m ²		10.300 m ² (0,4)	5.150 m ² + 800 m ² 5.950 m ²	16.250 m ² (0,6)
MI 6	9.530 m ²		5.200 m ² (0,5)	2.600 m ²	7.800 m ² (0,8)
MI 7	26.560 m ²		10.625 m ² GRZ 0,4	5.315 m ²	15.940 m ² (0,6)
MI 8	10.260 m ²		3.700 m ² (0,4)	1.850 m ²	5.550 m ² (0,5)
St 3, St 4 und St 5	370 m ²		-	-	-
Baugebiete gesamt	106.660 m²	55,4 %	42.725 m²	21.365	64.890 m²
Private Grünfläche für kulturelle Zwecke	20.520 m²	10,7 %	1.900 m² (0,1)	380 m²	2.280 m²
Öffentliche Grünfläche	12.990 m²	6,8 %	-	-	-
Wald	27.080 m²	14,0 %	-	-	-
Straßenverkehrsfläche	25.150 m²	13,1 %	-	-	-
Gesamt	192.400 m²	100,0 %	44.625 m²	22.545 m²	67.170 m²

* Zur Festsetzung der Grundfläche für die Baukörperausweisungen wurden die im Plan ermittelten Werte auf volle Hundert aufgerundet.

2.4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verant-

wortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

2.4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die an der Straße Am Reiherbusch vorhandenen drei Wohngebäude planungsrechtlich gesichert sowie eine Arrondierung der Wohnnutzung durch die Ausweisung von ehemaligen Kasernenflächen zur Neubebauung ermöglicht. Die gekennzeichnete Fläche D ist für eine Neubebauung mit Reihenhäusern mit 50 Wohneinheiten vorgesehen. Der hierfür erforderliche Abriss aller ehemals militärisch genutzten Gebäude ist bereits erfolgt. 16 Wohneinheiten wurden bisher realisiert.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die Festsetzung dient dem Schutz der Wohnnutzung. Wegen der bereits vorliegenden Belastungen durch den Verkehr auf der Nedlitzer Straße sind im Inneren des allgemeinen Wohngebietes wegen seiner geringen Größe keine weiteren belastenden Nutzungen erwünscht, zumal sich deren Ansiedlung in anderen Bereichen des Bornstedter Feldes vorteilhaft anbietet.

2.4.1.2 Mischgebiet

Westlich und nördlich des allgemeinen Wohngebietes wird der Kernbereich der ehemaligen Kasernenanlage als Mischgebiet MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO festgesetzt. Maßgebend für die Prägung des Mischgebiets als Baugebietstyp in der Roten Kaserne ist die großräumige Mischung von gewerblich und zum Wohnen genutzten Gebäuden bzw. Baufeldern.

Für die hauptsächlich denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage gibt es konkrete Planungen, die zum einen eine gewerbliche Nutzung für Büros und Dienstleistungsunternehmen und andererseits die Entwicklung von Wohnen vorsehen. Um künftig die Möglichkeit offen zu halten, diese Gebäude auch für Wohnzwecke nutzen zu können und somit eine größere Flexibilität bei der Entwicklung der Baugrundstücke zu haben, werden im Plangebiet die Mischgebiete MI 1 bis MI 8 festgesetzt. Die Gliederung der Mischgebiete MI 1 bis MI 8 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß infolge der jeweils gegebenen Bestandssituation.

Die ehemaligen Mannschafts-, Kontroll-, Wirtschafts- und Stabsgebäude entlang der Nedlitzer Straße in den **Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8** sollen möglichst unverändert erhalten und vorrangig für Gewerbe bzw. Dienstleistungen aber auch für Wohnen genutzt werden. Die Gebäude B02 und B03 im Mischgebiet MI 1 sind vollständig instand gesetzt und werden bereits langjährig durch verschiedene Dienstleistungsunternehmen genutzt. Das Gebäude B04 im Mischgebiet MI 1 soll zu altengerechten barrierefreien Mietwohnungen umgebaut werden. Für die beiden Kontrollgebäude im Mischgebiet MI 2 (Gebäude Nr. B01) und Mischgebiet MI 8 (Gebäude Nr. B09) ist eine Mischung von Studentenwohnungen und Büros geplant. Im Mischgebiet MI 6 sollen die Bestandsgebäude B06 für betreutes Seniorenwohnen sowie die Gebäude B07 und B08 denkmalverträglich für das "Shanghai Business Center" als Konferenz- und Tagungsräume, einem Gästehaus sowie einer Sprachschule umgebaut werden. Das ehemalige Stabsgebäude B05 soll künftig für Wohnen genutzt werden. Konkrete Planungen für den Nordflügel im MI 8 bestehen derzeit nicht.

In den **Mischgebieten MI 3, MI 4 und MI 5** wird die Möglichkeit geschaffen, in die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude neben der z.B. im "Kaufhaus" bestehenden gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzungen integrieren zu können. Damit können die bisher ungenutzt gebliebenen Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden, was entscheidend zur Aufwertung und Belebung des Gesamtstandortes der Roten Kaserne beiträgt. Die architektonischen Besonderheiten der Gebäude - besonders des Kammergebäudes im Mischgebiet MI 3 sowie der Stallanlagen im nördlichen Teil des Mischgebiets MI 5 - bieten, i. V. mit den Standortqualitäten als Teil des historischen Gesamtensembles der Roten Kaserne und den bestehenden Sicht- und Landschaftsbezügen (Pfungstberg, Jungfernsee, Nedlitzer Holz) hervorragende Ausgangsbedingungen zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes im Rahmen der ausgewiesenen Mischnutzung. Die geplante Ausrichtung auf eine Wohnnutzung in den genannten drei Baufeldern ist mit der Ausweisung eines Mischgebietes vereinbar. Die ehemalige Bäckerei im Mischgebiet MI 4 wird zu Reihenhäusern umgebaut.

In Bezug auf das gesamte Plangebiet ist mit der zum Teil bereits bestehenden Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen in den Baufeldern der Mischgebiete MI 1 (Büros) und MI 5 (Gewerbe) sowie den geplanten gewerblichen Nutzungen in den Stabsgebäuden im Mischgebiet MI 2 und MI 8 (Büros) sowie im Mischgebiet MI 6 (Shanghai Business Center) eine dem Charakter eines Mischgebietes entsprechende Durchmischung der beiden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe gegeben.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Umnutzung der bisherigen Gewerbegebiete GEe1 (neu MI 8), GE 2 (neu MI 6) und GEe 3 (neu MI 7) in Mischgebiete hat keine entschädigungsrechtlichen Folgen, da sich bisher keine Gewerbebetriebe angesiedelt haben, die nicht auch im Mischgebiet zulässig wären. Vielmehr soll die Änderung des Bebauungsplanes zur weiteren zügigen zivilen Umnutzung der denkmalgeschützten Kasernenanlage beitragen.

Wegen des übergeordneten grünordnerischen Ziels, den vom Pfingstberg entlang der Nedlitzer Straße verlaufenden Grünzug zu erhalten, wird im Mischgebiet MI 2 die mit Linden bestandene Grünfläche Ecke Nedlitzer Straße/Am Reiherbusch als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Trotz privater Nutzung der Fläche wird mit der Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung sowie der Festsetzung des vorhandenen Lindenbestandes ein einheitliches gestalterisches Gesamtbild des Grünzuges gesichert.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**)).

Um die oben dargestellte Entwicklung zu sichern, sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig. Bei allgemeiner Zulassung der genannten Nutzungen bestünde die Gefahr, dass diese den gewerblichen Anteil des Mischgebietes dominieren. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass Gartenbaubetriebe mit ihren entsprechenden baulichen Ausmaßen weder mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere Wohnen und Dienstleistungen, in Einklang zu bringen sind, noch mit dem denkmalgeschützten Ensemble. Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich des Bornstedter Feldes am Rand der alten Ortslage Bornstedt zudem bereits ein großer Gartenbaubetrieb. In direkter Nachbarschaft des Bebauungsplanes wurde an der Nedlitzer Straße, gegenüber der Einmündung der Graf-von-Schwerin-Straße, bereits eine Tankstelle realisiert. Der Ausschluss von Tankstellen in den bisher festgesetzten Mischgebieten MI 1 bis MI 5 erfolgte bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52.

Auf Grund der besonderen denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen stehen für die geplanten gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen nur begrenzt Flächenpotenziale zur Verfügung, so dass diese ausschließlich für die angestrebte Nutzungsmischung gesichert werden müssen. Aus diesem Grund soll das Raumangebot für **Vergnügungsstätten** zurückgestellt werden.

Zudem wird befürchtet, dass bestimmte Vergnügungsstätten, wenn sie sich in den Bereichen des Mischgebietes ansiedeln, die in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdiger Wohnnutzung im Plangebiet bzw. in dessen Nachbarschaft liegen, eine negative Entwicklung herbeiführen. Die Akzeptanz von hochwertigen Wohnstandorten im Plangebiet sowie in den benachbarten geplanten Wohngebieten, ist hierbei entscheidend von der Vermeidung "wohngebietsstörender" Nutzungen abhängig. Auf Grund der Lage des Plangebiets an einer Bundesstraße (B2) besteht die konkrete Gefahr der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. In der Folge werden Verdrängungseffekte und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen – Mangel an hochwertigen Dienstleistungen – befürchtet. Darüber hinaus können weitere städtebauliche Negativwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten im Mischgebiet führen erfahrungsgemäß zu den so genannten "Trading-Down-Effekten" und zu Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes durch typischerweise sehr auffallend gestaltete Reklame. Ebenso führen sie i.d.R. zu erheblichen Lärmbelästigungen des benach-

barten Wohnens. Diese negativen Auswirkungen stehen der angestrebten Nutzungsmischung sowie der angestrebten Entwicklung des Gebiets zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entgegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch die Nutzungsausschlüsse der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht in Frage gestellt, da die für die Mischgebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

Durch den Ausschluss von Nutzungsarten wird die künftige Nutzung der Grundstücke eingeschränkt. Der Ausschluss betrifft jedoch nur wenige Nutzungsarten und führt zu keiner erkennbaren Wertminderung. In der Vergangenheit waren keine der nicht mehr zulässigen Nutzungen ansässig, so dass auch keine tatsächlich realisierte Nutzung aufgehoben wird.

2.4.2 Überbaubare Fläche, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

2.4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet werden, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen, eine maximale Grundfläche (GR), eine maximale Geschossfläche (GF) im Bereich der für Neubebauung ausgewiesenen Fläche D und eine maximale Geschossigkeit von vier bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind hierzu keine Änderungen der bisherigen Festsetzungen beabsichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt zur Sicherung der Bestandsgebäude an der Straße Am Reiherbusch eine erweiterte Baukörperausweisung. Für die zur Errichtung von 50 Reihenhäusern vorgesehene Fläche D wird auf eine Baukörperausweisung verzichtet, um eine flexible Gebäudestruktur bei einer Neubebauung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung einer GR von 1.600 m² sowie einer Geschossigkeit von vier bzw. drei Vollgeschossen können die Bestandsgebäude an der Straße Am Reiherbusch ausreichend gesichert werden. Mit der Festsetzung einer GR von 4.000 m², einer GF von 8.200 m² und einer Geschossigkeit von vier Vollgeschossen wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung die geplante Errichtung von insgesamt 50 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern und 35 Reihenhäusern innerhalb der Fläche D ermöglicht.

Die mit der Festsetzung einer GR von insgesamt 5.600 m² im allgemeinen Wohngebiet ermöglichte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt innerhalb des Rahmens der allgemein zulässigen Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO.

2.4.2.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten werden, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen, eine maximale Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ), eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten festgesetzt.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der Kasernenanlage umfassend sichern und erhalten zu können, orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am baulichen Maß sowie den Proportionen des historischen Bestandes. So erfolgen für die Bestandsgebäude mithilfe von Baulinien und Baugrenzen Baukörperausweisungen analog der historischen Gebäudegrundrisse. Geringfügige Begradigungen der Grundrissformen werden hierbei nur an den, in das Innere der Kasernenanlage orientierten, Gebäudeseiten zulässig sein, so dass die Gesamterscheinung des denkmalgeschützten Ensembles von außen nicht beeinträchtigt wird.

Da eine Parzellierung der Baugebiete zur Festsetzung des bereits in Kraft gesetzten Bebauungsplanes noch nicht erfolgt war und auch heute noch nicht abschließend für alle Baufelder erfolgt ist, wurde auf die Festsetzung einer Verhältniszahl Grundfläche/Grundstück (GRZ) zugunsten einer Festsetzung der GR verzichtet. Die Festsetzung der zulässigen GR erfolgte entsprechend dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und dient damit der Erhaltung des städtebaulichen Gesamteindrucks des Gebäudeensembles. Eine Ausnahme bildet das Mischgebiet MI 7, da die Flächen hier unbebaut sind und eine Bebauungsstruktur nicht vorgegeben wird. Für diese Fläche wird mit einer GRZ von 0,4 ein einheitliches Nutzungsmaß für alle künftigen Parzellen festgesetzt.

Auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird zugunsten differenzierter Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe verzichtet, da nur so die differenzierte Höhenentwicklung der Dachlandschaft als wesentliches Gestaltungselement des denkmalgeschützten Gebäudeensembles gesichert werden kann.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde deutlich, dass Terrassen und andere nicht abstandsrelevante Gebäudeteile auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen werden können, weil sie durch höchstrichterliche Rechtsprechung als Bestandteil der baulichen Anlage der Hauptnutzung anzusehen sind. Da ein Ausschluss von Terrassen nicht beabsichtigt war, aber aufgrund der das städtebauliche Ensemble sichernden engen Baugrenzen durch die genannte Rechtsprechung bei allen erhaltenen Kasernenbauten nicht zulässig sind, wird in den Plan eine zusätzliche **textliche Festsetzung Nr. 12** aufgenommen, die bestimmt, dass in den Mischgebieten 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 10 m² je Gebäudeteil bei einer maximalen Tiefe von 4 m begrenzt).

Im Rahmen der mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Nutzungsänderung der bisher festgesetzten Gewerbegebiete GEe 1, GE 2 und GEe 3 in die Mischgebiete MI 6, MI 7 und MI 8 sind i. V. mit den geänderten städtebaulichen Zielen eine Änderung der Festsetzungen der überbaubaren Flächen im Mischgebiet MI 7 und MI 8 sowie eine Anpassung der GRZ im Mischgebiet MI 7 erforderlich. Im Mischgebiet MI 6 werden aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudebestandes keine Änderungen der Nutzungsmaße erforderlich.

Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8

Die denkmalgeschützten Mannschafts-, Wirtschafts-, Stabs- und Kontrollgebäude sollen zur Nedlitzer Straße hin ihre städtebauliche Erscheinung behalten. Der wesentliche städtebauliche Gesamteindruck von der Nedlitzer Straße wird durch die Festsetzung von Baulinien, Trauf- und Firsthöhen gesichert. Im Interesse einer verbesserten Nutzbarkeit wird für die Mannschaftsgebäude B02, B04, B06 und B08 eine nach hinten, zur Graf-von-Schwerin-Straße hin, begradigte Grundrissform durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen ermöglicht. Ebenfalls im Hinblick auf eine verbesserte

Nutzbarkeit werden für die Kontrollgebäude B01 und B09 Erweiterungsmöglichkeiten in geringem Umfang durch die Festsetzung von Baugrenzen und einem Vollgeschoss ermöglicht.

Um künftigen Nutzern mit größerem Flächenbedarf die Möglichkeit zu bieten, einzelne Bauten entlang der Nedlitzer Straße baulich zu verbinden, werden zwischen allen Gebäuden im Mischgebiet MI 1 sowie zwischen den drei nördlichen Gebäuden B06, B07 und B08 im Mischgebiet MI 6 untergeordnete Verbindungsbauwerke mit einer Gebäudehöhe über Gelände von umgerechnet rund 5 m zugelassen. Damit wird sowohl den funktionalen als auch den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung getragen. Im Mischgebiet MI 1 wurde diese bauliche Verbindung zwischen den beiden südlichen Gebäuden bereits realisiert.

Für das nicht denkmalgeschützte Gebäude im Mischgebiete MI 2 (ehem. Unteroffizierswohnhaus) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugrenzen und von vier Vollgeschossen analog zum Bestand bestimmt.

Mischgebiete MI 3 und MI 4

Die Überbaubarkeit der Flächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 wird, orientiert an den historischen Grundformen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um das Kammergebäude im Mischgebiet MI 3, als ein das Gesamtensemble wesentlich prägendes Element, in seiner historischen Form erhalten zu können, erfolgt mittels Baulinien eine Baukörperausweisung. Die ehemalige, nicht unter Denkmalschutz stehende Bäckerei im Mischgebiet MI 4 wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung orientiert an der historischen Grundform gesichert, so dass ausreichend Spielraum für ggf. geringfügig erforderliche Anbauten besteht.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamtensembles werden auch die Gebäudehöhen entsprechend der historischen Vorgaben durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan gesichert. Um jedoch im Kammergebäude und der ehemaligen Bäckerei eine Entwicklung von Wohnen zu ermöglichen, ist ein denkmalgerechter Umbau erforderlich, im Zuge dessen eine geringfügige Erhöhung der historischen Gebäudehöhen zugelassen wird. Dies ist aus Gründen der Optimierung der Grundrisslösungen erforderlich. Die Erhöhung der Gebäudehöhen basiert auf aktuellen, mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmten architektonischen Konzepten für die jeweiligen Gebäude. Demnach ist für das Kammergebäude im Mischgebiet MI 3 eine Aufstockung der beiden Kopfbauten um ein Staffelgeschoss vorgesehen. Hierfür sind die Anhebung der Traufhöhe um 0,4 m auf 13,3 m über Gelände und der Firsthöhe um 3,1 m auf 16,5 m über Gelände erforderlich.

Mischgebiete MI 5 und MI 7

Die Mischgebiete MI 5 und MI 7 umfassen die Bereiche der ehemaligen Stallhofanlagen. Während im so genannten Nordhof (Mischgebiet MI 7) die historische Bebauung bis auf eine zuletzt als Sporthalle genutzte Reithalle verloren gegangen ist, ist im Bereich der Südhöfe (Mischgebiet MI 5) relativ viel der historischen Bausubstanz erhalten geblieben. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes konnten jedoch auch hier die zusammenhängenden Stalltrakte nicht in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Die historische Grundform der ehemaligen Ställe und ihre Höfe wird im Mischgebiet MI 5 durch die Festsetzung von Baulinien sowie Baugrenzen weitgehend erhalten.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele im Mischgebiet MI 7 soll hier ein Reihen- und Einzelhausgebiet entstehen. Angelehnt an die ursprüngliche Baustruktur (offenes "E") wird eine zur Grafvon-Schwerin-Straße offene Randbebauung festgesetzt, an deren Verlauf sich auch die interne pri-

vate Erschließung des Wohngebiets orientieren soll. Die differenzierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erlaubt, orientiert am historischen Grundkonzept, die Gliederung der Dachlandschaft und Betonung der ehemaligen Reithalle. Im Bereich des ursprünglichen Mittelflügels wird ein weiteres Baufeld festgesetzt, das zugunsten einer wirtschaftlichen und flexiblen Grundstücksbildung und Bebaubarkeit jedoch eine von der historischen Grundform abweichende Tiefe aufweist. Die Festsetzung der Gebäudeoberkante orientiert sich an der Festsetzung der Firsthöhe der Reithalle.

Die im nördlichen und mittleren Teil des Mischgebiets MI 5 vorhandenen ehemaligen Stallgebäude sollen ebenfalls zu Reihenhäusern umgebaut werden. Hierfür ist die Anhebung der Trauf- und Firsthöhe um 1,8 m erforderlich, um durch die Schaffung eines weiteren Vollgeschosses die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu optimieren. Um wie bisher eine am historischen Bestand orientierte einheitliche Gebäudehöhenentwicklung der Kopf- und Flügelbauten der Südhöfe mit besonderer Betonung der "Sporthalle" und die daraus entstehende bewegte Dachlandschaft als historisch geprägtes Gestaltelement zu sichern, werden die Trauf- und Firsthöhen im gesamten Gebäudeensemble des Südhofes (ohne "Kaufhaus") jeweils um 1,8 m angehoben. Die Festsetzung der Gebäudehöhen war bereits Bestandteil des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 52.

