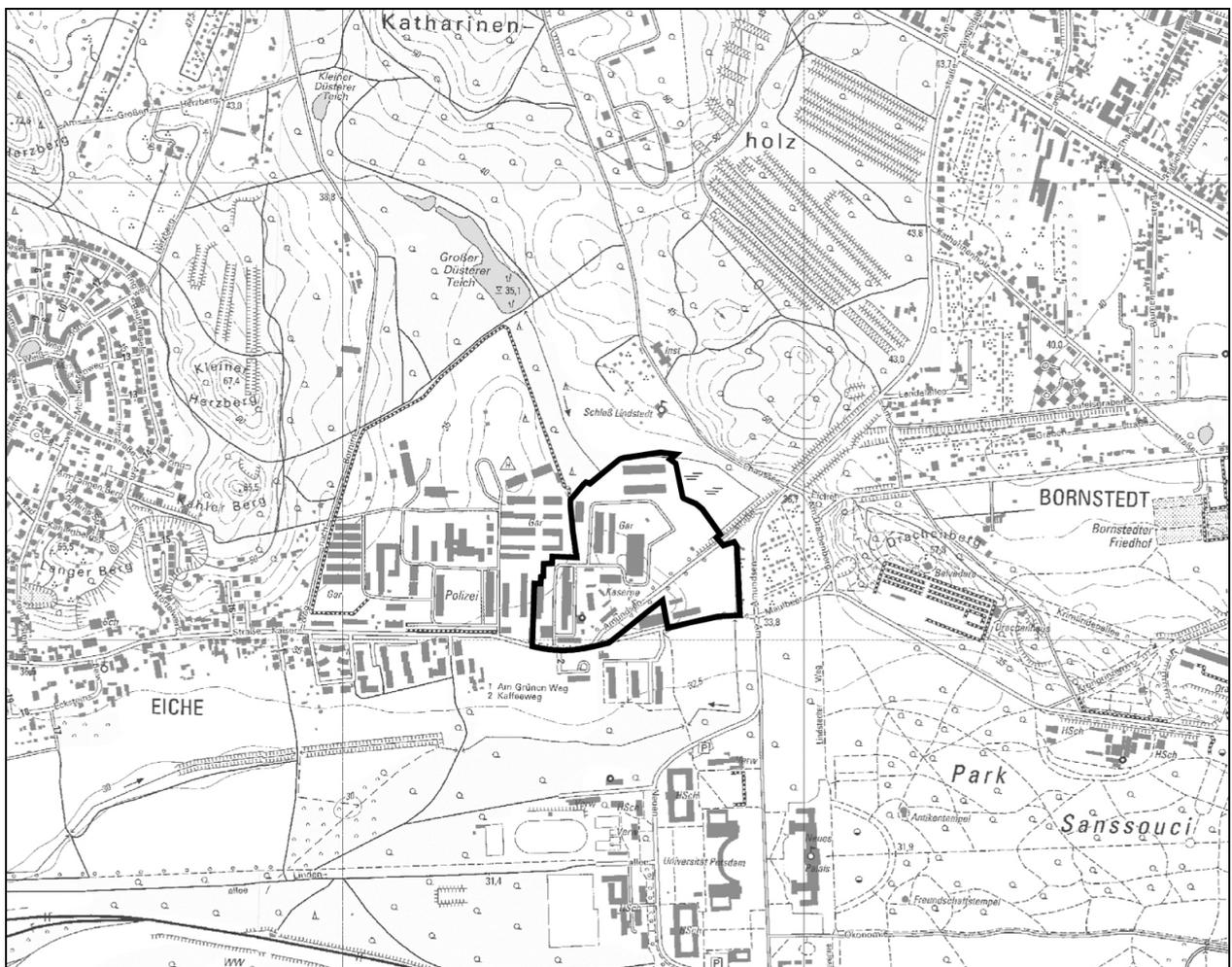


# Landeshauptstadt Potsdam



Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ (Ortsteil Eiche)



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Juni 2013

**Vorhabenträger:** Semmelhaack Sechzigste Grundbesitzverwaltung KG  
Langenbrook 3  
25337 Kollmar

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Lagebeschreibung .....	5
2.2	Historische Entwicklung .....	6
2.3	Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung.....	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	8
2.7	Boden / Altlasten.....	9
2.8	Ökologie / Freiflächen.....	10
3.	Planerische Ausgangssituation.....	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B).....	10
3.2	Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming .....	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	11
3.4	Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Eiche (BEP) .....	13
3.5	Bestehendes Baurecht .....	13
3.6	Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam .....	13
3.6.1	Rechtsgrundlagen und Zielstellung .....	13
3.6.2	Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ .....	15
3.6.3	Zentrale Versorgungsbereiche.....	15
3.7	Energieeffizienz in der Bauleitplanung .....	17
3.8	Denkmalschutz .....	18
3.9	Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	19
3.10	Wasserschutzgebiet .....	19
3.11	Verkehrstechnische Untersuchung .....	19
3.12	Schalltechnische Untersuchung.....	21
<b>B.</b>	<b>PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	23
2.	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	23
3.	Wesentlicher Planinhalt und Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen.....	25
3.1	Art der Nutzung .....	25
3.1.1	Fläche für bauliche Anlagen .....	25
3.1.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	27