Ebenfalls bereits Bestandteil des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Festsetzung der Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 800 m² im Mischgebiet MI 5 (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Diese zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit ist städtebaulich geboten, um die Errichtung einer Tiefgarage auf der dafür festgesetzten Fläche im nördlichen Hofbereich zu ermöglichen. Somit können die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung nachgewiesen werden und trotzdem die Weitläufigkeit des nördlichen Innenhofes durch eine adäquate gärtnerische Gestaltung erhalten bleiben (vgl. Kap. 2.4.4.1). Die im Rahmen eines architektonischen Konzepts für den denkmalgerechten Umbau der nördlichen Flügelbauten geplante Tiefgarage hat eine Größe von ca. 2.000 m². Die Realisierung der Tiefgarage ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur zu einem geringen Teil innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Angesichts der im Mischgebiet MI 5 bereits vorhandenen und für die Grundflächenermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO heranzuziehenden anderen Stellplätze, ist zur Realisierung der Tiefgarage eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 800 m² erforderlich. Die damit insgesamt im Mischgebiet MI 5 zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO würde einer Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet MI 5 entsprechen, so dass die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze in Mischgebieten nicht überschritten wird.

2.4.3 Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist es möglich, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen. Davon wird in einigen wenigen Fällen Gebrauch gemacht, in denen das Abstandsflächenmaß von 0,5 H gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO nicht einzuhalten wäre, ohne in die erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Baustruktur des Plangebiets unverhältnismäßig einzugreifen. Die Abweichungen sind jeweils sehr gering und auf eine von vier Hauswänden beschränkt, so dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Brandschutz) nicht zu befürchten ist.

2.4.3.1 Wohngebiet

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** wird, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, in eng begrenztem Umfang eine geringere Tiefe der Abstandsflächen zwischen einzelnen Wohnhäusern zugelassen. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für Flächen und Kosten sparenden Wohnungsbau geschaffen, der auch Haushalten mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen stadtnahes Wohnen in einem grünen Umfeld ermöglicht.

Die **textliche Festsetzung Nr. 10** erfolgt, um auf dem schmalen Grundstücksstreifen zwischen Bruno-Taut-Straße und dem nördlich angrenzenden Mischgebiet die Anlage einer Carport-Anlage zu ermöglichen. Die Anlage soll der gemeinschaftlichen Nutzung der Anwohner des Reihenhauses südlich der Bruno-Taut-Straße dienen. Da die Carport-Anlage unmittelbar an der Baugebiets- bzw. Grundstücksgrenze geplant ist und eine Länge von 9 m überschreiten wird, wäre eine Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO nicht gegeben. Die Festsetzung erfolgte bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52.

2.4.3.2 Mischgebiet

Mit der beabsichtigten Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet verdoppeln sich die gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen von 0,25 H auf 0,5 H. Dieses Maß wird aufgrund der historischen Gebäudestruktur an einigen Stellen geringfügig unterschritten. So überdecken sich in den Mischgebieten **MI 1 und MI 6** die Abstandsflächen der Mannschaftsgebäude B02, B04, B06 und B08 mit den Abstandsflächen zu den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden B03 und B07 um ca. 2 m. Da aber Verbindungsbauten zwischen den Mannschafts- und Wirtschaftsgebäuden (im Mischgebiet MI 1 bereits realisiert) zugelassen werden, ist eine Anwendung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregel nicht mehr erforderlich. Sollte bei der künftigen Entwicklung der Mischgebiete auf die Errichtung dieser Verbindungsbauten verzichtet werden, sind aufgrund der denkmalgeschützten Situation mit der **textlichen Festsetzung Nr. 11** Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen vorgegebenen Abstandsflächen zulässig.

Dies gilt ebenfalls für das Mischgebiet **MI 8**, in dem die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen des Kontrollgebäudes B09 zum Nordflügel geringfügig unterschritten werden. Aufgrund der Traufhöhen wäre ein Abstand von mindestens 11 m zwischen den beiden Gebäuden erforderlich, aufgrund der denkmalgeschützten Situation beträgt der Abstand jedoch nur 8 m. Deshalb wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen vorgegebenen Abstandsflächen zugelassen.

Die Abstandsflächen des Kammergebäudes im Mischgebiet **MI 3** überschreiten nach Osten die Straßenmitte der Friedrich-Klausing-Straße geringfügig. Da es sich bei dem Kammergebäude um ein bestands- und denkmalgeschütztes Gebäude handelt, wird mit der Festsetzung der Baulinie i. V. mit der Traufhöhe entsprechend dem Bestand die geringfügige Überschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsfläche zugelassen.

2.4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

2.4.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen

Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen, die sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand bzw. im Bereich der Neubaufächen an der vormals vorhandenen städtebaulichen Grundform (offenes "E") der rückwärtigen Hofanlagen orientieren, soll die Erhaltung bzw. Wiedergewinnung der städtebaulichen Struktur der denkmalgeschützten Kasernenanlage ermöglicht werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die die Erkennbarkeit der historischen Grundstruktur stören bzw. wesentlich beeinträchtigen würden, soll damit ausgeschlossen sein. Zur Unterstützung dieser Intention sind in den Mischgebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (**textliche Festsetzung Nr. 13**) und Stellplätze und Garagen (**textliche Festsetzung Nr. 14**) unzulässig.

Ausnahmen bilden die bereits in dem in Kraft getretenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze St im Mischgebiet MI 7 sowie St 1 bis St 6 und die Fläche für Tiefgaragenstellplätze TGa im Mischgebiet MI 5. Die Stellplatzflächen dienen dem Nachweis der notwendigen Stellplätze der einzelnen Baugebiete und sind hauptsächlich entlang der öffentlichen Straßen angeordnet, so dass keine Beeinträchtigungen des Gesamtbildes zu erwarten sind. Im Mischgebiet **MI 6** werden die Flächen H₁ und H₂ festgesetzt, auf denen die Anlage von Stellplätzen zulässig ist. Neben den, dem Mischgebiet MI 6 zugeordneten, Stellplatzanlagen St 1 und St 4 wird mit dieser Festsetzung eine flexible Anordnung der im Mischgebiet MI 6 selbst in geringer Anzahl noch erforderlichen Stellplätze ermöglicht. Sie ermöglichen einerseits ein nahe den Gebäuden liegendes Stellplatzangebot z.B. für Gehbehinderte. Andererseits wird durch die Begrenzung der Flächen H₁ und H₂ verhindert, dass die Stellplätze ungeordnet an anderer, gestalterisch exponierter Lage im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble errichtet werden, wie z.B. in den Vorgartenbereichen der Mannschaftsgebäude zur Nedlitzer Straße. Das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles zur Nedlitzer Straße hin wird demnach nicht beeinträchtigt. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine denkmalverträgliche Anordnung der Stellplätze auf den zur Graf-von-Schwerin-Straße orientierten Freiflächen gewährleistet.

Um im Mischgebiet **MI 5** die für die geplante Wohnnutzung in den nördlichen Flügelbauten erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können und gleichzeitig die Weitläufigkeit des nördlichen Innenhofes durch eine adäquate gärtnerische Gestaltung (unter Einbeziehung der Pflanzfläche P) beizubehalten, soll eine Tiefgarage errichtet werden. Die hierfür erforderliche Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 800 m² (**textliche Festsetzung Nr. 8**) ist bereits Bestandteil des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 52 (vgl. Kap. 2.4.2.2).

Um jedoch alternativ im Rahmen einer flexiblen Entwurfsgestaltung für die geplante Umnutzung bzw. Neubebauung im Mischgebiet MI 5 auch die Errichtung von Stellplätzen in den Hofbereichen zu ermöglichen, sofern die Tiefgarage nicht errichtet wird, wird im Mischgebiet MI 5 die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Auch hier gewährleistet das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren eine denkmalverträgliche Anordnung der Stellplätze.

Eine weitere Ausnahme von den textlichen Festsetzungen 13 und 14 bildet im Mischgebiet **MI 7** die Fläche F₁ F₂ F₃ F₄ F₅ F₆ F₇ F₈ F₁, in der sowohl Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als auch Stell-

plätze und Garagen zulässig sind. Entsprechend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept zur Errichtung eines Reihenhausesgebiets im Mischgebiet MI 7 sollen hier Gartenabstellgebäude, notwendige Stellplätze etc. entlang der privaten, internen Erschließung in der Weise angeordnet werden, dass die an der historischen Grundform der ehemaligen Hofgebäude orientierte Ausweisung der überbaubaren Flächen erkennbar bleibt.

2.4.4.2 Zuordnung der Stellplatzanlagen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7.10.2005 sind im Plangebiet notwendige Stellplätze nachzuweisen. Da aber in den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 6 und MI 8 aufgrund der geringen Grundstücksflächen sowie der Einschränkungen durch die textliche Festsetzung Nr. 14 nicht alle notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selber nachgewiesen werden können, werden an anderer Stelle im Plangebiet Flächen für Stellplätze ausgewiesen und mittels der **textlichen Festsetzungen Nr. 15** den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Die Grundlage hierfür bildet das Stellplatzkonzept vom Büro Wiechers + Beck Architekten (März 2002), das den aktuellen Planungen der einzelnen Grundstücksentwicklungen entsprechend jeweils aktualisiert wird. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgte gemäß der damals gültigen VVBbgBO, deren Richtzahlen in die heute geltende Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam übernommen wurden.

Im Mischgebiet MI 6 ist aufgrund der geringen Freiflächenpotentiale innerhalb der Flächen H₁ und H₂ die Anlage von gebäudenahen Stellplätzen nur in sehr begrenzter Anzahl möglich (vgl. Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 13 im Kap. 2.4.4.1). Deshalb sind zum Nachweis des Stellplatzbedarfes im Mischgebiet MI 6 zusätzlich Stellplatzanlagen außerhalb des Mischgebiets MI 6 erforderlich, die mit der Zuordnung von Stellplätzen der Stellplatzanlagen St 1 und St 4 sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 7 nachgewiesen werden.

Gleiches gilt für das Mischgebiet MI 1, wo aufgrund der begrenzten Freiflächenpotentiale die Errichtung von Stellplätzen nicht möglich ist. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze werden die Stellplatzanlagen St 3, St 5 und St 6 dem Mischgebiet MI 1 zugeordnet. Die gekennzeichnete Stellplatzanlage St 2 sichert den Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mischgebiet MI 3. Im Mischgebiet MI 3 sollte der Stellplatznachweis so gering wie möglich gehalten werden, um den Blick auf das Denkmal nicht zu verstellen. Sollten die Stellplätze für das Gebäude Nr. B09 im Mischgebiet MI 8 nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, so lässt die textliche Festsetzung Nr. 14 einen anteiligen Nachweis auf auch den Stellplatzanlagen St 3 und St 5 zu.

Um im Mischgebiet MI 5 für die geplante Wohnnutzung die Weitläufigkeit des nördlichen Innenhofes durch eine adäquate gärtnerische Gestaltung, unter Einbeziehung der Pflanzfläche P, beibehalten zu können, soll hier der Nachweis der notwendigen Stellplätze auch in einer Tiefgarage geführt werden können. Dafür wird eine entsprechende Fläche für eine Tiefgarage im Südwesten des nördlichen Innenhofes festgesetzt. Um im Rahmen einer flexiblen Entwurfsgestaltung für die geplante Umnutzung bzw. Neubebauung alternativ zur Errichtung einer Tiefgarage die Errichtung von Stellplätzen auch in den Hofbereichen zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Stellplatzflächen und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen im MI 5 durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Die Stellplätze für die Baugrundstücke im Mischgebiet MI 7 sind in den überbaubaren Grundstücksflächen, der Fläche F₁ F₂ F₃ F₄ F₅ F₆ F₇ F₈ F₁, und auf der Stellplatzanlage St nachzuweisen.

2.4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Nedlitzer Straße wird zwischen ihrer östlichen Straßenbegrenzungslinie und der westlichen Plangebietsgrenze bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso die Straße Am Reiherbusch zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und der südlichen Straßenbegrenzungslinie.

Außerdem sind im Plangebiet folgende Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Baugebiete festgesetzt und bereits realisiert:

- die Graf-von-Schwerin-Straße als nördliche und südliche Gebietszufahrt sowie interne Haupteinschließung in Nord-Süd-Richtung,
- die Friedrich-Klausing-Straße als mittlere Gebietszufahrt und Erschließungsstraße der Mischgebiete MI 3 und MI 4.

Ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und in Teilen schon realisiert ist die Fritz-von-der-Lancken-Straße. Innerhalb des Plangebietes stellt sie die nördliche Ost-West-Verknüpfung der Graf-von-Schwerin-Straße mit der Vogelweide sowie der Wegeverbindung zur ehemaligen Villa Jacobs dar und gewährleistet die Erschließung des Regenwasserrückhaltebeckens. Über diese innere Verbindungsfunktion hinaus wird sie die Haupteinschließung für das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 geplante reine Wohngebiet absichern und deshalb östlich der Vogelweide bis an die Geltungsbereichsgrenze verlängert. Im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 wird sie als Erschließungsstraße des dort geplanten Wohngebietes weitergeführt.

Alle Verkehrsflächen wurden bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

Mit den im Plangebiet festgesetzten Straßenverbindungen wird neben der Erschließung auch eine ausreichende und qualitätvolle straßenbegleitende Öffnung und Durchlässigkeit des Areals für Fußgänger und Radfahrer in West-Ost-Richtung geschaffen. Über die Fritz-von-der-Lancken-, Friedrich-Klausing- und Bruno-Taut-Straße und deren Fortsetzung westlich der Nedlitzer Straße in das Bornstedter Feld mit dem Volkspark werden Anbindungen an die Vogelweide, an die Bertinistraße und durch das Wegerecht innerhalb der Waldflächen bis zur Villa Jacobs und den Uferweg entlang des Jungfernsees geschaffen. Die im Rahmen der ehemaligen militärischen Nutzung entstandene Barrierewirkung des Gebiets wird aufgehoben.

2.4.6 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden verschiedene Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die zusätzlich zur Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Sicherung der Erschließung sowie der Durchwegung des Plangebietes dienen.

In Verlängerung der Friedrich-Klausing-Straße wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung eine Fuß- und Radfahrverbindung zur Vogelweide geschaffen, und

somit die Durchlässigkeit des Gebietes in Ost-West-Richtung verbessert. Die Wegeverbindung ist ebenfalls bereits realisiert.

Die für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (Fläche D) werden von der Nedlitzer Straße aus über die Graf-von-Schwerin-Straße erschlossen. Von ihr zweigt die Bruno-Taut-Straße als private Erschließungsstraße (Fahrrecht für die Anwohner) ab. Sie führt parallel zum Südflügel des Mischgebietes MI 5 nach Osten zur Vogelweide. In diesem Bereich wurde die Vogelweide befestigt.

Durch Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit wird nordöstlich von der Fritz-von-der-Lancken-Straße abzweigend die Wegeverbindung durch das Nedlitzer Holz zur ehemaligen Villa Jacobs gesichert. Die Villa Jacobs, ehemals wichtiger Blickpunkt der Potsdamer Havellandschaft wurde wieder aufgebaut und der von Lenné angelegte Garten soll ebenfalls als historische Anlage rekonstruiert werden. Durch ergänzende grünordnerische Festsetzungen zur wegbegleitenden Pflanzung einer Lindenallee wird die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes gesichert. Südlich der Fritz-von-der-Lancken-Straße soll über ein Geh- und Fahrrecht mittelfristig die Erschließung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen.

Durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger in der Vogelweide wird ein öffentlicher Nord-Süd-Weg als Teil eines überörtlichen Wegenetzes sowie die verkehrliche Erschließung der östlich angrenzenden Kleingärten gesichert. Aufgrund der großen Anzahl von Kleingärten ist die Einhaltung des bisher lediglich für Anlieger vorgesehenen Fahrrechts für Anlieger in der Vogelweide nicht überprüfbar. Das Fahrrecht wird deshalb zugunsten der Allgemeinheit erweitert.

Durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger in den Mischgebieten MI 8 und MI 4 wird die Erschließung der jeweiligen Gebiete sowie mit den Leitungsrechten im Mischgebiet MI 4 die Durchlässigkeit des Plangebietes in Ost-West-Richtung hinsichtlich der Verlegung von Erschließungsleitungen für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche verbessert.

Alle Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte, mit Ausnahme des Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit für die Vogelweide wurden bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

2.4.7 Grünflächen

2.4.7.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung" Private Grünfläche für kulturelle Zwecke"

Im Norden des Plangebietes wird, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, der Übergangsbereich zwischen den Baugebieten und dem Waldgebiet des Nedlitzer Holzes als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung vereinbart die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Intention der landschaftlichen Entwicklung dieses Bereichs und die Absicht, das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Exerzierhaus nördlich der eigentlichen Kasernenanlage nutzen und somit erhalten zu können.

Beabsichtigt ist, das Exerzierhaus für verschiedene kulturelle Aktivitäten zu nutzen. Zusätzlich soll auf dem Grundstück ein kleines Amphitheater errichtet werden sowie ein für die öffentliche Nutzung

erforderlicher Ergänzungsbau (Toiletten etc.) und eine Stellplatzanlage für die Besucher. Zur Absicherung dieser beabsichtigten Nutzungen wird die Zweckbestimmung der Grünfläche "für kulturelle Zwecke" festgesetzt und das Exerzierhaus sowie die Flächen für den erforderlichen Ergänzungsbau und das Amphitheater als überbaubare Flächen innerhalb der Grünfläche ausgewiesen. Die maximal zulässigen Grundflächen werden durch textliche Festsetzungen hinreichend genau bestimmt. Danach ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 0,1. Diese, durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung verändert aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht die Prägung des Grundstücks als Grünfläche.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3** wird für das ehemalige Exerzierhaus eine kulturelle Nutzung festgesetzt und so seine Erhaltung ermöglicht. Die zugehörigen Höchstmaßfestsetzungen (Grundfläche, Traufhöhe, Firsthöhe) orientieren sich am Bestand.

Um eine öffentliche kulturelle Nutzung des ehemaligen Exerzierhauses zu ermöglichen, wird ein Ergänzungsgebäude erforderlich (Toiletten etc.), dessen baulicher Umfang über Höchstmaßfestsetzungen in der **textlichen Festsetzung Nr. 4** festgelegt ist. Um kulturelle Veranstaltungen auch gegen mögliche Geräuschimmissionen durch eine südlich angrenzende Gewerbenutzung ausreichend abschirmen zu können wird, ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 4, die Errichtung einer Mauer i. V. mit diesem Ergänzungsbau ermöglicht.

Weiterhin wird zur Abrundung der kulturellen Nutzungen sowie zur qualitativen Aufwertung des Kulturstandortes die Errichtung eines Amphitheaters ermöglicht. In der **textlichen Festsetzung Nr. 5** wird die maximal zulässige Grundfläche hierfür bestimmt.

Ergänzend zu der beabsichtigten kulturellen Nutzung der Grünfläche werden mit der **textlichen Festsetzung Nr. 6** Stellplätze für Besucher festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Stellplätze wird auf 80 begrenzt.

Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist außerdem, den vorhandenen waldartigen Baumbestand als besondere Qualität des Standortes soweit wie möglich zu erhalten und in eine parkartige Anlage des Grundstücks zu integrieren. Um mögliche Auswirkungen der beabsichtigten kulturellen Nutzung auf die östlich angrenzenden ökologisch hochwertigen Waldbiotope zu minimieren, werden die intensiv genutzten Bereiche im westlichen Grundstücksteil zur Nedlitzer Straße hin gebündelt und im östlichen Grundstücksteil werden im Übergang zu den gemäß § 32 BbgNatSchG unter Schutz stehenden Waldflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind gemeinsam mit den anderen im Bereich des Nedlitzer Holzes ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sukzessiv als Laubmischwald zu entwickeln (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

Um die Veranstaltungen auf der "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" vor den Schallemissionen des Verkehrs auf der Nedlitzer Straße zu schützen, soll entlang der Nedlitzer Straße auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Bau einer Lärmschutzwand oder die Errichtung eines Lärmschutzwalls zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Ein immissionsschutzrechtliches Erfordernis für diese aktive Lärmschutzmaßnahme besteht nicht, da die geplanten kulturellen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes bzw. der für städtebauliche Planungen relevanten DIN 18005 darstellen. Die aktive Lärmschutzmaßnahme soll anstelle der be-

stehenden Einfriedungsmauer entlang der Grundstücksgrenze zur Nedlitzer Straße in einer Höhe bis zu 2 m errichtet werden können, da diese im Rahmen der Verlängerung der Straßenbahntrasse Nordast 2. BA beseitigt werden wird.

Die Zulässigkeit der genannten baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche wurde bereits im in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt. Die Reduzierung der Anzahl der zulässigen Zahl der Stellplätze von 120 auf 80 erfolgte aus Gründen des Schallschutzes (vgl. Kap. 2.4.11.3 "Freizeitlärm").

2.4.7.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünfläche"

Öffentliche Grünfläche westlich des Mischgebiets MI 3

Zur Betonung der Mittelachse als grünes Entree zum Plangebiet im Zusammenhang mit der Inszenierung des ehemaligen Kammergebäudes als besonders identitätsprägendes Gebäude im Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, wie bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die Grünanlage wurde bis zur BUGA 2001 angelegt, nachdem das an dieser Stelle ehemals vorhandene Heizhaus und das Werkstattgebäude abgerissen worden waren. Die öffentliche Grünfläche dient den Anwohnern und Nutzern des Areals für einen wohnungsnahen Aufenthalt.

Öffentliche Grünfläche östlich des Mischgebiets MI 7

Östlich des Mischgebietes MI 7 und südlich der historischen Waldgrenze des Nedlitzer Holzes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, wie bereits in dem in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens in Form einer Retentionsfläche in naturnaher Gestaltung zu ermöglichen. Die öffentliche Grünfläche entlang des Regenwasserrückhaltebeckens kann zudem auch für eine wohnungsnaher Erholung genutzt werden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen des folgenden Kap. 2.4.8 verwiesen.

2.4.8 Regenwasserrückhaltebecken

Südlich der historischen Waldgrenze des Nedlitzer Holzes werden innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Abwasserflusses mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Begleitend wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 32** auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens in Form einer Retentionsfläche in naturnaher Gestaltung festgesetzt.

Das Regenwasserrückhaltebecken wurde bereits im in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt und war bereits im November 2001 fertig gestellt. Das im Plangebiet nicht über Mulden-Rigolensysteme versickerbare Niederschlagswasser und Niederschlagswasser anderer Bereiche des Bornstedter Feldes (Rote Kaserne West) werden hier zurückgehalten und somit die Kanalisation erheblich entlastet.

Um eine Mobilisierung von Schadstoffen durch Sickerwasser aufgrund nachgewiesener Altlasten im Umfeld zu vermeiden und so eine mögliche Schadstoffbelastung des Grundwassers innerhalb der

Trinkwasserschutzzone III ausschließen zu können, ist eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Regenwasserrückhaltebecken nicht möglich.

2.4.9 Wald

Der Bereich des Nedlitzer Holzes im Norden des Plangebietes wird mit Ausnahme der "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" und der Straßenverkehrsfläche der Fritz-von-der-Lancken-Straße in den historischen Grenzen als Wald gemäß § 9 Abs. 18 b BauGB festgesetzt. Der erforderliche Abstand von ca. 25 m (Orientierungswert) zwischen dem Waldbaumbestand und angrenzenden Baugebieten soll auf der festgesetzten Waldfläche im Rahmen der Bewirtschaftung eingehalten werden. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 22** wird gewährleistet, dass die Flächen, die seit Beginn der 1930er Jahre stückweise in die Kasernennutzung einbezogen und somit der Waldfläche entzogen wurden, durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sukzessiv wieder zu Eichen-Hainbuchen- bzw. Eichenmischwald entwickelt werden (vgl. Kap. 2.4.10.3 "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung"). Beide Festsetzungen erfolgten bereits im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52.

2.4.10 Grünfestsetzungen

Die nachstehenden Grünfestsetzungen waren mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 28 bereits Gegenstand des im 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52. Im Rahmen der beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Flächen P und Q statt wie bisher als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB nun als Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Änderung erfolgt, da auf den Flächen kein erhaltenswerter Vegetationsbestand vorhanden ist und damit die Voraussetzung einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB nicht gegeben ist. Die textliche Festsetzung Nr. 19 wurde entsprechend angepasst. Mit Ausnahme der Änderung zu den Flächen P und Q erfolgten keine weiteren materiell-rechtlichen Änderungen der Grünfestsetzungen sondern lediglich geringfügige redaktionelle Überarbeitungen einzelner Festsetzungen.

2.4.10.1 Erdschicht über unterirdischen Bauteilen

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 16** wird in den Baugebieten 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 durchgrüntes Plangebiet zu schaffen. Die Festsetzung betrifft neben Tiefgaragen z.B. auch Keller, Wärmespeicher oder Öltanks.

2.4.10.2 Flächen zum Anpflanzen

Aus Gründen der gestalterischen Verbesserung des Gesamtcharakters der Anlage sowie der grünordnerischen Zielstellung zur Erhaltung und Wiederherstellung historischer Strukturelemente soll bei den aus den 1930er Jahren stammenden Wohngebäuden an der Straße Am Reiherbusch durch die

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen die Wiederherstellung der Vorgartenzone in der Typik der 1930er-Jahre-Siedlungen gesichert werden. Durch ein Aufgreifen der für diese Zeit typischen Gestaltungselemente wie wegbegleitenden Hecken- und Staudenpflanzungen durch die **textliche Festsetzung Nr. 17** werden der historische Charakter der Anlage und der Zusammenhang von Architektur und Freiraum betont.

Die Fläche N zum Anpflanzen dient in erster Linie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und war ebenso Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation hinsichtlich der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz. Durch die Anlage der Rasenflächen i. V. mit den auf dem Grundstück vorgesehenen Festsetzungen des Lindenbestandes kann der prägende Gestaltcharakter der Fläche als Teil des sich südlich anschließenden Grünzuges entlang der Nedlitzer Straße erhalten und gesichert werden (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 19** bezieht sich auf ein Teilstück der historischen Lindenallee zur ehemaligen Villa Jacobs. Die historische Lindenallee, von der Teile auf dem Grundstück der Villa noch erhalten sind, markiert die Wegebeziehung von der Nedlitzer Straße zum Garten der Villa Jacobs mit Anschluss an den Uferweg entlang des Jungfernsees. Mit ihrer Wiederherstellung wird ein wichtiges Gestaltungselement der Lennéschen Planung erhalten und damit der grünordnerischen Zielstellung zur Erhaltung und Wiederherstellung historischer Strukturelemente im Plangebiet entsprochen. Die konkrete Gestaltung der Allee (Festlegung des genauen Pflanzabstandes etc.) ist im Rahmen der Ausführungsplanung nach historischem Vorbild (entsprechend den Darstellungen im Plan der Villa Jacobs, SPSG Plansammlung Nr. 3667) mit dem Bereich Untere Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 20** wird auf den Flächen P und Q ein wesentlicher Anteil der naturschutzrechtlich gebotenen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe in die Schutzgutkomplexe Naturhaushalt sowie Arten und Biotope innerhalb der Gewerbeflächen erbracht. Durch die Verwendung von in Ost-West-Richtung verlaufenden Gestaltungselementen werden prägende Strukturen der Kasernenanlage gestalterisch aufgegriffen und weiterentwickelt und somit das Gesamtbild der Anlage identitätsprägend verbessert.

2.4.10.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Die **textliche Festsetzung Nr. 21** dient der Erhaltung und Ergänzung der alten Kastanienallee auf der Fläche S zwischen dem Mannschaftsgebäude B06 und dem Stabsgebäude B05 im Mischgebiet MI 6 als prägendem Strukturelement der ehemaligen Kasernenanlage ebenso wie zur naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.

2.4.10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sollen die Flächen, die seit Beginn der 1930er Jahre stückweise in die Kasernennutzung einbezogen und somit

der Waldfläche entzogen wurden, sukzessiv wieder zu Laubmischwald entwickelt werden (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

Durch die Rückentwicklung dieser Flächen zum Wald entsprechend der historischen Waldgrenze erhält das Nedlitzer Holz in diesem Bereich wieder seine Bedeutung als Grünzug von Nedlitz bis zum Jungfernsee. Die den Landschaftsraum gliedernde Funktion des Nedlitzer Holzes als Zäsur zwischen Roter und Nedlitzer Kasernen wird gestärkt. Die Erlebbarkeit von Natur wird in diesem interessanten Erlebnisraum durch die Schaffung der öffentlichen Zugänglichkeit wieder ermöglicht.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bildeten aus naturschutzrechtlicher Sicht ein erhebliches Potential zur Eingriffskompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe im Plangebiet. Mit der sukzessiven Entwicklung von Waldflächen werden vielfältige und wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen wurde die Grundwasserneubildungsrate verbessert und somit die Bedingungen für die Trinkwassergewinnung positiv beeinflusst.

2.4.10.5 Baumpflanzungen

Die **textliche Festsetzung Nr. 23** dient neben den Funktionen für den Biotop- und Artenschutz der gestalterischen Verbesserung des Gesamtbildes der Wohnanlage und entspricht der Zielstellung zur Schaffung eines stark durchgrüntes Wohngebietes. Die vorwiegende Verwendung von Obst- und Blütenbäumen orientiert sich an der Typik der Freiflächengestaltung der 1930er-Jahre-Siedlung.

Die **textliche Festsetzung Nr. 24** zur Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen dient der Erhaltung und Wiederherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Nedlitzer Straße als historische Eichenallee sowie der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.

Die **textliche Festsetzung Nr. 25** diente der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe. Die Baumpflanzung entlang der historischen Kasernengrenze knüpft an die im Bornstedter Feld im 19. Jahrhundert typische Umpflanzung von Kasernenanlagen mit verschiedenen Pappelarten an. Für die Auswahl der Baumart waren die im Bereich der Wohnbebauung an der Kasernenmauer erhaltenen Schwarz-Pappeln maßgebend. Die großkronigen Bäume wirken zudem auch im Hinblick auf die Sichtbeziehungen vom geplanten Wohngebiet auf der Hügelkuppe östlich des Plangebiets (Bebauungsplan Nr. 95) als Sichtschutz.

Zudem wirkt sich diese Festsetzung auch identitätsprägend auf die Gestaltung der Gesamtanlage aus. Die durch die bauliche Beibehaltung der Grundstruktur erhaltene Ordnung der Kasernenanlage im Gegensatz zur freien Natur wird durch diesen strengen Baumrahmen unterstützt und die besondere Geschichte dieses Standortes in die Neugestaltung einbezogen. Abweichend vom Grünordnungsplan (Festsetzung Nr. 14) wurde entlang der Nordgrenze der Kasernenanlage (Erweiterungsbereich 1930er Jahre) wegen des Übergangs zur waldartigen privaten Grünfläche in der Abwägung auf die Baumreihe verzichtet.

Die **textlichen Festsetzungen Nrn. 26, 27 und 28** zur Pflanzung von Baumreihen dienen neben der gestalterischen Verbesserung des Gesamtbildes aus naturschutzrechtlicher Sicht auch der Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe.

Analog zu der aus der Entstehungszeit stammenden Lindenreihe entlang der heutigen Graf-von-Schwerin-Straße werden mit den textlichen Festsetzungen Nrn. 26 und 27 an den öffentlichen Straßen und Wegen in Ost-West-Richtung Alleepflanzungen derselben Baumart festgesetzt. Die, die Friedrich-Klausing-Straße rahmenden Baumreihen (textliche Festsetzung Nr. 27), betonen zudem in besonderer Weise die Sicht auf das Kammergebäude mit den barocken Plastiken der Attika und dienen auch als Sichtblende im Hinblick auf die Sichtbeziehungen vom Belvedere auf dem Pflingstberg auf die Neubaupotentialflächen im Nordhof.

Im Mischgebiet MI 5 wird die im Bebauungsplan Nr. 52 bisher mittels Einzelbaumfestsetzungen festgesetzte Baumreihe um 3,5 m nach Süden verschoben (textliche Festsetzung Nr. 28), so dass der bisher mit 4 m sehr enge Abstand der Bäume zur Südfassade des Mittelflügels auf insgesamt 7,5 m vergrößert werden kann. Der bisherige sehr enge Abstand der Baumfestsetzungen zur Südfassade des Mittelflügels orientierte sich an sieben im Bestand ursprünglich noch vorhandenen Bäumen. Sie waren während der militärischen Nutzung der Kaserne gepflanzt und ihre Krone regelmäßig beschnitten worden. Aufgrund dieser heute fehlenden Baumpflegemaßnahmen ergeben sich Konflikte hinsichtlich der potentiellen Gebäudenutzung. Mit der Verschiebung der festzusetzenden Baumreihe verbessern sich deshalb zum einen die Belichtungsverhältnisse im Mittelflügel und ermöglichen bei einem Umbau für Wohnnutzungen grundsätzlich das Anbringen von Balkonen an der Südfassade. Außerdem wird mit der Baumreihe der gebäudenaher Bereich räumlich von der Stellplatzanlage St 6 getrennt und somit gestalterisch aufgewertet sowie ein gewisser Sichtschutz zur geplanten Wohnnutzung im Mittelflügel gewährleistet. Die bisherige Festsetzung der Einzelbäume diene alleine dem Ziel, die Baumreihe, als typisches Gestaltungselement der ehemaligen Kasernenanlage zu erhalten. Dieses Ziel kann mit der geringfügigen Verschiebung der Baumreihe auch weiterhin ohne Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild erfüllt werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 29** dient der Reduzierung von negativen Auswirkungen von Stellplatzanlagen auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Arten und Biotope und das Landschaftsbild und ist Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 erfolgten Eingriffe in diese Schutzgüter.

2.4.10.6 Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswässern

Die **textliche Festsetzung Nr. 30** sichert im östlichen Abschnitt der Fritz-von-der-Lancken-Straße (Erweiterungsbereich durch das Nedlitzer Holz zur Erschließung des Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95) bei Straßenneubau die Anlage einer straßenbegleitenden Versickerungsmulde. Die Festsetzung dient damit der naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 durch die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße erfolgten Eingriffe in die Schutzgüter Naturhaushalt und Arten- und Biotopschutz.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird die wasser- und luftdurchlässige Herstellung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten als abflussschwächender Standard in den Baugebieten festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 31**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 32** sichert die naturnahe Gestaltung des im Geltungsbereich geplanten und bereits umgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens (RRB). Die Festsetzung diene der Minderung der mit der Anlage des RRB im Rahmen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 52 erfolgten Eingriffe vor allem in das Landschaftsbild. Mit Umsetzung der Festsetzung wurden vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die einen hohen Biotopwert besitzen. Das Landschaftsbild wurde positiv verändert.

2.4.11 Immissionsschutz

2.4.11.1 Straßenverkehrslärm

Entlang der Nedlitzer Straße (B2) bestehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Nedlitzer Straße erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm. Aufgrund dessen wurde bereits in dem 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 entsprechende Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume für die Fassaden entlang der Nedlitzer Straße festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten auf der Basis eines Schallgutachtens¹, dem das damals (1998) prognostizierte tägliche Verkehrsaufkommen der Nedlitzer Straße zugrunde lag.

Aufgrund des langen Zeitraums von 9 Jahren seit Erarbeitung des o.g. Schallgutachtens, dem mittlerweile veränderten Verkehrsaufkommen bzw. entsprechend veränderten Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße sowie der nunmehr ausschließlichen Mischgebietsnutzung entlang der Nedlitzer Straße wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße eine erneute schalltechnische Untersuchung² der künftigen Lärmbelastung sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet, die im Ergebnis der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage aktualisierter Verkehrsdaten erneut überarbeitet und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt wurde³.

Die nunmehr vorliegenden Verkehrsdaten⁴ beinhalten im Gegensatz zu den bisherigen Daten⁵ auch differenzierte LKW-Anteile für Tag und Nacht. Die derzeitige Situation auf der Nedlitzer Straße im Bereich des Plangebietes wird demnach mit einer durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 15.820 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 5,4% tags und 6,6% nachts angegeben. Bei den Prognoseberechnungen für das Jahr 2010 wurden als emissionsrelevante Ausgangsdaten entsprechend der Berechnung der verkehrsplanerischen Berechnung eine DTV von 17.700 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 5,4% tags und 6,6% nachts zugrunde gelegt. Es wurde mit einer Korrektur von $D_{\text{StrO}} = 0$ dB für die Straßenoberfläche (Asphalt) und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gerechnet. Es wurde weiter angenommen, dass mit Ausnahme der Einmündung der Straße Am Reiherbusch alle anderen Kreuzungen der Nedlitzer Straße lichtzeichengeregelt sind.

¹ Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 52, Potsdam 6/1998.

² KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 12. November 2007

³ KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 13. Juni 2008

⁴ StadtPlan Ingenieur GmbH: Ermittlung der Belastungen des Kfz-Verkehrs im Zuge der Nedlitzer Straße in Potsdam; Potsdam, Juni 2008

⁵ Bereich Verkehrsmanagement: Mitteilung mit Schreiben vom 8.11.2007

Die Geräuschimmissionen der geplanten Straßenbahnerweiterung Nordast, 2.BA wurden nicht berücksichtigt, da hierfür bereits detaillierte Untersuchungen gemäß 16. BImSchV im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durchgeführt wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen¹ belegen, dass wegen der hohen Kfz-Verkehrsgeschwindigkeit die durch die zukünftige Straßenbahnstrecke hervorgerufenen Immissionen keinen nennenswerten Beitrag zur Gesamtverkehrsgeschwindigkeit liefern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zur Beurteilung der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 maßgebend.

Tab. Für das Plangebiet relevante Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005

Gebietseinstufung nach BauNVO	Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Dorf- und Mischgebiete	60	50

Im Ergebnis des Schallgutachtens wurde ermittelt, dass die Beurteilungspegel in den Baugebieten entlang der Nedlitzer Straße in der Größenordnung bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht liegen und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag und auch für die Nacht erheblich überschreiten. Der Unterschied zwischen der derzeitigen und der zukünftig zu erwartenden Situation ist hierbei relativ gering, so dass sich je nach Immissionsort Unterschiede im Beurteilungspegel von maximal 3 dB(A) ergeben.

Angesichts der festgestellten Überschreitungen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen und akustischen Bedingungen kommen hierbei aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Realisierung einer Schallschutzwand oder –wall, nicht in Betracht. Um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen in den betroffenen Gebäuden entlang der Nedlitzer Straße gerecht zu werden, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Folge des Straßenverkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind demnach die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, aus denen die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt werden.

Die höchsten Lärmbelastungen sind an den Westfassaden parallel zur Nedlitzer Straße zu erwarten (Lärmpegelbereich V), während an den Nord- und Südfassaden die Lärmbelastungen nach Osten hin abnehmen (Lärmpegelbereich V-III). An den Ostfassaden sind aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude kaum schalldämmende Maßnahmen erforderlich (Lärmpegelbereichen I und II).

¹ Christian Imelmann: Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnstrecke Bornstedter Feld - Nordast, 2. Bauabschnitt. Schalltechnischer Bericht Nr. 134.5, 2. Auflage; Berlin, Dezember 2002.

Für Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, bestehen aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutzverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind erst ab Lärmpegelbereich III erforderlich.

Das Schallgutachten empfiehlt, generalisierende Festsetzungen je nach Lage der Fassaden zur Nedlitzer Straße. Hierbei soll jeweils der höchste an einer Fassade ermittelte Lärmpegelbereich ausschlaggebend für die Festlegung der Schalldämm-Maße auch an allen anderen Fassadenabschnitten, die eine gleiche Lage zur Nedlitzer Straße haben, sein. Das bedeutet z.B., dass für die parallel zur Nedlitzer Straße verlaufenden Westfassaden grundsätzlich Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich V ausgewiesen werden sollen, auch wenn Abschnitte der Fassaden lediglich im Lärmpegelbereich IV liegen und somit nur ein geringeres Schalldämm-Maß der Außenbauteile zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich wäre.

Diesen, dem immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip folgenden, Empfehlungen des Schallgutachtens, kann im Rahmen einer im Planungsrecht gebotenen, gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht nachgekommen werden. Die Festsetzung von Schalldämm-Maßen der Außenbauteile an Fassaden erfolgt im Bebauungsplan nur soweit, wie es zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten ist. Deshalb werden mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 33 bis 35.** für die betroffenen Fassadenabschnitte jeweils nur die den ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt.

Um die Lesbarkeit der Planzeichnung zu gewährleisten, erfolgen die jeweiligen Markierungen der betroffenen Fassadenabschnitte gesondert in einer Nebenzeichnung. Die im Schallgutachten dargestellten Grenzlinien zwischen den relevanten Lärmpegelbereichen wurden übernommen und die jeweiligen Schnittpunkte an den Fassaden in der Planzeichnung durch Punkte benannt. Die mit "J" bezeichneten Punkte markieren hierbei die Grenzlinie zum Lärmpegelbereich V, "K" zum Lärmpegelbereich IV und die mit "L" bezeichneten Punkte zum Lärmpegelbereich III.

Entscheidungen, zur Vereinfachung der Baumaßnahmen einheitliche, das heißt in Teilabschnitten höhere, Schalldämm-Maße (analog den Empfehlungen des Schallgutachters) umzusetzen, bleiben dem privaten Bauherren freigestellt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile ergeben sich für die bereits, auf Grundlage der Festsetzungen des 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52, sanierten und genutzten Gebäude, keine nachträglich erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes. Das damals festgesetzte Schalldämm-Maß von 50 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 45 dB(A) für Büroräume entspricht den Anforderungen des Lärmpegelbereichs VI und setzt somit ein höheres Schalldämm-Maß fest, als die auf der Grundlage des aktuellen Schallgutachtens ermittelten und im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Schalldämm-Maße.

Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8 in Schlaf- und Kinderzimmer künftiger Wohnungen, deren Fenster in den Lärmpegelbereichen III-V liegen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Diese auf Anregung des Landesumweltamtes, als zuständiger Fachbehörde, im Rahmen der Behördenbeteiligung ergänzte Festset-

zung erfolgt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ermöglichen eine ausreichende Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, ohne dass hierfür die Fenster geöffnet werden müssen, was ein ungehindertes Einwirken der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen ermöglichen würde.

2.4.11.2 Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen

Zur Erschließung des nördlich des Plangebiets liegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 83 „Campus am Jungferensee“ ist die Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnlinie 96 von der derzeitigen Endhaltestelle Viereckremise bis zur neuen Endhaltestelle Am Jungferensee vorgesehen. Geplant ist, die Trasse der Straßenbahn im Bereich der Nedlitzer Straße eingleisig auf einem besonderen Bahnkörper auf der Ostseite der Straße zu führen. Bereits im seit 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 wurde der Trassenverlauf in der Nedlitzer Straße nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des damaligen Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbahnerweiterung wurde eine schalltechnische¹ sowie eine schwingungstechnische² Untersuchung durchgeführt. Zur Beurteilung der Auswirkungen hinsichtlich die Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen an den betroffenen Gebäuden entlang der Nedlitzer Straße im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes (Gebäude Nr. 05 – 09 sowie Nordflügel) wurde die damals im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Hierbei ergaben sich keine Immissionskonflikte.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung der betroffenen Baugebiete von Gewerbe- in Mischgebiet erforderte eine erneute Beurteilung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen der Straßenbahn auf das Plangebiet³. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Luftschallimmissionen

Aufgrund der geänderten Gebietsausweisung gelten nunmehr die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Abs. 1 Nr. 3 für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Diese Werte sind 5 dB(A) strenger als die ursprünglichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Abs. 1 Nr. 4 für Gewerbegebiete. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten der betroffenen Gebäude B05, B06 (berechnet mit Berücksichtigung des Zuschlages für Kurvengeräusche) sowie B07, B08, B09 und Nordflügel (berechnet ohne Berücksichtigung des Zuschlages für Kurvengeräusche) die geltenden Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Abs. 1 Nr. 3 für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) einhalten. Anspruchsberechtigung auf Maßnahmen der Lärmvorsorge entsteht also nicht.

¹ Christian Imelmann: Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnstrecke Bornstedter Feld - Nordast, 2. Bauabschnitt. Bericht Nr. 134.5, Untersuchung zur Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV, 2. Auflage; Berlin, Dezember 2002.

² Christian Imelmann: Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnstrecke Bornstedter Feld - Nordast, 2. Bauabschnitt Nr. Bericht Nr. 135.1, Untersuchung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen aus dem Straßenbahnverkehr – Einwirkung auf Menschen in Gebäuden; Berlin, Dezember 2002

³ Christian Imelmann: Schall- und Schwingungstechnischer Bericht Nr. 134.9, Rote Kaserne Ost- Änderung der Gebietsausweisung; Berlin, November 2007.

Erschütterungsimmissionen

Die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen an oberirdischen Schienenwegen des ÖPNV erfolgt auf Grundlage der um den Faktor 1,5 angehobenen Anhaltswerte A_u und A_r gemäß Tabelle 1 der DIN 4150-2. Nach Änderung der Gebietsausweisung in Mischgebiet gelten jetzt die Anhaltswerte

- tags: $A_u = 0,3$ $A_r = 0,15$
- nachts: $A_u = 0,22$ $A_r = 0,1$

Diese Werte sind um ein Drittel strenger als die Anhaltswerte für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen an oberirdischen Schienenwegen des ÖPNV in allen Gebäuden B05 bis B09 und Nordflügel eingehalten werden. Maßnahmen im Gleisbereich zur Minderung der Erschütterungsimmissionen sind demnach nicht erforderlich.

Körperschallimmissionen

Für die Beurteilung von Körperschallimmissionen in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen gelten gemäß TA Lärm, Kap. 6.2, die Immissionsrichtwerte IRW

- tags: $IRW_{max} = 45 \text{ dB(A)}$ $IRW_r = 35 \text{ dB(A)}$
- nachts: $IRW_{max} = 35 \text{ dB(A)}$ $IRW_r = 25 \text{ dB(A)}$

Die Immissionsrichtwerte sind unabhängig von der Gebietsausweisung. Nach der geänderten Gebietsausweisung von Gewerbegebiet in Mischgebiet sind aber nicht mehr die Tagwerte heranzuziehen, sondern die 10 dB(A) strengeren Nachtwerte.

Der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel IRW_r (nachts) = 25 dB(A) wird in allen Gebäuden eingehalten, der mittlere Maximalpegel IRW_{max} (nachts) = 35 dB(A) wird jedoch nur in den Gebäuden B05, B07 und B08 eingehalten. In dem Gebäude B09 wird er marginal, um 0,1 dB(A) überschritten, was jedoch keine Schutzmaßnahmen auslöst.

Der Immissionsrichtwert für den Maximalpegel IRW_{max} (nachts) = 35 dB(A) wird jedoch im Gebäude B06 (MI 6) um 6,8 dB(A) sowie im Nordflügel (MI 8) um 4,9 dB(A) überschritten. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hier Maßnahmen zur Körperschallminderung erforderlich. Diese sollen durch Änderungen des Regelaufbaus der Gleisanlagen erfolgen. Abweichend zum bisherigen Rahmengleis soll im Rahmen der Straßenbahnerweiterung Nordost, 2.BA im betroffenen Bereich ein elastischer Aufbau für die Schienen (so genannte Flüsterschiene) eingesetzt werden. Für diese Änderung des Regelaufbaus ist kein Änderungsverfahren zum Planfeststellungsbeschluss und auch kein förmliches Verfahren nach § 28 Absatz 3 Personenbeförderungsgesetz erforderlich. Die rein technische Anpassung des Regelaufbaus verursacht weder eine Trassenverschiebung oder Veränderung in Lage und Höhe, noch werden durch den geänderten Aufbau zusätzliche Belastungen für die Schutzgüter verursacht. Die Änderung des Regelaufbaus soll im Einvernehmen mit dem Verkehrsbetrieb und dem Landesamt für Bauen und Verkehr vor Durchführung der Baumaßnahme der Planfeststellungsbehörde angezeigt werden.

Mit der Änderung des Regelaufbaus können die geltenden Immissionsrichtwerte für den Maximalpegel IRW_{max} (nachts) von 35 dB(A) in den betroffenen Gebäuden Nr. 06 und Nordflügel eingehalten werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind entbehrlich.

2.4.11.3 Freizeidlärm

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung des an die "Private Grünfläche für kulturelle Nutzungen" direkt angrenzenden Baugebiets von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (MI 8) erhöht sich die Störimpfindlichkeit dieses Baugebiets.

Innerhalb der "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" ist auf der Fläche C₁C₂C₃C₄C₁ die Errichtung eines „Amphitheater“ vorgesehen. Geplant sind durch die Eigentümer jedoch keine lauten Musikveranstaltungen, wie Rock- und Popkonzerte, mit leistungsstarker elektroakustischer Verstärkung, sondern "leisere" Veranstaltungen vor der landschaftlichen Kulisse des Nedlitzer Holzes wie z.B. Lesungen, die im Zusammenhang mit geplanten Ausstellungen im Exerzierhaus in Verbindung stehen sollen. In diesem Zusammenhang war bisher innerhalb der privaten Grünfläche auch ein Parkplatz für die Besucher dieser Veranstaltungen, mit insgesamt 120 Stellplätzen, geplant.

Um mögliche Lärmkonflikte zwischen den innerhalb der "Privaten Grünfläche für Kulturelle Zwecke" geplanten kulturellen Veranstaltungen sowie der hierfür beabsichtigten Stellplatznutzung und den geplanten Mischgebietenutzungen im MI 8 ausschließen zu können, sind Einschränkungen der kulturellen Veranstaltungen einschließlich der hierfür vorgesehenen Stellplatznutzung erforderlich. Diese wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung¹ ermittelt.

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Nutzungsnachbarschaft zwischen kultureller Nutzung und Mischgebiet ist neben der DIN 18005, Beiblatt 1 auch die Freizeidlärmrichtlinie des Landes Brandenburg maßgebend. Diese legt neben Immissionsrichtwerten für Tag- und Nachtzeiten auch Ruhezeiten während des Tages fest, in denen strengere Immissionsrichtwerte gelten.

Tab. Für das Plangebiet relevante Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden gemäß Freizeidlärm-Richtlinie

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte		
	werktags außerhalb der Ruhezeiten*	werktags innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen*	nachts
Dorf- Misch- und Kerngebiete	60	55	45

* Beurteilungszeiträume nach Freizeidlärm-Richtlinie:

Werktag:		Sonn- und Feiertags	
1. Ruhezeit morgens	06:00 bis 08:00 Uhr	1. Ruhezeit morgens	07:00 bis 09:00 Uhr
2. Ruhezeit abends	20:00 bis 22:00 Uhr	2. Ruhezeit mittags	13:00 bis 15:00 Uhr
3. tags außerhalb der Ruhezeiten	08:00 bis 20:00 Uhr	3. Ruhezeit abends	20:00 bis 22:00 Uhr
4. nachts	ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr	4. tags außerhalb der Ruhezeiten	09:00 bis 13:00 Uhr 15:00 bis 20:00 Uhr
		5. nachts	ungünstigste volle

¹ K SZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 12.November 2007

Stunde zwischen
22:00 und 07:00 Uhr

Hinsichtlich der durch die kulturellen Veranstaltungen erzeugten Geräusche wurde die für die Einhaltung des Nacht-Richtwertes maximal zulässige Schallemission einer Veranstaltung berechnet. Ebenso wurde für vorgesehene Stellplatznutzung die maximal mögliche Anzahl von Stellplätzen errechnet, wobei davon ausgegangen wurde, dass auf allen Stellplätzen in der ungünstigsten Nachtstunde ein Stellplatzwechsel stattfindet.

Im Ergebnis wurde für das Amphitheater ein maximal zulässiger Schalleistungspegel während der Veranstaltungszeit in der Nacht von $L_{WA} = 93$ dB(A) ermittelt. Falls Veranstaltungen nur innerhalb der Ruhezeiten durchgeführt werden sollten, so könnte eine Schalleistung von $L_{WA} = 103$ dB(A), falls Veranstaltungen nur außerhalb der Ruhezeit stattfinden sollten eine Schalleistung von $L_{WA} = 108$ dB(A) erzeugt werden. Unter Berücksichtigung der von den Zuschauern erzeugten Geräusche sollen für die Einregelung elektroakustischer Anlagen noch einmal um 3 dB(A) abgesenkte Schalleistungspegel verwendet werden (**textliche Festsetzung Nr. 36**). Zur Kontrolle der festgesetzten Pegelwerte wurde vom Gutachter in einer Entfernung von 20 m von der Anlage ein mittlerer Taktmaximalpegel gemäß TA Lärm $L_{AFTeq} = 56$ dB(A) in der Nacht, von $L_{AFTeq} = 66$ dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und von $L_{AFTeq} = 71$ dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten errechnet, der jeweils messtechnisch nachzuweisen ist.

Die Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie ist mit der derzeitig geplanten Größe und Anordnung der Stellplatzanlage nicht möglich. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Mischgebietenutzung und Stellplatzanlage wird bereits das Maximalpegelkriterium der Freizeitlärmrichtlinie, verursacht durch ein einzelnes impulsartiges Geräusch (z. B. Zuschlagen der Kofferraumklappe, Schalleistungspegel $L_{WA} = 99$ dB(A)), verletzt. Zur Einhaltung des Maximalpegelkriteriums wird im Bebauungsplan die südliche Grenze der Stellplatzanlage nach Norden verschoben, so dass entsprechend der Forderungen des Schallgutachtens ein Mindestabstand von 19 m zum benachbarten Mischgebiet entsteht. Gleichzeitig wird die Stellplatzfläche verkleinert, so dass sich die Anzahl der Stellplätze von maximal 120 auf maximal 80 verringert. Somit kann gewährleistet werden, dass der Richtwert in der ungünstigsten Stunde nachts bei Abfahrt aller Pkw eingehalten wird.

2.4.12 Altlasten

Die Bauleitplanung unterliegt dem Grundsatz und Rechtserfordernis, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden für eine Bebauung und/oder sonstige Nutzung nur dann festzusetzen, wenn eine Sanierung vor der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt oder eine Konfliktverlagerung in andere (Verwaltungs-)Verfahren eine rechtssichere Konfliktbewältigung gewährleistet.

Die Rote Kaserne Ost wird aufgrund ihrer jahrzehntelangen militärischen Nutzung im Altlasten/Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, als Altlastenfläche-Altstandort erfasst. Nach Beendigung der militärischen Nutzung wurden Belastungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nachgewiesen. In der Bodenluft wurden Belastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Im Grundwasser wurden Belastungen durch MKW und LHKW nachgewiesen.¹

Im Juni und Juli 2000 erfolgten die Sanierung der Bodenkontamination in den ausgewiesenen Belastungsflächen sowie der während der Baumaßnahme festgestellten Bodenverunreinigungen und der Abriss nicht erhaltenswürdiger Gebäude. Wegen des großen Flurabstandes (> 18 m unter Geländeoberkante) und der geringen Schadstoffkonzentrationen bestand für das Schutzgut Grundwasser keine Sanierungsnotwendigkeit. In der behördlichen Sanierungsabnahme vom 4.7.2001 wird die erfolgreiche Sanierungsdurchführung auf dem Standort Rote Kaserne Ost bestätigt und auf zwei verbliebene Flächen mit Restkontamination verwiesen. Die eine Fläche befindet sich im ehemaligen Tankstellenbereich, südlich der Bruno-Taut-Straße und die andere Fläche an der Westwand des ehemaligen Garagengebäudes (südlicher Stallflügel), nördlich der Bruno-Taut-Straße.¹

Die beiden betroffenen Flächen befinden sich im Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der verbliebenen Restkontaminationen wird die grundsätzliche Nutzung der Flächen für Wohnen jedoch nicht in Frage gestellt. Es besteht auch für die derzeit bereits in der Nachbarschaft ausgeübten Wohnnutzungen keine akute Gefahrensituation. Bei Eingriffen in den Boden der betroffenen Flächen muss jedoch laut Aussage des Fachbereichs Umwelt und Natur gewährleistet werden, dass eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen und sachgerechte Entsorgung der Böden erfolgt¹. Dies kann im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren ausreichend gewährleistet werden, so dass zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

2.5.1 Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993) (**nachrichtlich Übernahme Nr. 1**).

2.5.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz (**nachrichtliche Übernahme Nr. 2**).

2.5.3 Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich vorhandenen Denkmale sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme (**nachrichtliche Übernahme Nr. 3**) aufgenommen. Es handelt sich um die Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments, so genannte "Rote Kaserne", die als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG steht (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).

¹ Fachbereich Umwelt und Natur: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 52 mit Schreiben vom 29.8.2005

2.5.4 Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützte Teile von Natur und Landschaft, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG: Stieleiche im Mischgebiet MI 8 (Kennzeichnung in der Planzeichnung) (**nachrichtliche Übernahme Nr. 4**).
- Allee gemäß § 31 BbgNatSchG: Eichenbestand in der Nedlitzer Straße (**nachrichtliche Übernahme Nr. 5**).
- Geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald bodensauerer Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes (Kennzeichnung in der Planzeichnung) (**nachrichtliche Übernahme Nr. 6**).

2.5.5 Straßenbahntrasse

Im Geltungsbereich befindet sich der in der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt der planfestgestellten Straßenbahntrasse Nordast, 2. BA (**nachrichtliche Übernahme Nr. 7**).

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan leistet einen wichtigen Beitrag zur Konversion in Potsdam. Eine städtebaulich bedeutsame Kasernenanlage kann erhalten und nachgenutzt werden. Die neuen Nutzungen ergänzen die im Bornstedter Feld neu entstehenden Wohngebiete durch Abrundung des Wohnraumbauangebots und nahe gelegenen Arbeitsplätzen und führen insgesamt zu einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Nordraum der Stadt Potsdam.

3.2 Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes können an der Straße Am Reiherbusch bestehende Wohngebäude gesichert und arrondiert sowie im Rahmen der Mischnutzung innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles der Roten Kaserne Wohnungen geschaffen und Arbeitsbereiche neu entstehen, die sich an das denkmalgeschützte Umfeld anpassen und dieses weiterentwickeln.

Durch die Festsetzung von Schalldämm-Maßen für Wohn- und Büronutzungen an den Gebäuden entlang der Nedlitzer Straße (B 2) können trotz der hohen Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm gewährleistet werden.

Bei Umsetzung der Planungen ist aufgrund des faktisch größeren Bewohner- und Nutzerkreises mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen, durch das sich insgesamt jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben werden.

3.3 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. Ferner ist der Standort optimal an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn und Bus) angeschlossen.

3.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Änderungen wirken sich grundsätzlich positiv sowohl auf die abiotischen wie auch auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts und das Landschaftsbild aus. Die Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet bewirkt im Bereich der Neubauf Flächen des Nordhofes eine Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4 (0,6 inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Damit verringert sich die zulässige Gesamtversiegelung im gesamten Plangebiet (inkl. der Straßenverkehrsflächen) von 97.640m² (51 %) um 5.320 auf 92.320 m² (50 %).

Mit der geplanten Nutzungsänderung kann auf die konkrete Nachfragesituation reagiert und somit eine zügige Umsetzung der zivilen Nutzung der ehemaligen Kasernenanlage gewährleistet werden. Mit der so ermöglichten Gebäudesanierung und -nutzung sowie ergänzenden Neubebauung der noch immer brachliegenden Kasernenbereiche können sowohl die derzeitigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (desolater Gebäudezustand, Betonflächen Nordhof) und der Erholungsnutzung (Barrierewirkung abgezaunter, leerstehender Bereiche) beseitigt, die historische Baustruktur wieder erlebbar gemacht (ergänzende Bebauung Südhof) als auch die Öffnung des Plangebiets als Teil des öffentlichen Wegenetzes vorangetrieben werden.

Durch den Bebauungsplan erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1 a BauGB, die einen Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würden. Die im Plangebiet vorhandenen gemäß BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie die Population der streng geschützten Käferart (Heldbock) bzw. deren Lebensraum werden mit den beabsichtigten Änderungen nicht beeinträchtigt. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Im Norden des Plangebiets ermöglicht die, durch Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet, neu entstandene Nutzungsnachbarschaft zwischen "Privater Grünfläche für kulturelle Nutzungen" und Mischgebiet MI 8 Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch können im Plangebiet jedoch durch Festsetzungen zur Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen bei der Durchführung von kulturellen Veranstaltungen sowie der Einschränkung der Stellplatznutzung vermieden werden.

Die Nutzungsänderung von Gewerbe- in Mischgebiet im Plangebiet führt auch zu einer Erhöhung der Störungsempfindlichkeit der Baugebiete entlang der Nedlitzer Straße. Im Hinblick auf die geplante und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Straßenbahnerweiterung Nordost, 2. BA kommt es deshalb an zwei Gebäuden zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für Körperschall. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden jedoch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Änderungen des Regelaufbaus der geplanten Gleisanlagen vermieden. Abweichend zur bisherigen Ausführung, ist ein elastischer Aufbau für die Schienen (so genannte Flüsterschiene) beabsichtigt. Die Änderung des Regelaufbaus soll im Einvernehmen mit dem Verkehrsbetrieb und dem Landesamt für Bauen und Verkehr vor Durchführung der Baumaßnahme der Planfeststellungsbehörde angezeigt werden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Nedlitzer Straße (B2) durch Straßenverkehrsimmissionen ist das Plangebiet selbst erheblichen Umweltauswirkungen ausgesetzt. In Bezug auf die geplanten Nutzungen entlang der Nedlitzer Straße werden zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet Festsetzungen zum passiven Schallschutz wirksam.

3.5 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.

3.6 Sozioökonomische Auswirkungen

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

3.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die öffentlichen Finanzen

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

Mittelbare Kosten für die Herstellung der Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße durch das Nedlitzer Holz können entstehen, wenn die geschaffenen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ ausgenutzt werden und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt der Stadt Potsdam eingestellt werden müssen. Gleiches gilt für die Realisierung der Schutzmaßnahmen gegen Körperschallimmissionen im Zuge der Erweiterung der Straßenbahn Nordast, 2. BA (Flüsterschiene).

Die Finanzierung des Bebauungsplanes erfolgt aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld.

52

4 Verfahren

4.1 Einleitungsbeschluss zur Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.6.2007 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8 vom 28.6.2007 auf Seite 2 bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10.07. bis zum 24.07.2007. Es gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatten keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 2.7.2007 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurde jeweils eine Frist zur Stellungnahme bis zum 10.8.2007 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 10 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und 13 Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung; es liegen von allen beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von insgesamt 12 Fachbereichen / Bereichen der Stadtverwaltung Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für die Vogelweide das Fahrrecht zugunsten der Anlieger zugunsten der Allgemeinheit erweitert. Aufgrund der Anregungen der beteiligten Behörden wurden zu folgenden Punkten weitere Untersuchungen und Abstimmungen durchgeführt:

- schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Nedlitzer Straße sowie zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten aufgrund der Umnutzung von Gewerbe- in Mischgebietenutzung im MI 8 und der Durchführung von kulturellen Veranstaltungen innerhalb der angrenzenden "Privaten Grünfläche für kulturelle Nutzungen"
- Untersuchungen zu Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA in Bezug auf die Nutzungsänderung der angrenzenden Baugebiete (Gewerbe- zu Mischgebiet).

Unabhängig von den Anregungen der Behörden und Träger wurde zusätzlich ein faunistisches Gutachten beauftragt, um die Auswirkungen der bereits bekannten Verbreitung der streng geschützten Käferart Heldbock im Nedlitzer Holz auf die Rechtslage zur Umsetzung des Bebauungsplanes (Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße) zu prüfen. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) wurde durch die entsprechenden Fachbehörden kein Erfordernis für weitere faunistische Untersuchungen zu einzelnen Artengruppen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.3. bis zum 10.4.2008. Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein. Sie führten im Ergebnis der Abwägung zu folgenden Änderungen der Planung:

- Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 8:
Die Ergänzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung, dass zusätzlich zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche eine weitere Überschreitung um 800 m² zulässig ist, aber nur dann, wenn es sich um Tiefgaragen mit ihren Zufahrten handelt.
- Ergänzung einer zusätzlichen textlichen Festsetzung (neu Nr. 12) zur Zulässigkeit nicht abstandsflächenrelevanter Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Flächen:
Bislang war davon ausgegangen worden, dass nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 13.06.2005 - 4 B 26. 05 (Lexetius.com/2005,1705)) kann diese Betrachtung nicht mehr aufrecht erhalten werden. Denn das BVerwG und in dem entschiedenen Fall die Vorinstanz des Hamburgischen OVG sehen Terrassen als Bestandteil der Anlage der baulichen Hauptnutzung an, da sie der Hauptnutzung eine größere Fläche zur Verfügung stellen und keinem Nebenzweck dienen. Die danach anzuwendenden Vorschriften des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO, die ein nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen zulassen, erlauben jedoch schon in der bei Konversion der vormals militärisch genutzten Gebäude zwangsläufigen Häufung nicht das Vortreten von Terrassen in funktionalen Maßen. Es war ist daher geboten, das bislang verfolgte Planungsziel, auch Austrittsbereiche jenseits der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen, mittels einer die Rechtsprechung des BVerwG berücksichtigenden textlichen Festsetzung zu sichern.
- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nrn. 32-35 (neu Nr. 33-35) zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Nedlitzer Straße in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8: S. hierzu die Ausführungen im folgenden Kap. 4.5.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, die textliche Festsetzung Nr. 8 sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden lediglich konkretisiert

4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung wurden mit Schreiben vom 5.3.2008 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurde jeweils eine Frist zur Stellungnahme bis zum 11.4.2008 gesetzt. Beteiligt am Verfahren wurden 10 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und 14 Fachbereiche / Bereiche der Stadtverwaltung; es liegen von sechs beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von insgesamt 6 Fachbereichen / Bereichen der Stadtverwaltung Stellungnahmen vor.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte im Ergebnis der Abwägung zu folgenden Änderungen der Planung

- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 7

Die textliche Festsetzung ermöglichte bisher die Errichtung einer Lärmschutzwand innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Lärmschutzwand dient dem Schutz der innerhalb der privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke geplanten kulturellen Veranstaltungen vor dem Straßenverkehrslärm der Nedlitzer Straße. Ein immissionsrechtliches Erfordernis für diese Lärmschutzwand besteht nicht, da die geplanten kulturellen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes bzw. der für städtebauliche Planungen relevanten DIN 18005 darstellen. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung dient zum einen der Flexibilisierung der Festsetzung – statt einer Lärmschutzwand wird auch die Errichtung eines Lärmschutzwalls ermöglicht werden – zum anderen der Eingrenzung der aus städtebaulichen Aspekten heraus vertretbaren Maximalhöhe dieser Maßnahme.

- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nrn. 32-35 (neu Nrn. 33-35) zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Nedlitzer Straße in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8:

Aufgrund der gegensätzlichen Stellungnahmen des Landesumweltamtes, RW 4.1 Immissionsschutz einerseits sowie der Öffentlichkeit andererseits wurde das Schallgutachten auf der Grundlage der Neuberechnung und -bewertung der aktualisierten Verkehrszählung überarbeitet. Da aufgrund fehlender Daten der Anteil des Schwerlastverkehrs bisher nicht in Tag-Nacht-Werte differenziert werden konnte, musste dieser entsprechend der Richtwerte der RLS 90 berechnet werden. In einem Abstimmungstermin des Bereichs Stadterneuerung, dem Entwicklungsträger, dem Schallschutzgutachter und dem LUA RW 4.1 am 22.05.2008 wurde jedoch übereinstimmend vermutet, dass der tatsächliche Anteil des Schwerlastverkehrs insbesondere in der Nacht unter den Richtwerten der RLS 90 liegen würde. Daher wurde, um die Schallschutzanforderungen auf die konkreten Belastungen und die daraus abzuleitende Prognose abzustellen, eine aktuelle Erhebung mit differenzierten Tag-Nacht-Werten für den Schwerlastverkehr durchgeführt.

Im Ergebnis der Neuberechnung und -bewertung der aktualisierten Verkehrszählung wirken auf die Gebäude an der Nedlitzer Straße keine Tagesbeurteilungspegel von >70 dB(A) mehr ein. Der Lärmpegelbereich VI entfällt. Das aktualisierte Schallschutzgutachten weist die Lärmpegelbereiche V bis III aus. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

- Konkretisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz durch die ergänzende Festsetzung schallgedämmter Lüftungsanlagen in Kinder- und Schlafzimmern künftiger Wohnungen entlang der Nedlitzer Straße in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8:

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Gebäuden entlang der Nedlitzer Straße, deren Fenster in den Lärmpegelbereichen III-V liegen. Diese Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nrn. 33-35 erfolgt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ermöglichen eine ausreichende Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, ohne dass hierfür die Fenster geöffnet werden müssen, was ein ungehindertes Einwirken der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen ermöglichen würde.

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 36:
Unter Berücksichtigung der von den Zuschauern erzeugten Geräusche werden die zulässigen Schalleistungspegel noch einmal um 3 dB(A) abgesenkt, um eine umfassende Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zu sichern.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, die textliche Festsetzung Nr. 7 sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden lediglich konkretisiert.

56

5 Umweltprüfung

5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und 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 im Juni 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 die planungsrechtliche Voraussetzung einer denkmalverträglichen Umnutzung und Anpassung der Kasernenanlage in einen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort geschaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde durch die Ausweisung von Grün- und Waldflächen der Übergang zum Landschaftsraum des Nedlitzer Holzes wieder hergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führten im Plangebiet zu einer umfassenden Verbesserung der Entwicklungsbedingungen sowohl der abiotischen wie auch der biotischen Aspekte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Aufgrund veränderter Entwicklungsbedingungen werden jedoch einzelne Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert. Die damit erreichte größere Flexibilität bei der Entwicklung der Baugrundstücke soll zu der zügigen Fortführung der zivilen Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles beitragen.

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die ausgewiesenen Baugebiete, Festsetzungen zu Grün- und Waldflächen sind nicht betroffen. Die Änderungen wirken sich grundsätzlich positiv sowohl auf die abiotischen wie auch auf die biotischen Komponenten des Naturhaushalts und das Landschaftsbild aus. Die Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet bewirkt im Bereich der Neubauflächen des Nordhofes (MI 8) eine Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4 (0,6 inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Damit verringert sich die zulässige Gesamtversiegelung im gesamten Plangebiet (inkl. der Straßenverkehrsflächen) von 97.640m² (51 %) um 5.320 m² auf 92.320 m² (50 %).

Mit der geplanten Nutzungsänderung kann auf die konkrete Nachfragesituation reagiert und somit eine zügige Umsetzung der zivilen Nutzung der ehemaligen Kasernenanlage gewährleistet werden. Mit der so ermöglichten Gebäudesanierung und -umnutzung sowie ergänzenden Neubebauung der noch immer brachliegenden Kasernenbereiche können sowohl die derzeitigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (desolater Gebäudezustand, Betonflächen Nordhof) und der Erholungsnutzung (Barrierewirkung abgeäunter leerstehender Bereiche) beseitigt, die historische Baustruktur wieder erlebbar gemacht (ergänzende Bebauung Südhof) als auch die Öffnung des Plangebiets als Teil des öffentlichen Wegenetzes vorangetrieben werden.

Durch den Bebauungsplan erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1 a BauGB, die einen Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne des BNatSchG erforderlich machen würden. Die im Plangebiet vorhandenen gemäß BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie die Population der streng geschützten Käferart Heldbock bzw. deren Lebensraum werden mit den beabsichtigten Änderungen nicht beeinträchtigt.

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

Im Norden des Plangebiets ermöglicht die, durch Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Mischgebiet, neu entstandene Nutzungsnachbarschaft zwischen "Privater Grünfläche für kulturelle Nutzungen" und Mischgebiet MI 8 Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch können im Plangebiet jedoch durch folgende Festsetzungen vermieden werden:

- Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen bei kulturellen Veranstaltungen im geplanten Amphitheater (textliche Festsetzung Nr. 36),
- Reduzierung der vorgesehenen Stellplatzanzahl von 120 auf maximal 80 durch Verkleinerung der festgesetzten Fläche für Stellplätze in der "Privaten Grünfläche für kulturelle Nutzungen",
- Verschiebung der südlichen Grenze der Fläche für Stellplätze nach Norden, so dass ein Mindestabstand zum südlich angrenzenden Mischgebiet MI 8 von 19 m entsteht.

Die Nutzungsänderung von Gewerbe- in Mischgebiet im Plangebiet führt auch zu einer Erhöhung der Störungsempfindlichkeit der Baugebiete entlang der Nedlitzer Straße. Im Hinblick auf die geplante und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Straßenbahnerweiterung Nordost, 2. BA kommt es deshalb an zwei Gebäuden zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für Körperschall. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden jedoch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Änderungen des Regelaufbaus der geplanten Gleisanlagen vermieden. Abweichend zur bisherigen Ausführung, ist ein elastischer Aufbau für die Schienen (so genannte Flüsterschiene) beabsichtigt. Die Änderung des Regelaufbaus soll im Einvernehmen mit dem Verkehrsbetrieb und dem Landesamt für Bauen und Verkehr vor Durchführung der Baumaßnahme der Planfeststellungsbehörde angezeigt werden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Nedlitzer Straße (B2) durch Straßenverkehrsimmissionen ist das Plangebiet selbst erheblichen Umweltauswirkungen ausgesetzt. In Bezug auf die geplanten Nutzungen entlang der Nedlitzer Straße werden zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet Festsetzungen zum passiven Schallschutz wirksam.

5.2 Einleitung

5.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und 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 im Juni 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 52 die planungsrechtliche Voraussetzung einer denkmalverträglichen Umnutzung und Anpassung der Kasernenanlage in einen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebestandort geschaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde durch die Ausweisung von Grün- und Waldflächen der Übergang zum Landschaftsraum des Nedlitzer Holzes wieder hergestellt. Die Fest-

setzungen des Bebauungsplanes führten im Plangebiet zu einer umfassenden Verbesserung der Entwicklungsbedingungen sowohl der abiotischen wie auch der biotischen Aspekte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Allein die zulässige Versiegelung verringerte sich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 im Plangebiet von ca. 105.300 m² im Bestand auf insgesamt 97.640 m². Die mit den Festsetzungen verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe konnten vollständig kompensiert werden (vgl. Kap. 5.2.2 unter Grünordnungsplan).

Aufgrund veränderter Entwicklungsbedingungen sollen jedoch einzelne Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert werden. Die damit erreichte größere Flexibilität bei der Entwicklung der Baugrundstücke soll zu der zügigen Fortführung der zivilen Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles beitragen.

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die ausgewiesenen Baugebiete, Festsetzungen zu Grün- und Waldflächen sind nicht betroffen. Die Änderungen der Planungsinhalte umfassen im Wesentlichen:

- Festsetzung der Mischgebiete MI 6, MI 7 und MI 8 statt der Gewerbegebiete GEe 1, GE 2 und GEe 3,
- Ermöglichung eines Anbaus am Gebäude B09 im Mischgebiet MI 8 (alt GEe 1) durch Erweiterung der überbaubaren Fläche mittels Baugrenzen, jedoch keine Erhöhung des festgesetzten Nutzungsmaßes,
- Änderung des städtebaulichen Konzepts im Mischgebiet MI 7 (alt GEe 3) durch veränderte Ausweisung der Baufenster und Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4, damit Reduzierung der zulässigen Versiegelung im MI 7 um 5.320 m²,
- Verschiebung des Baufensters für den südlichen Stallflügel im Mischgebiet MI 5, Reduzierung der Stellplatzanlage St 6 und Verschiebung der bisher durch Einzelbaumfestsetzungen gesicherten Baumreihe,
- Anpassung der ausgewiesenen Stellplatzanlagen für die Mischgebiete an die aktuellen Bedarfe ohne Auswirkungen auf die zulässige Versiegelung.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 2.3 und 2.4 der Begründung verwiesen.

5.2.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit **§ 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** nicht beachtlich, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (vgl. Kap. 2.1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft"). Die Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote des **§ 42 BNatSchG** durch die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße (erforderliche Fällung eines die erforderliche Fällung eines Brutbaums des Eichenheldbock, Anhang II und IV-Art) wurde bereits im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgestellt und 2005 vom Landesumweltamt eine Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG unter Auflage für den betroffenen Brutbaum erteilt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch einen Sachverständigen das Vorkommen des Eichenheldbock im Bereich des Nedlitzer Holzes erneut ge-

prüft. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass im Hinblick auf die Populationsentwicklung des Heldbock keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Rechtslage zur Umsetzung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zur Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße nicht verändert hat.

Im Plangebiet befinden sich folgende nach **Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)** geschützte Teile von Natur und Landschaft, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG: Stieleiche im Mischgebiet MI 8.
- Allee gemäß § 31 BbgNatSchG: Eichenbestand in der Nedlitzer Straße .
- Geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald bodensauerer Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes.

Die im Plangebiet als Waldfläche ausgewiesenen Flächen des Nedlitzer Holzes sind Waldflächen im Sinne des § 2 **Landeswaldgesetz (LWaldG)**.

Die Rote Kaserne steht als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des **Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)**. Die Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das **Bundes-Bodenschutzgesetz** aus dem Jahr 1998 (**BBodSchG**) und die auf Grund dessen 1999 erlassene **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**.

Fachplanungen

Im **Landschaftsplan Potsdam** (Stand Vorentwurf März 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:

- e) Erhaltung bzw. Entwicklung eines kulturlandschaftlich geprägten, nördlichen Stadteingangs entlang der B 2 (z.B. breite, straßenbegleitende Grünflächen),
- g) Erhaltung und Revitalisierung der Waldflächen des Nedlitzer Holzes unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,
- i) Gestalterische und nutzungsbezogene Herrichtung der historischen Kasernenareale unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

Im Zielkonzept wurde für das Plangebiet Folgendes dargestellt:

Fachplanung Naturschutz-, Arten- und Biotopschutz:

- Schutz und Pflege hochwertiger Biotopflächen (Bereich Nedlitzer Holz),

Fachplanung Erholung / Landschaftsbild - Grünordnung:

- Erhalt/Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild.

Im **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"**¹ wurden die grünordnerischen Ziele und Inhalte der zivilen Umnutzung der Kasernenanlage definiert sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffe und deren Kompensation im Plangebiet dargestellt. Wesentliche Inhalte waren:

- Verringerung des Versiegelungsgrades im gesamten Plangebiet,
- Sanierung der Altlastenstandorte,
- Erhaltung geschützter Biotope,
- Wiederherstellung der Waldflächen des Nedlitzer Holzes in den historischen Waldgrenzen durch sukzessive Entwicklung der vorhandenen Ruderalflächen und versiegelten Flächen,
- Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Grundstruktur der Kasernenanlage,
- Starke Durchgrünung der Baugebiete zur Förderung der Biotopvernetzung und Kennzeichnung des Übergangsbereiches von der Stadt zum offenen Landschaftsraum,
- Beseitigung der Barrierewirkung des Kasernengeländes durch Schaffung von Fuß- und Radwegen und die Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in der Abwägung berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.

Die durch die Festsetzungen des in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 52 verursachten **natur-schutzrechtlichen Eingriffe** konnten vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Ausgenommen davon waren die Eingriffe, die durch die erforderliche Erschließung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 geplanten Wohngebietes verursacht wurden. Die hierfür beabsichtigte Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße im Bereich des Nedlitzer Holzes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken verursachte einen Eingriff in Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sowie naturschutzrechtliche Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 52 kompensiert werden konnten. Die zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Maßnahmen und deren Durchführung wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger für das Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 95 geregelt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die genannten Planänderungen erfolgte aus diesem Grunde separat und wurde nicht in die Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Nr. 52 einbezogen.

5.3 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 mit der Durchführung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens abgeschätzte Veränderung des beschriebenen Umweltzustandes im Hinblick auf die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen dargestellt.

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

Die folgenden Beschreibungen und Bewertungen des Umweltzustandes sowie der Umweltauswirkungen werden entsprechend den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3.1 Schutzgut Mensch

5.3.1.1 Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Straßenverkehrslärm, Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen durch die geplante Straßenbahnerweiterung Nordost, 2. BA, Freizeitlärm, visuelle Beeinträchtigungen/Landschaftsbild, Bodenbelastungen) sowie die Erholungsnutzung (Durchlässigkeit/Wegeverbindungen) von Bedeutung.

Gewerbelärm

Zum Schutz des östlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 geplanten Reinen Wohngebiets wurde in den direkt angrenzenden Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 3 im Plangebiet durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) die zulässige Lärmemission gesteuert. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf diesen Flächen erfolgte jedoch noch nicht.

Straßenverkehrslärm

Für die Gebäude B01 - B09 an der Nedlitzer Straße bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der Nedlitzer Straße (B 2). Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst gehen von den internen Erschließungsstraßen keine Vorbelastungen aus. Bei Realisierung der bereits 2006 festgesetzten Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße zur Erschließung des östlich geplanten Wohngebiets (Bebauungsplan Nr. 95) wird aufgrund der geringen Anzahl der dort geplanten ca. 15 Einzelhäuser auch nur ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet. Der Durchgangsverkehr zur Bertinistraße wird im Rahmen der Wohngebietsplanung durch eine entsprechende Verkehrsregelung verhindert. Negative Auswirkungen auf eine mögliche Wohnnutzung entlang der Fritz-von-der-Lancken-Straße können somit ausgeschlossen werden.

Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen

Bereits im seit 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 wurde der Trassenverlauf der geplanten Straßenbahnerweiterung Nordost, 2.BA in der Nedlitzer Straße nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des damaligen Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbahnerweiterung wurde eine schalltechnische¹ sowie eine schwingungstechnische² Untersuchung durchgeführt, auf der Grundlage der damals im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet. Hierbei ergaben sich keine Immissionskonflikte zwischen Straßenbahn und geplanter Gewerbegebietsnutzung.

¹ Christian Imelmann: Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnstrecke Bornstedter Feld - Nordost, 2. Bauabschnitt. Bericht Nr. 134.5, Untersuchung zur Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV, 2. Auflage; Berlin, Dezember 2002.

² Christian Imelmann: Verlängerung der Potsdamer Straßenbahnstrecke Bornstedter Feld - Nordost, 2. Bauabschnitt Nr. Bericht Nr. 135.1, Untersuchung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen aus dem Straßenbahnverkehr – Einwirkung auf Menschen in Gebäuden; Berlin, Dezember 2002

Freizeitlärm

Innerhalb der "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" ist auf der Fläche C₁C₂C₃C₄C₁ die Errichtung eines „Amphitheater“ vorgesehen. Geplant sind durch die Eigentümer jedoch keine lauten Musikveranstaltungen mit leistungsstarker elektroakustischer Verstärkung, sondern "leisere" Veranstaltungen vor der landschaftlichen Kulisse des Nedlitzer Holzes wie z.B. Lesungen, die im Zusammenhang mit geplanten Ausstellungen im Exerzierhaus in Verbindung stehen sollen. In diesem Zusammenhang war bisher innerhalb der privaten Grünfläche auch ein Parkplatz für die Besucher dieser Veranstaltungen, mit insgesamt 120 Stellplätzen, geplant.

Visuelle Beeinträchtigung/Landschaftsbild

Die bisher noch nicht vermarkteten und aufgrund ihres langen Leerstands zum Teil sehr desolat erscheinenden Gebäude vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes stellen, trotz ihrer denkmalpflegerisch wertvollen Grundssubstanz, visuelle Beeinträchtigungen im Plangebiet dar. Diese wirken sowohl nachteilig auf die bereits im Umfeld als auch im Plangebiet selbst vorhandene Wohnnutzung und haben auch im gesamtstädtischen Rahmen negative Auswirkungen auf die Stadteingangssituation entlang der Nedlitzer Straße.

Wegeverbindungen/Erholungsnutzung

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung bestand das Hauptpotential des Plangebietes für die Erholungsnutzung in der Beseitigung der Barrierewirkung der geschlossenen Kasernenanlage durch die Schaffung einer Durchlässigkeit und Wegevernetzung in Ost-West-Richtung sowie der Wiederherstellung des Nedlitzer Holzes als öffentlich zugänglichen Erlebnisraum. Durch ein, bereits im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetztes, öffentliches Wegesystem werden die westlich der Nedlitzer Straße angrenzenden Wohngebiete sowie die im Plangebiet selbst ansässigen Wohnnutzung an das östlich des Plangebiets vorhandene Wegesystem mit Vernetzung zum Jungferensee, Pfingstberg, Neuer Garten etc. angebunden. Aufgrund der sukzessiven Gebietsentwicklung stellt das Plangebiet jedoch teilweise eine Barriere im Wegenetz dar, da derzeit erst zwei Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung öffentlich zugänglich sind. Dies ist zum einen die Wegeverbindung über die Graf-von-Schwerin-Straße, die Friedrich-Klausing-Straße und den anschließenden öffentlichen Geh- und Radweg sowie zum anderen im Süden über die Bruno-Taut-Straße. Der im Plangebiet befindliche Teil des Nedlitzer Holzes ist bereits in Teilen wieder öffentlich zugänglich.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der langen intensiven militärischen Nutzung des Plangebietes wurden Altlasten festgestellt und im Sommer 2000 umfassend saniert. Im Allgemeinen Wohngebiet sind jedoch zwei Flächen mit Restkontaminationen verblieben. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch besteht jedoch derzeit nicht. Bei künftigen Baumaßnahmen bzw. Eingriffe in den Boden ist jedoch eine fachgutachterliche Begleitung und eine sachgerechte Entsorgung der Böden zwingend erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen hierfür werden im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gesichert.

Empfindlichkeiten

Bezogen auf das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet durch seine direkte Lage an der Bundesstraße und der, aufgrund der sukzessiven Gebietsentwicklung vor allem im nördlichen Bereich vorhandenen, visuellen Beeinträchtigungen sowie fehlenden Wegeverbindungen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderung vor allem für die Aspekte Lärmschutz sowie auch Wohnumfeld/Landschaftsbild/Erholungsnutzung auf.

5.3.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Mit der Nutzungsänderung von Gewerbe- in Mischgebiete entfällt auch die Notwendigkeit der bisherigen Festsetzungen zur Lärmemissionsbegrenzung im GEE 3 (Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP), da mit der beabsichtigten Nachbarschaft zwischen dem Mischgebiet MI 7 (alt GEE 3) im Plangebiet und dem östlich angrenzenden Reinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 95) keine Konflikte hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO sind im Mischgebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Nach den aktuellen Planungen möglicher Investoren sollen im MI 7 Wohnnutzungen in Form von Reihenhausbebauung entstehen.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Änderung der Nutzungsart von Gewerbe- in Mischgebiet sind innerhalb des Plangebietes keine erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbunden keine erheblichen zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten, so dass eine Belastung der bestehenden und geplanten Wohnnutzung durch den lokalen Ziel- und Quellverkehr auf den internen Erschließungsflächen nicht zu erwarten ist.

Entlang der Nedlitzer Straße (B2) bestehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (auf der Nedlitzer Straße) erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm. Aufgrund dessen wurde bereits in dem 2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 52 entsprechende Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume für die Fassaden entlang der Nedlitzer Straße festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgten auf der Basis eines Schallgutachtens¹, dem das damals (1998) prognostizierte tägliche Verkehrsaufkommen der Nedlitzer Straße zugrunde lag. Aufgrund des langen Zeitraums von 9 Jahren seit Erarbeitung des o.g. Schallgutachtens, dem mittlerweile veränderten Verkehrsaufkommen bzw. entsprechend veränderten Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße sowie der nunmehr ausschließlichen Mischgebietsnutzung entlang der Nedlitzer Straße wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße eine erneute schalltechnische Untersuchung² der künftigen Lärmbelastung sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet. Im Rahmen dieses Schallgutachtens wurde ermittelt, dass die Beurteilungspegel in den Baugebieten entlang der Nedlitzer Straße in der Größenordnung bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht liegen und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag und auch für die Nacht erheblich überschreiten (s. Kap. 2.4.11.1 "Straßenverkehrslärm"). Angesichts der festgestellten Überschreitungen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 33 bis 35** werden deshalb zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die gemäß DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sowie zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entlang der Nedlitzer Straße gewährleistet werden.

¹ Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 52, Potsdam 6/1998.

² KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 13. Juni 2008

Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen bei Straßenbahnerweiterung

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung der betroffenen Baugebiete von Gewerbe- in Mischgebiet erforderte eine erneute Beurteilung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen der geplanten Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA auf das Plangebiet¹. Die Untersuchungen sind im Einzelnen in Kap. 2.4.11.2 "Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen" beschrieben. Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse benennen:

- Luftschallimmissionen: Die Beurteilungspegel halten an allen maßgebenden Immissionsorten der betroffenen Gebäude in den Mischgebieten MI 6 und MI 8 die geltenden Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV § 2 Absatz 1 Nr. 3 für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) ein. Maßnahmen zur Lärmvorsorge sind nicht erforderlich.
- Erschütterungsmissionen: Die Anhaltswerte gemäß Tabelle 1 der DIN 4150-2 für die Beurteilung von Erschütterungsmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen an oberirdischen Schienenwegen des ÖPNV werden in allen betroffenen Gebäude in den Mischgebieten MI 6 und MI 8 eingehalten. Maßnahmen im Gleisbereich zur Minderung der Erschütterungsmissionen sind nicht erforderlich.
- Körperschallimmissionen: Der Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel IRW_r (nachts) = 25 dB(A) gemäß TA Lärm, Kap. 6.2 wird in allen betroffenen Gebäude in den Mischgebieten MI 6 und MI 8 eingehalten. Der mittlere Maximalpegel IRW_{max} (nachts) = 35 dB(A) gemäß TA Lärm, Kap. 6.2 wird jedoch nur an den Gebäuden B05, B07 und B08 im MI 6 eingehalten. In dem Gebäude B09 im MI 8 wird er marginal, um 0,1 dB(A) überschritten, was jedoch keine Schutzmaßnahmen auslöst. Der Immissionsrichtwert für den Maximalpegel IRW_{max} (nachts) = 35 dB(A) wird jedoch in den Gebäuden B06 (MI 6) um 6,8 dB(A) und im Nordflügel (MI 8) um 4,9 dB(A) überschritten.

Zur Lösung dieser Immissionskonflikte sind Änderungen des Regelaufbaus der geplanten Gleisanlagen vorgesehen. Abweichend zur bisherigen Ausführung, ist ein elastischer Aufbau für die Schienen (so genannte Flüsterschiene) beabsichtigt. Die Körperschallimmissionen lassen sich hierdurch soweit minimieren, dass auch im Gebäude B06 und im Nordflügel der Immissionsrichtwert für den Maximalpegel IRW_{max} (nachts) = 35 dB(A) eingehalten werden kann. Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Körperschallimmissionen infolge der geplanten Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA können somit ausgeschlossen werden. Die Änderung des Regelaufbaus soll im Einvernehmen mit dem Verkehrsbetrieb und dem Landesamt für Bauen und Verkehr vor Durchführung der Baumaßnahme der Planfeststellungsbehörde angezeigt werden.

Freizeitlärm

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung des an die "Private Grünfläche für kulturelle Nutzungen" direkt angrenzenden Baugebietes von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (MI 8) erhöht sich die Störempfindlichkeit dieses Baugebietes. Um mögliche Lärmkonflikte zwischen den innerhalb der

¹ Christian Imelmann: Schall- und Schwingungstechnischer Bericht Nr. 134.9, Rote Kaserne Ost- Änderung der Gebietsausweisung; Berlin, November 2007.

"Privaten Grünfläche für Kulturelle Zwecke" geplanten kulturellen Veranstaltungen sowie der hierfür beabsichtigten Stellplatznutzung und den geplanten Mischgebietsnutzungen im MI 8 ausschließen zu können, sollen im Bebauungsplan auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung¹ Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen bei kulturellen Veranstaltungen (**textliche Festsetzung Nr. 36**) sowie eine Reduzierung der vorgesehenen Stellplatzanzahl von 120 auf maximal 80 festgesetzt werden. Für die südliche Stellplatzgrenze wird zudem ein Mindestabstand zum südlich angrenzenden Mischgebiet MI 8 von 19 m festgesetzt. Somit ist die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie gewährleistet (vgl. Kap. 2.4.11.3 "Freizeitlärm"). Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen infolge kultureller Veranstaltungen in der angrenzenden "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" können somit ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild/Erholungsnutzung

Mit der geplanten Umwidmung der ausgewiesenen jedoch noch nicht umgesetzten Gewerbegebiete in Mischgebiete kann auf die konkrete Nachfragesituation reagiert und somit eine zügige Umsetzung der zivilen Nutzung der ehemaligen Kasernenanlage gewährleistet werden. Mit der so ermöglichten Gebäudesanierung und -umnutzung sowie ergänzenden Neubebauung der noch immer brachliegenden Kasernenbereiche können sowohl die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (wie desolater Gebäudezustand, Betonflächen Nordhof) beseitigt werden, die historische Baustruktur wieder erlebbar gemacht werden (ergänzende Bebauung Südhof) als auch die Öffnung des Plangebietes als Teil des öffentlichen Wegenetzes vorangetrieben werden. Somit tragen die beabsichtigten Festsetzungen zur Verbesserung und Stärkung des Wohnumfeldes sowie der Öffnung des Plangebietes bei.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Die für eine Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes weisen an zwei Stellen im Bereich an der Bruno-Taut-Straße Belastungen auf (vgl. Kap. 5.3.3.1 zum Schutzgut Boden). Aufgrund der Art der festgestellten Belastungen steht die Wohnnutzung der betroffenen Flächen jedoch grundsätzlich nicht in Frage. Da im Rahmen der Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen und eine sachgerechte Entsorgung der Böden gewährleistet werden sollen, ist bei Umsetzung der Planung von keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen.

¹ KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 12.November 2007

5.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

5.3.2.1 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 von Lebensräumen von Bedeutung.

Im Rahmen der ehemaligen militärischen Nutzung hatte das Plangebiet aufgrund der hohen Flächenversiegelung sowie der hohen Störungsintensität kaum eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Wertvoll waren lediglich die weniger genutzten Bereiche des Nedlitzer Holzes im Norden des Plangebietes und alte Baumbestände. Mit Beginn der Entwicklungsmaßnahme und der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 52 verbesserte sich die Situation erheblich. Durch die umfangreiche Reduzierung der Versiegelung (vgl. Kap. 5.3.3.1 Schutzgut Boden, Bestand) sowie die Festsetzung von Grün- und Waldflächen mit entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen vergrößerte sich der potenzielle Lebensraum und damit die Entwicklungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere erheblich.

Derzeit sind jedoch noch nicht alle Grünfestsetzungen im Plangebiet vollständig umgesetzt. Angelegt sind vor allem die öffentlichen Grünflächen (Rasen, Hecken und im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens auch Baumpflanzungen) sowie das Regenwasserrückhaltebecken als naturnahe Retentionsfläche mit wechselfeuchten und trockenen Zonen. Aufgrund der bislang noch nicht erfolgten Nutzung der privaten Grünflächen für kulturelle Zwecke liegen die Flächen immer noch brach, prägend sind ruderales Staudenfluren die i. V. mit dem Altbaumbestand als wertvoll zu bewerten sind. Als besonders wertvoll ist der Bereich des Nedlitzer Holzes mit seinem Nebeneinander verschiedener Staudenfluren, Gehölz- und Altbaumbestände zu bewerten. Diese, vor allem durch die Aufgabe der Nutzung i. V. mit der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens entstandene, Vielfalt der einzelnen Vegetationsbestände im nördlichen Bereich des Plangebietes beinhaltet eine hohe Artenanzahl und stellt somit ein wichtiges Habitat für Tiere dar.

Die übrigen Bereiche im Plangebiet (vorrangig Abstandsgrün und Wohnfreiflächen) sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit, geringen Artenvielfalt sowie aufgrund der Störungsintensität durch umgebende Nutzungen weniger wertvoll im Hinblick auf ihren Biotopwert. Allerdings besitzen die Vegetationsflächen und vor allem der zahlreiche Altbaumbestand wichtige Trittsteinfunktionen im Biotopverbund.

Baumbestand

Das Plangebiet verfügt überwiegend im nördlichen Bereich über einen umfangreichen Baumbestand. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde ein Baumkataster¹ erstellt, in dem insgesamt 608 Einzelbäume im Plangebiet aufgenommen wurden, von denen 576 Bäume unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung fallen.

¹ Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Rote Kaserne (Ost)", Band 2, Baumkataster; Berlin 1.10.1997

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich folgende nach BbgNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG: Stieleiche im Mischgebiet MI 8.
- Allee gemäß § 31 BbgNatSchG: Eichenbestand in der Nedlitzer Straße.
- Geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald bodensauerer Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes.

Besonderer oder strenger Artenschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist im Plangebiet das Vorkommen der streng geschützten Käferart **Heldbock** (*cerambyx cerdo*) bekannt, deren Vorkommen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bereits zur Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 52 festgestellt worden war. Der Heldbock steht als Tierart von gemeinschaftlichem Interesse (Anhänge II und IV der Richtlinie 92/43EWG, sog. FFH-RL) und als streng geschützte Art gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG unter hohem Schutz des Europäischen und Deutschen Artenschutzrechtes.

Im Rahmen einer Untersuchung durch einen Sachverständigen 2003¹ waren im Bereich des Nedlitzer Holzes neun Brutbäume ermittelt worden. Mit der Festsetzung der Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße, zur Erschließung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 geplanten Wohngebietes, wird bei Umsetzung der Straßenbaumaßnahme die Fällung eines der beiden Brutbäume erforderlich. Eine entsprechende Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG wurde vom Landesumweltamt mit Schreiben vom 30.8.2005 bereits erteilt. Der Brutbaum (Nr. 240 im Baumkataster zum Bebauungsplan 52) ist nach seiner Fällung in der Nähe anderer geeigneter Brutbäume (alte Eichen in südexponierter Lage) abzulegen und zu belassen, so dass die bereits vorhandenen Larven sich verpuppen und ausfliegen können. Die Antragstellung wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Potsdam und dem Vorhabenträger des im Bebauungsplan Nr. 95 geplanten Wohngebietes geregelt. Bisher wurden die Straßenbaumaßnahmen noch nicht begonnen und der betroffene Baum (Nr. 240) noch nicht gefällt.

In einer weiteren Untersuchung des Sachverständigen² wurde festgestellt, dass alle neun Bäume noch immer besiedelt sind sowie weitere Bäume in direkter Nachbarschaft eindeutige Fraßlöcher aufweisen, was auf eine Neubesiedlung dieser Bäume durch den Heldbock schließen lässt. Aufgrund dieser Entwicklung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 eine weitere Untersuchung des Sachverständigen³ veranlasst. Geprüft wurde, ob sich mögliche Veränderungen in der Population des Heldbock ergeben haben, die sich auf die Rechtslage zur Umsetzung des Bebauungsplanes, konkret der Erweiterung der Fritz-von-der-Lancken-Straße, auswirken könnten. Untersucht wurden alle Eichen die auf der bereits mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 52 festge-

¹ Dr. Ingo Scheffler: Untersuchung zur Verbreitung des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*) in ausgewählten Gebieten des Potsdamer Nordraums. Ökologisches Gutachten; Potsdam, 2003

² Dr. Ingo Scheffler, Universität Potsdam, Institut für Biologie und Biochemie, FB Allgemeine Zoologie: Untersuchung der aktuellen Vorkommen von *Cerambyx cerdo* (Heldbock) im Stadtgebiet Potsdam. Bewertung der Bestandssituation und Effizienzkontrolle von Begleitmaßnahmen; Potsdam, November 2005

³ Dr. Ingo Scheffler, Universität Potsdam, Institut für Biologie und Biochemie, FB Allgemeine Zoologie: Potsdam: Bornstedter Feld, Bebauungsplan Nr. 52, Rote Kaserne Ost; Aktualisierung des Gutachtens vom Vorkommen des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*); Potsdam 6.12.2007

setzten Straßenverkehrsfläche zur Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße bzw. in ihrer Nähe stehen. Im nördlich angrenzenden Umfeld der Straße und im nördlich angrenzenden Waldrand (Bäume Nr. 204-220 im Baumkataster zum Bebauungsplan 52) wurden keine Brutbäume des Heldbocks festgestellt. In der Baumgruppe auf der Straßentrasse bzw. zwischen Straße und Regenwasserrückhaltebecken (Bäume Nr. 224-246 im Baumkataster zum Bebauungsplan 52) gibt es ehemalige und drei aktuelle Brutbäume des Heldbocks. Der Zustand der Bäume wird allerdings als sehr heterogen beurteilt. Direkt auf der Straßentrasse stehen, neben dem mittlerweile abgestorbenen Baum Nr. 240, dessen Fällung unter der o.g. Auflage bereits 2005 genehmigt wurde, noch drei weitere Eichen (Nrn. 241, 243 und 244 im Baumkataster zum Bebauungsplan 52). Hier wurde kein Hinweis auf das Vorhandensein des Heldbocks festgestellt.

Zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme wurde eine Untersuchung zur Besiedlung durch **Fledermäuse oder Vögel** durchgeführt¹. Im Plangebiet wurde hierbei keine direkte Besiedlung der betreffenden Gebäude, jedoch Anzeichen einer früheren Besiedlung durch Fledermäuse und Schleiereulen festgestellt. Derzeit sind keine Vorkommen von Fledermäusen oder Schleiereulen im Plangebiet bekannt.

5.3.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigten Änderungen verursachen im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB. Die bisherigen Festsetzungen von Wald- und Grünflächen bzw. Grünfestsetzungen für die Baugebiete sind von den Änderungen nicht betroffen. Mit der Reduzierung der Nutzungsdichte im Mischgebiet MI 7 (vgl. Kap. 5.3.3.1 Schutzgut Boden, Bestand) verbessert sich hingegen die Entwicklungsmöglichkeit von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Baumbestand

Der Baumbestand im Plangebiet bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Pflanzung von Bäumen werden durch die beabsichtigten Änderungen nicht beeinträchtigt. Lediglich im Mischgebiet MI 5 kommt es aufgrund der Verschiebung der Baumreihe im südlichen Hof zu einer Veränderung der entsprechenden Festsetzung. Die Anzahl der festzusetzenden Bäume ändert sich hierbei jedoch nicht. Die Festsetzung der Baumreihe wird lediglich um ca. 3,5 m nach Süden verschoben. Die in der bisherigen Festsetzung integrierten sieben Bestandsbäume (Nr. 400 bis 406 gemäß Baumkataster) verbleiben innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes MI 5 unter dem Schutz der Baumschutzverordnung. Ein planbedingter Eingriff liegt somit nicht vor.

Betroffenheit naturschutz- und artenrechtlicher Bestimmungen

Die im Plangebiet vorhandenen gemäß BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft werden mit den beabsichtigten Änderungen nicht beeinträchtigt.

¹ Christoph Kuthe: Gutachten zur Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel für die Kasernenkomplexe der GUS-Streitkräfte, März 1995.

Die Betroffenheit eines Brutbaums der streng geschützten Käferart Heldbock durch die Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße wurde bereits im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 52 festgestellt und 2005 eine Befreiung gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG unter Auflage für den betroffenen Baum erteilt (s. Kap. 5.3.2.1). Durch weitere Untersuchungen des Sachverständigen wurde die weitere Verbreitung des Heldbocks im Umfeld der Straße festgestellt. Weitere direkt auf der festgesetzten Straßenfläche stehende Eichen sind davon nicht betroffen. Jedoch wird vom Sachverständigen eingeräumt, dass die insgesamt drei weiteren, im Straßenverlauf stehenden Eichen (Nrn. 241, 243 und 244 im Baumkataster zum Bebauungsplan 52) perspektivisch auch als Brutbäume betrachtet werden können und schlägt deshalb eine Prüfung der Option zur Verlegung der Straßentrasse vor. Die Prüfung verschiedener Varianten zum Straßenverlauf und Abstimmung einer Vorzugsvariante erfolgte jedoch bereits umfassend im Rahmen der beiden Bebauungspläne Nr. 52 und Nr. 95. Das Ergebnis, auch im Hinblick auf die beabsichtigte größtmögliche Minimierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, stellt die vorliegende, mit dem Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzte Straßenverkehrsfläche dar.

Der Gutachter führt jedoch weiter aus, dass der Verlust der drei im Straßenverlauf stehenden Eichen als potentielle Brutbäume des Heldbocks weniger negativ zu werten wäre, als die Fällung anderer Eichen im Umfeld (bei möglicher Verlegung der Straße). So besitzt die Baumgruppe südlich der Straße, zwischen Straße und Regenwasserrückhaltebecken, drei aktuell besiedelte Brutbäume mit guter Perspektive, die in ihrem Bestand gesichert werden sollten. Ebenso befinden sich nördlich des Straßenverlaufs wichtige Brutbaumpotentiale für den Heldbock. Für den Schutz dieser Bäume als Lebensraum für den Heldbock bietet der Bebauungsplan mit den Festsetzungen von Wald- und Grünflächen eine grundlegende Voraussetzung. Zudem gibt es für den Heldbock kaum Probleme, eine Straße in der Nähe seiner Brutbäume zu tolerieren. Da solche Eichen häufig frei stehen, sind die Käfer hier eher zu finden als in Waldgebieten.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass im Hinblick auf die Populationsentwicklung des Heldbocks keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Rechtslage zur Umsetzung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zur Erweiterung der Fritz-von-der-Lancken-Straße nicht verändert hat.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist von Veränderungen des derzeit leerstehenden Gebäudebestandes zu rechnen. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans ermöglichen hierbei jedoch keine Veränderungen des derzeit leerstehenden Gebäudebestandes, die nicht bereits auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts zulässig gewesen wären. Sofern im Zuge konkreter Baumaßnahmen an Gebäuden im Plangebiet Verstecke bzw. Brutplätze von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen betroffen sind, die dem besonderen oder streng geschützten Schutz gemäß BNatSchG unterliegen, ist hierfür unabhängig vom Bebauungsplan eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Grundsätzlich sind jedoch entsprechende Kompensationsmaßnahmen durch Schaffung von Ersatzquartieren im Plangebiet selbst möglich, so dass es bei Umsetzung des Bebauungsplanes zwar zu Veränderungen jedoch nicht zu Verschlechterungen der Lebensbedingungen für Gebäude- und Höhlenbrütern kommen kann.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) wurde durch die entsprechenden Fachbehörden kein Erfordernis für weitere faunistische Untersuchungen zu einzelnen Artengruppen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt.

5.3.3 Schutzgut Boden

5.3.3.1 Bestand

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung sind vor allem die Reduzierung der Flächenversiegelung zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens von Bedeutung.

Das Plangebiet wurde durch geomorphologische Prozesse des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit geprägt. Es liegt am Rand der "Nauener Platte", einer flachwelligen Grundmoränenhochfläche, die östlich vom Plangebiet terrassenartig zur Havelniederung abfällt. Prägend sind Geschiebemergel und -lehm sowie Lehmsande. Die Böden im Plangebiet wurden jedoch im Zuge der baulichen Nutzung als Kaserne anthropogen überformt. Es erfolgten Aufschüttungen mit anthropogenem Material, wie Bauschutt, Sand, Lehm.¹

Flächenversiegelung

Im Zuge der ehemaligen militärischen Nutzung war das Plangebiet großflächig versiegelt. Mit den Festsetzungen des bereits wirksamen Bebauungsplanes Nr. 52 wurde die zulässige Versiegelung im Plangebiet von ca. 105.300 m² im Bestand bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsmaße auf insgesamt 97.640 m² verringert. Das entsprach einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades im Plangebiet von 55 % im Bestand auf 51 % nach Umsetzung der Planung. Aufgrund der bereits umfänglich erfolgten Planumsetzungen wurden die Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zum größten Teil schon umgesetzt. Alle als Wald- oder öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche wurden bereits entsiegelt und die Entwicklungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet somit erheblich verbessert. Vor allem im Bereich des Nordhofes bestehen noch die alten Versiegelungen.

Schadstoffe im Boden²

Der Standort der Roten Kaserne Ost wird aufgrund seiner jahrzehntelangen militärischen Nutzung im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, als Altlastenfläche-Altstandort erfasst.

Bis zum Abzug der sowjetischen Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre kam es aufgrund der intensiven militärischen Nutzung nachweislich zu Kontaminationen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) sowie in der Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). Im Grundwasser wurden Belastungen durch MKW und LHKW nachgewiesen. Wegen des großen Flurabstandes (> 18 m unter

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

² Bereich Umwelt und Natur: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 52 mit Schreiben vom 29.8.2005

Geländeoberkante) und der geringen Schadstoffkonzentrationen bestand für das Schutzgut Grundwasser keine Sanierungsnotwendigkeit.

Im Juni und Juli 2000 erfolgten die Sanierung der Bodenkontamination in den ausgewiesenen Belastungsflächen sowie der während der Baumaßnahme festgestellten Bodenverunreinigungen und der Abriss nicht erhaltenswürdiger Gebäude. In der behördlichen Sanierungsabnahme vom 4.7.2001 wird die erfolgreiche Sanierungsdurchführung auf dem Standort Rote Kaserne Ost bestätigt und auf zwei verbliebene Flächen mit Restkontamination verwiesen. Die eine Fläche befindet sich im ehemaligen Tankstellenbereich, südlich der Bruno-Taut-Straße und die andere Fläche an der Westwand des ehemaligen Garagengebäudes (südlicher Stallflügel), nördlich der Bruno-Taut-Straße. Bei Eingriffen in diese Flächen ist eine fachgutachterliche Begleitung und sachgerechte Entsorgung der Böden zwingend erforderlich. Eine gezielte Versickerung größerer Wassermengen in diesen Bereichen ist zum Schutz des Grundwassers auszuschließen. Aufgrund der verbliebenen Restkontamination muss im Rahmen der Baumaßnahmen mit Mehraufwand gerechnet werden.

5.3.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 52 verursachen in Bezug auf das Schutzgut Boden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB.

Flächenversiegelung

Die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet (GEe 3) in Mischgebiet (MI 7) im Bereich des Nordhofes bewirkt eine Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,4. Damit verringert sich die zulässige Gesamtversiegelung im Mischgebiet MI 7 von ehemals 21.260 m² um 5.320 m² auf 15.940 (inkl. Nebenanlagen und Stellplätze). Das entspricht planungsrechtlich insgesamt einer Reduzierung der Versiegelung inkl. der Straßenverkehrsflächen von 97.640 m² (51 %) auf 92.320 m² (50 %) im gesamten Plangebiet.

Bodenschutz

Die beabsichtigten Änderungen tragen deshalb zu einer weiteren Verbesserung der Entwicklungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen bei. Hinzu kommt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Innenentwicklung dem weiteren Landschaftsverbrauch entgegen wirkt, da sie die Weiternutzung von im Sinne des Bodenschutzes bereits vorgenutzten Flächen ermöglicht. Somit wird im vorliegenden Bebauungsplan den Bodenschutzbelangen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ein besonderes Gewicht gegeben.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Da für die beiden betroffenen Bereiche, deren Böden noch mit Restkontaminationen belastet sind, im Rahmen der Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen und eine sachgerechte Entsorgung der Böden gewährleistet werden sollen, ist bei Umsetzung der Planung von keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auszugehen.

5.3.4 Schutzgut Wasser

5.3.4.1 Bestand

Für das Schutzgut Wasser sind vor allem die Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtiger Aspekt hierbei ist die Grundwasserneubildung. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen vor allem über 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. Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft eine Grundwasserscheide, der nördliche Bereich entwässert in Richtung Wasserwerk Nedlitz, der südliche in Richtung Innenstadt. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der hohen Flurabstände ist von einer geringen Verschmutzungsgefährdung für das Grundwasser auszugehen.¹

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Nach Beendigung der militärischen Nutzung wurden im Plangebiet Belastungen des Grundwassers durch MKW und LHKW nachgewiesen. Wegen des großen Flurabstandes (> 18 m unter Geländeoberkante) und der geringen Schadstoffkonzentrationen bestand für das Schutzgut Grundwasser keine Sanierungsnotwendigkeit. Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kap. 5.3.3.1 zum Schutzgut Boden verwiesen, in dem eine zusammenfassende Darstellung der Altlastenproblematik erfolgt.

5.3.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 52 verursachen in Bezug auf das Schutzgut Wasser keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB.

Grundwasserneubildung

Die Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet durch die beabsichtigte Nutzungsänderung im Bereich des Nordhofes (vgl. Kap. 5.3.3.2 Schutzgut Boden) wirkt sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Auf den nicht versiegelten Bodenflächen kann das Niederschlagswasser direkt versickern und so die Grundwasserneubildung fördern. Damit kann auch der Oberflächenabfluss in die Kanalisation weiter gesenkt werden, was den potentiellen Stoffeintrag in die Gewässer verringert.

Planbedingt sind also keine erheblichen negativen Auswirkungen die Grundwasserneubildung bzw. die Gewässergüte zu erwarten, es kommt mit den beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes vielmehr zu einer Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation. Diese positive Wirkung wird

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

durch die bereits wirksame Festsetzung zusätzlicher abflussdämpfender Standards (**textliche Festsetzung Nr. 29** zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen) noch verstärkt. Dem Verschlechterungsverbot der EU-Wasserrahmenrichtlinie steht der Bebauungsplan demnach nicht entgegen.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Bei Umsetzung der Planung ist von keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.3.5 Schutzgut Luft und Klima

5.3.5.1 Bestand

Für das Schutzgut Luft und Klima ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung zu untersuchen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Planung hinsichtlich der Reduzierung von Aufwärmefekten und der Verbesserung der Luftzirkulation gegenüber der Ausgangssituation hat.

Der bebaute Kernbereich des Plangebietes liegt im stadtklimatischen Belastungsraum, welcher sich durch stärkere Erwärmung und geringere nächtliche Abkühlung im Vergleich zur freien Landschaft auszeichnet. Die Waldflächen des Nedlitzer Holzes fungieren als Frischlufterneuerungsgebiet.¹

5.3.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 52 verursachen in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB.

Die Reduzierung der Flächenversiegelung im Mischgebiet MI 7 (vgl. Kap. 5.3.3.2 Schutzgut Boden) wirkt sich entlastend auf das Kleinklima aus und stellt damit eine Verbesserung der Ausgangssituation dar.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

5.3.6.1 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.

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

Mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 52 wurden die wesentlichen landschaftsbildprägenden Elemente im Plangebiet bereits umfassend planungsrechtlich gesichert:

- Entwicklung des Nedlitzer Holzes in seiner historischen Begrenzung, als wichtige Grünstreifen zwischen Roter und Nedlitzer Kaserne,
- Wiederherstellung der historischen Lindenallee zur Villa Jacobs orientiert an der Lennéschen Planung,
- naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum,
- Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und Orientierung der Neubaupotentiale an der historischen Baustruktur,
- analoge Erhaltung, Sicherung und Wiederherstellung der typischen Gestaltelemente (wie Baumreihen) und Freiflächenstruktur der historischen Kasernenanlage.

Damit wurde das Landschaftsbild im Plangebiet im Vergleich zum Zustand vor Planaufstellung erheblich aufgewertet und die historische Struktur gesichert. Jedoch kommt es aufgrund der verzögerten Gebietsentwicklung in Teilen des Plangebietes auch visuelle Beeinträchtigungen durch leerstehende, z. T. sehr desolate Gebäude und weiträumige Absperrungen der nicht genutzten Flächen durch provisorische Zaunanlagen. Diese wirken sich nachteilig sowohl auf die an diese Flächen angrenzende vorhandene Wohnnutzung aus, als auch auf die Städteingangssituation entlang der Nedlitzer Straße.

Das Plangebiet besitzt daher noch weitere Entwicklungspotentiale hinsichtlich des Landschaftsbildes.

5.3.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit den beabsichtigten Nutzungsänderungen wird eine zügige Umsetzung der vorliegenden Nutzungskonzepte für die noch leerstehenden Gebäude und damit verbunden die Beseitigung der baulichen Mängel und Öffnung der bisher abgesperrten Bereiche des ehemaligen Kasernenareals ermöglicht. Damit tragen die planungsrechtlichen Nutzungsänderungen, wenn auch nur indirekt, entscheidend zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Plangebiet bei.

Die beabsichtigten Änderungen verursachen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB. Die beabsichtigte Reduzierung der GRZ im Nordhof im Zuge der Umwidmung von Gewerbegebiet GEe 3 (GRZ 0,8) in Mischgebiet MI 7 (GRZ 0,4) ermöglicht eine verträgliche Anpassung der Neubaupotentiale an die historische Baustruktur. Die gleichzeitige Veränderung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht eine kleinteilige Wohnbebauung, die jedoch in der Aufteilung der Baufelder an der historischen Grundstruktur orientiert ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die beabsichtigte Verschiebung des Baufensters für den südlichen Stallflügel im Mischgebiet MI 5 hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Außenwirkung des Gebäudeensembles. Die Grundfigur der historisch ehemals vorhandenen Stallgebäude (offenes "E") bleibt erhalten. Die mit der Verschiebung des Baufensters ermöglichte Anlage von nach Süden ausgerichteten Freiflächen ermöglicht

eine gestalterische Aufwertung im Hinblick auf die südlich der Bruno-Taut-Straße angrenzende Wohnnutzung.

Im Mischgebiet MI 5 ist zudem beabsichtigt, die Stellplatzfläche St 6 im nördlichen Bereich zu verkleinern. In diesem Zusammenhang soll auch die bisher mittels Einzelbaumfestsetzungen festgesetzte Baumreihe nach Süden verschoben werden, so dass der bisher mit 4 m sehr enge Abstand der Bäume zur Südfassade des Mittelflügels auf insgesamt 7,5 m vergrößert werden kann. Der bisherige sehr enge Abstand der Baumfestsetzungen zur Südfassade des Mittelflügels orientierte sich an sieben im Bestand ursprünglich noch vorhandenen Bäumen. Sie waren während der militärischen Nutzung der Kaserne gepflanzt und ihre Krone regelmäßig beschnitten worden. Aufgrund dieser heute fehlenden Baumpflegemaßnahmen ergeben sich Konflikte hinsichtlich der potentiellen Gebäudenutzung. Mit der Verschiebung der festzusetzenden Baumreihe verbessern sich deshalb zum einen die Belichtungsverhältnisse im Mittelflügel und bei einem Umbau für Wohnnutzungen wird zusätzlich grundsätzlich die Möglichkeit geschaffen, ggf. Balkone an der Südfassade anbringen zu können. Außerdem wird mit der Baumreihe der gebäudenahe Bereich räumlich von der Stellplatzanlage St 6 getrennt und somit gestalterisch aufgewertet sowie ein gewisser Sichtschutz zur geplanten Wohnnutzung im Mittelflügel gewährleistet. Die bisherige Festsetzung der Einzelbäume diente alleine dem Ziel, die Baumreihe, als typisches Gestaltungselement der ehemaligen Kasernenanlage zu erhalten. Dieses Ziel kann mit der geringfügigen Verschiebung der Baumreihe auch weiterhin ohne Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild erfüllt werden.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

5.3.7.1 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.

Die Rote Kaserne, ehemals Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments steht als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).

Besondere Empfindlichkeiten ergeben sich durch den bestehenden Denkmalschutz der Kasernenanlage sowie aufgrund der bestehenden Sichtbeziehungen auf das Kasernengelände vom denkmalgeschützten Belvedere auf dem Pfingstberg.

5.3.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die denkmalgeschützten Kasernengebäude werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Die Denkmäler können in die Planung integriert und daher erhalten werden. Die aufgrund der veränderten Gebäudenutzung erforderlichen baulichen Anpassungen erfolgen denkmalverträglich im Rahmen der denkmalenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die ausgewiese-

nen Neubaupotentiale im Bereich der ursprünglichen rückwärtigen Stallungen und Reithallen orientieren sich in Anordnung, Höhenentwicklung sowie Nutzungsmaß an der historischen Struktur. Die Sichtbeziehungen vom Belvedere auf dem Pfingstberg werden durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht durch die Planung beeinträchtigt.

5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die Reduzierung der Flächenversiegelung erhöht sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Dadurch reduziert sich der Oberflächenabfluss, was zu einer Entlastung der Kanalisation, der Vorfluter und damit der Oberflächengewässer führt. Ebenso wirkt sich die Reduzierung der Flächenversiegelung positiv auf das Kleinklima aus.

5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderungen des Bebauungsplanes könnten im Plangebiet die Baugebiete im nördlichen Bereich der Kasernenanlage entsprechend dem bestehenden Planungsrecht als Gewerbegebiete entwickelt werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand würde dies vor allem eine höhere Versiegelung im Bereich der Neubaupotentiale bedeuten. Statt der mit der Planänderung beabsichtigten GRZ von 0,4 (0,6 inkl. der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wäre eine GRZ von 0,8 zulässig. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Mensch sowie Landschaft.

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

Durch die geplante Umnutzung des an die "Private Grünfläche für kulturelle Nutzungen" direkt angrenzenden Baugebiets von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (MI 8) wird die Störungsempfindlichkeit des Baugebiets erhöht. Zur Vermeidung aus dieser Nutzungsnachbarschaft resultierender nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Plangebiet folgende Festsetzungen wirksam:

- Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen bei kulturellen Veranstaltungen im geplanten Amphitheater (textliche Festsetzung Nr. 36),
- Reduzierung der vorgesehenen Stellplatzanzahl von 120 auf maximal 80 durch Verkleinerung der festgesetzten Fläche für Stellplätze in der "Privaten Grünfläche für kulturelle Nutzungen",
- Verschiebung der südlichen Grenze der Fläche für Stellplätze nach Norden, so dass ein Mindestabstand zum südlich angrenzenden Mischgebiet MI 8 von 19 m entsteht.

Diese Festsetzungen gewährleisten die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie im Mischgebiet MI 8 (vgl. Kap. 2.4.11.3 "Freizeitlärm").

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Nedlitzer Straße (B2) durch Straßenverkehrsimmissionen ist das Plangebiet zudem selbst erheblichen Umweltauswirkungen ausgesetzt. In Bezug auf die

geplanten Nutzungen entlang der Nedlitzer Straße werden entsprechend den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet die Festsetzungen von Schalldämm-Maßen der Außenbauteile an den Gebäudefassaden entlang der Nedlitzer Straße (textlichen Festsetzungen Nr. 33 bis 35) wirksam. Diese Festsetzungen gewährleisten die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag und die Nacht (vgl. Kap. 2.4.11.1 "Straßenverkehrslärm").

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung der Baugebiete entlang der Nedlitzer Straße von Gewerbe- in Mischgebiet wird die Störungsempfindlichkeit dieser Baugebiete heraufgesetzt. Im Hinblick auf die geplante, und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Straßenbahnerweiterung Nordost, 2. BA kommt es deshalb an zwei Gebäuden zu einer Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für Körperschall (mittlere Maximalpegel IRW_{max} (nachts)). Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sollen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Änderungen des Regelaufbaus der geplanten Gleisanlagen erfolgen. Abweichend zur bisherigen Ausführung, ist ein elastischer Aufbau für die Schienen (so genannte Flüsterschiene) beabsichtigt. Die Änderung des Regelaufbaus soll im Einvernehmen mit dem Verkehrsbetrieb und dem Landesamt für Bauen und Verkehr vor Durchführung der Baumaßnahme der Planfeststellungsbehörde angezeigt werden.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der denkmalschutzrechtliche Ensemble- sowie Einzeldenkmalschutz bestimmt den städtebaulichen Entwicklungsrahmen im Plangebiet und schränkt demzufolge die Vielfalt der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich ein. Zur Beurteilung von Planungsalternativen hinsichtlich der Verteilung der Nutzungsarten im Plangebiet wird auf die städtebauliche Rahmenplanung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld verwiesen.

5.7 Zusätzliche Angaben

5.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden neben dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan NR. 52¹ auch der Landschaftsplan Potsdam² sowie die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Beurteilung zum aktuellen Vorkommen der streng geschützten Käferart Eichenheldbock wurde einem Gutachten eines entsprechenden Sachverständigen zum Vorkommen der Art im Stadtgebiet

¹ Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Rote Kaserne (Ost)"; Berlin, 1.10.1997

² Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur: Landschaftsplan Potsdam - Vorentwurf, Potsdam März 2006

Potsdams entnommen.¹ In diesem wird auch auf das zur Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 bereits berücksichtigte Gutachten des gleichen Sachverständigen Bezug genommen.²

Die zusammenfassende Darstellung der Altlastensituation bzw. der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen sowie der für die Flächen mit Restkontaminationen erforderlichen Verfahrensweise bei künftigen Eingriffen in den Boden erfolgte auf Grundlage einer Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur.³

Die Festsetzung der bewerteten Schalldämm-Maße zum Schutz vor Straßenverkehrslärm für die Gebäudefassaden entlang der Nedlitzer Straße erfolgte auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung⁴ sowie deren Überarbeitung⁵ aufgrund neuer Verkehrsprognosen für die Nedlitzer Straße. Im selben Gutachten wurden außerdem auch die mit der Nutzungsänderung von Gewerbe- in Mischgebiet erforderlich werdenden Einschränkungen der bei kulturellen Veranstaltungen in der "Privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke" zulässigen Geräuschemissionen ermittelt.

Hinsichtlich der geplanten und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA in der Nedlitzer Straße erforderte die beabsichtigte Nutzungsänderung der angrenzenden Baugebiete von Gewerbe- in Mischgebiet eine erneute gutachterliche Beurteilung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch Luftschall-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen der Straßenbahn auf das Plangebiet⁶.

5.7.2 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.

¹ Universität Potsdam, Institut für Biologie und Biochemie, FB Allgemeine Zoologie, Dr. Ingo Scheffler: Untersuchung der aktuellen Vorkommen von *Cerambyx cerdo* (Heldbock) im Stadtgebiet Potsdam. Bewertung der Bestandssituation und Effizienzkontrolle von Begleitmaßnahmen; Potsdam, November 2005

² Dr. Ingo Scheffler: Untersuchung zur Verbreitung des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*) in ausgewählten Gebieten des Potsdamer Nordraums. Ökologisches Gutachten; Potsdam, 2003

³ Fachbereich Umwelt und Natur: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 52 mit Schreiben vom 29.8.2000

⁴ KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 12. November 2007

⁵ KSZ, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" in Potsdam; Berlin, 13. Juni 2008

⁶ Christian Imelmann: Schall- und Schwingungstechnischer Bericht Nr. 134.9, Rote Kaserne Ost- Änderung der Gebietsausweisung; Berlin, November 2007.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 75)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 79)

Anhang 1

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 2a BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
3. Auf der Fläche A₁ A₂ A₃ A₄ A₅ A₆ A₇ A₈ A₉ A₁₀ A₁ ist ein Gebäude für kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von höchstens 1.000 m², einer Traufhöhe von höchstens 53,1 m über NHN sowie einer Firsthöhe von höchstens 62,6 m über NHN zulässig. Ausnahmsweise ist eine der Zweckbestimmung untergeordnete Wohnnutzung zulässig.
4. Auf der Fläche B₉ A₁ A₁₀ A₉ A₈ A₇ A₆ A₅ A₄ B₁ B₂ B₃ B₄ B₅ B₆ B₇ B₈ B₉ ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 400 m² und einer Gebäudeoberkante von höchstens 51,6 m über NHN sowie eine bauliche Anlage (Mauer) bis zu einer Oberkante von 51,6 m über NHN zulässig.
5. Auf der Fläche C₁ C₂ C₃ C₄ C₁ ist eine bauliche Anlage für kulturelle Zwecke (Amphitheater) mit einer Grundfläche von höchstens 500 m² zulässig.
6. Auf der privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke sind auf der Fläche für Stellplätze und auf der Fläche B₇ B₈ B₁ B₂ B₅ B₆ B₇ insgesamt höchstens 80 Stellplätze zulässig.
7. Auf der an die Straßenverkehrsfläche der Nedlitzer Straße angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe bis zu 2 m über Geländeoberkante zulässig.
8. Im Mischgebiet MI 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 der BauNVO zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich um bis zu 800 m² überschritten werden; für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche lediglich um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet auf der durch Baugrenzen begrenzten Fläche D beträgt die Tiefe der Abstandsfläche zwischen sich gegenüberliegenden Wänden ohne Fenster für Aufenthaltsräume mindestens 3,0 m.

82

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind nördlich der Bruno-Taut-Straße Stellplätze und offene Garagen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nördlichen Baugebietsgrenze zulässig.
11. In den Fällen, in denen durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Nutzungsmaße die gemäß § 6 BbgBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden unterschritten wird, ist die Unterschreitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.
12. In den Mischgebieten kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile ein Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 4 m zugelassen werden.
13. In den Mischgebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche F₁ F₂ F₃ F₄ F₅ F₆ F₇ F₈ F₁.
14. In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen H₁ und H₂, die Fläche F₁ F₂ F₃ F₄ F₅ F₆ F₇ F₈ F₁ und die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze.
15. Die Stellplatzanlagen St 1 und St 4 sind den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 6 zugeordnet. Die Stellplatzanlage St 2 ist den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 3 zugeordnet. Die Stellplatzanlagen St 3 und St 5 sind den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1 und MI 8 (Gebäude Nr. B09) zugeordnet. Die Stellplatzanlage St 6 ist ebenfalls den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 1 zugeordnet. Die Stellplatzanlage St ist den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 7 zugeordnet. Des Weiteren sind Stellplätze für das Mischgebiet MI 6 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 7 zulässig.

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

16. In den Baugebieten 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, Garagen und Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO.
17. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Flächen zum Anpflanzen (ausgenommen die Fläche N) mit Hecken, Gehölzen und Stauden nach Pflanzliste 1 gärtnerisch anzulegen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege.
18. Die Fläche N zum Anpflanzen ist als Rasenfläche gärtnerisch anzulegen. Abpflanzungen durch Hecken sind nur an der westlichen Grenze der Fläche N in einer Tiefe bis zu 1 m zulässig.

19. Auf der Fläche O zum Anpflanzen sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m und höchstens 12 m in Form einer Allee zu pflanzen.
20. Die Flächen P und Q zum Anpflanzen sind nach Pflanzliste 4 gärtnerisch anzulegen und jeweils mit 5 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu bepflanzen. Baumreihen und Hecken sind linear in Ost-West-Richtung verlaufend zu pflanzen.
21. Auf der Fläche S sind ergänzend zur vorhandenen Allee Bäume der Art *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen.
22. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 5 zu pflanzen.
23. Im allgemeinen Wohngebiet sind je 100 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzliste 2 oder je 200 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
24. Auf der Straßenverkehrsfläche der Nedlitzer Straße sind Bäume der Art *Quercus petraea* (Traubeneichen) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm in einem Pflanzabstand von höchstens 14 m zu pflanzen.
25. Entlang der Linie T₁-T₂-T₃ sind Bäume der Art *Populus nigra* (Schwarz-Pappel) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen.
26. Entlang der Linien U₁-U₂ und V₁-V₂ sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 8 m zu pflanzen.
27. Entlang der Linien W₁-W₂, X₁-X₂, Y₁-Y₂ und Z₁-Z₂ sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
28. Entlang der Linie G₁-G₂ sind Bäume der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen.
29. Auf den Baugrundstücken und auf der privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Die Verpflichtung zur Pflanzung gilt nicht

84

für die kennzeichneten Flächen für Stellplätze St 1, St 2, St 3, St 4 und St 5 sowie für die Fläche für Stellplätze St im Mischgebiet MI 7.

30. Auf der Straßenverkehrsfläche der Fritz-von-der-Lancken-Straße ist entlang der Linie E₁-E₂ eine Versickerungsmulde mit einer Breite von 2,50 m anzulegen.
31. Wege außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
32. Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Retentionsfläche in der Weise anzulegen, dass der Eindruck eines natürlichen Kleingewässers entsteht. Es sind 6.000 m² Vertiefungsflächen als wechselfeuchte Zone und Trockenzone anzulegen sowie 27 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm und 50 Sträucher, 2-mal verpflanzt mit 3-5 Trieben und einer Höhe von 100 bis 150 cm anzupflanzen.

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

33. Entlang der Nedlitzer Straße müssen
 - im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten J₁ und J₂, den Punkten J₃ und J₄ sowie den Punkten J₅ und J₆,
 - im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten J₁, J₂ und J₃, den Punkten J₂ und J₄, den Punkten J₈ und J₉ sowie den Punkten J₁₀ und J₁₁,
 - im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten J₁ und J₂ sowie den Punkten J₇ und J₈,
 - im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten J₁ und J₂ sowie den Punkten J₃ und J₄die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
34. Entlang der Nedlitzer Straße müssen
 - im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten J₁ und K₁, den Punkten J₂ und K₂, den Punkten J₃ und K₃, den Punkten J₄ und K₄ sowie den Punkten J₆ und K₅,
 - im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten J₁ und K₁, den Punkten J₃ und K₂, den Punkten J₄, J₅, J₆, J₇ und J₈, den Punkten J₅ und K₃, den Punkten J₆ und K₄, den Punkten J₇ und K₅, den Punkten J₉ und K₆, den Punkten J₁₀ und K₇ sowie den Punkten J₁₁ und K₈,
 - im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten J₁ und K₁, den Punkten J₂, J₃ und K₂, den Punkten J₃, J₄, J₅, J₆ und J₇, den Punkten J₄ und K₃, den Punkten J₅ und K₄, den Punkten K₅, J₆ und J₇ sowie den Punkten J₈ und K₆,
 - im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten J₁, K₃ und K₄, den Punkten K₃, K₁ und K₂, den Punkten J₂, K₅ und K₆, den Punkten K₅ und J₃, den Punkten J₄ und K₇ sowie den Punkten K₈, K₉, K₁₀ und K₁₁,

die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

35. Entlang der Nedlitzer Straße müssen

- im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten K_1 und L_1 , den Punkten K_2 und L_2 , den Punkten K_3 und L_3 sowie den Punkten K_4 und L_4 sowie zwischen den Punkten K_5 und L_4 ,
- im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten K_1 und L_1 , den Punkten K_2 und L_2 , den Punkten L_3 und L_4 , den Punkten K_3 , L_4 und L_5 , den Punkten K_4 und L_6 , den Punkten K_5 und L_7 , den Punkten K_6 und L_8 , den Punkten K_7 und L_9 , den Punkten L_{10} und L_{11} sowie den Punkten K_8 und L_{12}
- im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten K_1 und L_1 , den Punkten K_2 und L_2 , den Punkten K_3 und L_3 , den Punkten K_4 und L_4 , den Punkten L_5 und L_6 , den Punkten K_5 und L_7 sowie zwischen den Punkten K_6 und L_8 ,
- im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten K_2 und L_1 , den Punkten K_4 und L_2 , den Punkten K_6 und L_3 , den Punkten K_7 und L_4 , den Punkten K_8 und L_5 sowie den Punkten K_{11} und L_6

die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

36. Auf der Fläche C_1 C_2 C_3 C_4 C_1 dürfen die von den zulässigen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 90$ dB(A) in der Nacht, von $L_{WA} = 100$ dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und von $L_{WA} = 105$ dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten nicht überschreiten.

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 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet steht die Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments, so genannte "Rote Kaserne", als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).

86

4. Die Stieleiche im Mischgebiet MI 8 steht als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG unter Schutz.
5. Der Baumbestand in der Nedlitzer Straße steht gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) als Allee unter Schutz.
6. Der frisch bis mäßig trockene Eichenmischwald bodensauerer Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes steht als geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG unter Schutz.
7. Die Trasse der Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA.

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. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 43 Abs. 8 BNatSchG) oder Befreiungen (§ 62 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Pflanzlisten

Pflanzliste 1, Vorgartenzone

Hecken	
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

Gehölze	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cytisus scoparius	Besenginster
Deutzia-Sorten	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Philadelphus-Lemoinei-Hybriden	Falscher Jasmin
Rosa-Arten	Rosen-Arten
Syringa-Arten	Flieder-Arten
Weigela-Sorten	Weigelie
Viburnum-Arten	Schneeball-Arten

Stauden
Nach Wahl und bei Gewährleistung der entsprechenden Pflegeleistungen.

Pflanzliste 3, Laubbäume (großkronig)

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus Arten	Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2, Laubbäume (kleinkronig)

Malus-Arten	Apfel-Arten
Prunus-Arten	Kirsch-Arten
Pyrus-Arten	Birnen-Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 4, Hofbereiche

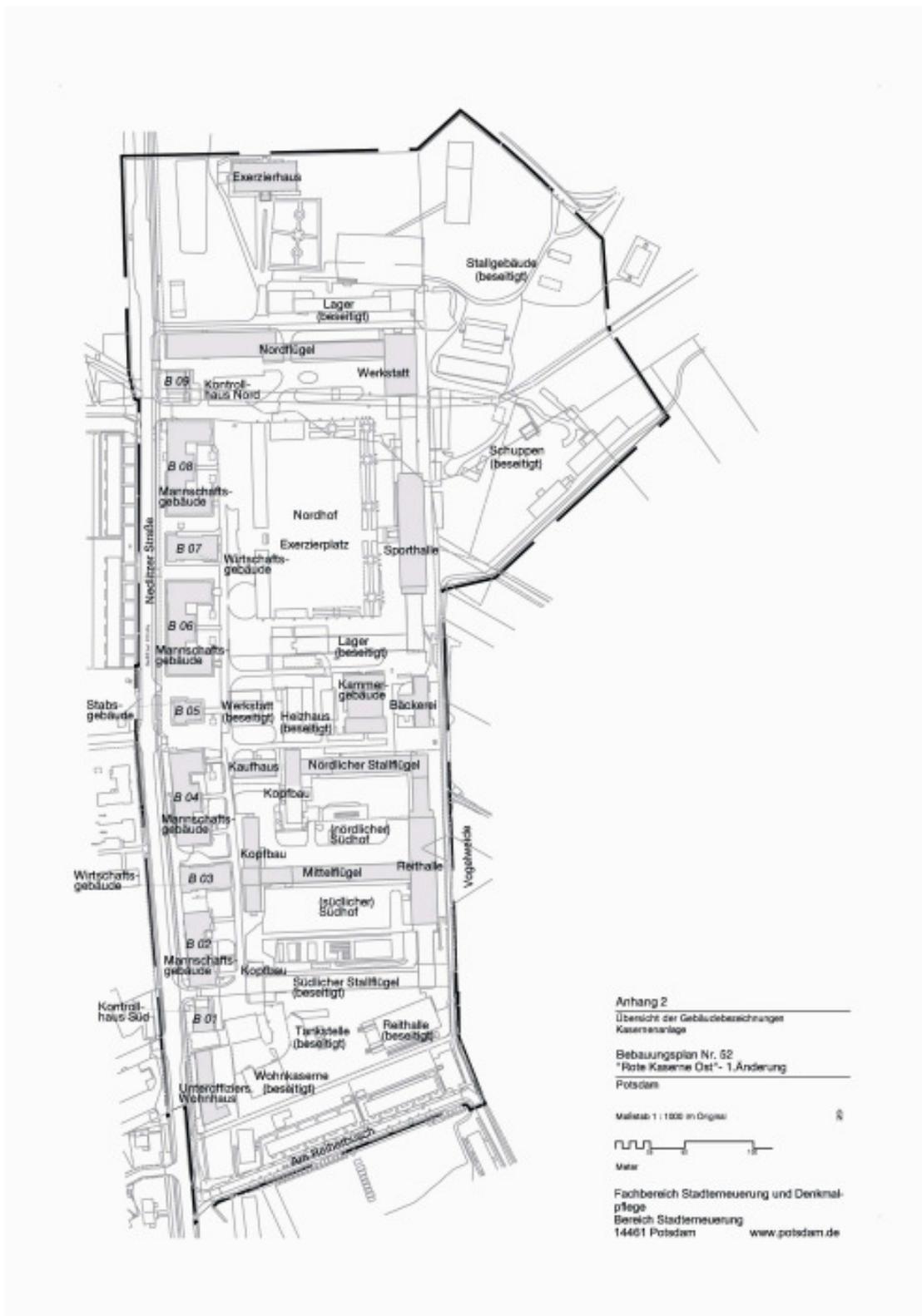
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (Hecke)
Cornus-Arten	Hartriegel
Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde

Sofern Versickerungsflächen angelegt werden:

Carex-Arten	Seggen
Juncus-Arten	Binsen
Scirpus-Sorten	Binsen
Salix-Arten	Weiden-Arten

Pflanzliste 5, Initialpflanzen

Laubbaum	
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen)	
Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose



Anhang 3

Erläuterungen zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen

Gebietsausweisung	Zu den Gebäudebezeichnungen siehe Erläuterungen in Anhang 1 der Begründung zu diesem B-Plan	Festgesetzte Höchstmaße			Circa Höhe über Geländeoberkante			Durchschnittliche Geländehöhe (GOK) in m über NHN
		Oberkante in m über NHN	Firsthöhe in m über NHN	Traufhöhe in m über NHN	Oberkante in m über GOK	Firsthöhe in m über GOK	Traufhöhe in m über GOK	
Private Grünfläche für kulturelle Zwecke	Exerzierhaus	-	62,6	53,1	-	16,8	7,3	45,8
	Ergänzungsbau	51,6	-	-	5,5	-	-	46,1
MI 1	Mannschaftsgebäude <i>B04</i>	-	68,1	64,1	-	20,0	16,0	48,1
	Verbindungsbau zw. Mannschaftsgebäude <i>B04</i> und Wirtschaftsgebäude <i>B03</i>	53,0	-	-	5,1	-	-	47,9
	Wirtschaftsgebäude Süd	-	64,1	59,1	-	16,4	11,4	47,7
	Verbindungsbau zw. Wirtschaftsgebäude <i>B03</i> und Mannschaftsgebäude <i>B02</i>	53,6	-	-	5,1	-	-	48,5
	Mannschaftsgebäude <i>B02</i>	-	66,6	63,1	-	19,0	15,5	47,6
MI 2	Kontrollhaus Süd <i>B01</i>	-	62,1	58,1	-	14,7	10,7	47,4
MI 3	Kammergebäude	-	64,2	61,0	-	16,5	13,3	47,7
MI 4	Bäckerei	-	56,2	-	-	8,4	-	47,8
MI 5	Kaufhaus	-	56,6	56,1	-	9,0	8,5	47,6
	Kopfbauten und Flügel der Südhöfe	-	56,9	56,4	-	9,3	8,8	47,6
	Reithalle Südhöfe	-	57,9	56,9	-	10,2	9,2	47,7
MI 6	Mannschaftsgebäude <i>B08</i>	-	68,1	64,1	-	19,6	15,6	48,5
	Verbindungsbau zw. Mannschaftsgebäude <i>B08</i> und Wirtschaftsgebäude <i>B07</i>	53,7	-	-	5,1	-	-	48,6
	Wirtschaftsgebäude <i>B07</i>	-	65,1	60,1	-	16,6	11,6	48,5
	Verbindungsbau zw. Wirtschaftsgebäude <i>B07</i> und Mannschaftsgebäude <i>B06</i>	54,0	-	-	5,1	-	-	48,9
	Mannschaftsgebäude <i>B06</i>	-	68,1	64,1	-	19,6	15,6	48,5
	Stabsgebäude <i>B05</i>	-	64,1	60,1	-	15,8	11,8	48,3
MI 7	Nördliche und südliche Umfassung Nordhof	-	55,1	54,6	-	7,2	6,7	47,9
	Sporthalle	-	56,1	55,1	-	8,3	7,3	47,8
	Mitteltrakt Nordhof	56,1	-	-	8,0	-	-	48,1
MI 8	Nordflügel	-	62,1	56,1	-	14,6	8,6	47,5
	Kontrollhaus Nord <i>B09</i>	-	66,6	61,1	-	18,9	13,4	47,7