3.1.3	Private Verkehrsflächen.....	27
3.1.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Fußweg“ .....	28
3.1.5	Private Grünflächen mit Zweckbestimmungen .....	29
3.1.6	Fläche für Versorgungsanlagen .....	30
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	30
3.3	Stellung baulicher Anlagen (überbaubare Grundstücksflächen) / Bauweise.....	33
3.4	Grünfestsetzungen .....	33
3.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	35
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO) ....	36
3.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	37
3.8	Hinweise .....	38
4.	Flächenbilanz .....	39
5.	Durchführungsvertrag .....	40
<b>C.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>41</b>
1.	Einleitung.....	41
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans..	41
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	43
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	47
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	48
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	48
2.2	Schutzgut Boden .....	48
2.3	Schutzgut Wasser.....	50
2.3.1	Grundwasser .....	50
2.3.2	Oberflächenwasser .....	51
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	52
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	52
2.5.1	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte .....	52
2.5.2	Biotopbestand.....	52
2.5.3	Fauna .....	57
2.5.4	Belange des besonderen Artenschutzes.....	59
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	61
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	61
2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter .....	62
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	63
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	64

4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung.....	64
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	67
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	68
6.	Zusätzliche Angaben.....	69
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	69
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	69
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	70
<b>D.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>72</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	72
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen .....	72
3.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	72
4.	Ordnungsmaßnahmen.....	75
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	75
<b>E.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>77</b>
1.	Aufstellungsbeschluss .....	77
2.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	77
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	77
4.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	78
5.	Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ....	79
6.	Änderungsbeschluss .....	79
7.	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach Umstellung des Verfahrens.....	79
8.	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	81
<b>F.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>84</b>
<b>G.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>85</b>
<b>H.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>88</b>
<b>I.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>88</b>
<b>J.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>89</b>
1.	Städtebauliches Konzept (Stand Januar 2013) ohne Maßstab .....	89
2.	Biotopkartierung (Stand Mai 2009) ohne Maßstab.....	90

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“

für die Grundstücksflächen der ehemaligen Kasernenanlage Eiche II sowie für Teilflächen der Amundsenstraße im Ortsteil Eiche der Landeshauptstadt Potsdam.

### **A. PLANUNGSGEGENSTAND**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ ist die geplante bauliche Entwicklung des brachliegenden Geländes der ehemaligen Truppenunterkunft „Eiche II“. Nach der Nutzungsaufgabe der Kasernenanlage besteht der Bedarf einer umfangreichen städtebaulichen Neuordnung der Flächen, die im Bereich des Ortseinganges des Ortteils Eiche gelegen sind. Neben der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die ungenutzten Fahrzeughallen und Unterakunftsgebäude sowie die umfangreich versiegelten Verkehrsflächen spricht vor allem die Lage des Plangebietes zum Teil innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes für eine Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und eine qualifizierte Neubebauung. Mit der Veräußerung der Liegenschaften durch die Bundesrepublik Deutschland wurde der Weg für eine Neuplanung bereitet.

Im Rahmen von städtebaulichen Studien wurden durch die Erwerberin mehrere Konzepte angefertigt, welche eine vollständige Neubebauung und Aufwertung des Geländes zum Ziel haben. Aufgrund der landschaftlich günstigen Lage des Plangebiets eignen sich die Flächen für die Entwicklung eines Wohnstandortes mit hoher Qualität.

Das ursprünglich als Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“ begonnene Verfahren wurde aufgrund der stärkeren Ausrichtung der getroffenen Festsetzungen an dem bestehenden Bauungskonzept sowie der beabsichtigten zeitnahen Umsetzung des Vorhabens durch den Eigentümer der Grundstücksflächen als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ fortgeführt.

Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden alle bestehenden Lager-, Werkstatt- und Unterakunftsgebäude abgerissen. Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes bildet das erarbeitete Konzept<sup>1</sup> vom Januar 2013. Das Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnstandortes vorwiegend für Studenten und Senioren vor. Zusätzlich soll die Wohnbebauung durch ein Pflegeheim ergänzt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens mit unterschiedlichen Strukturen und für verschiedene Nutzergruppen (Senioren, Studenten und allgemeine Wohnformen) einschließlich der notwendigen Flächen für Zufahrten und Erschließungen auf dem Gelände der ehemaligen Kasernenanlage entlang der Grenze zum Weltkulturerbe geschaffen werden. Im Zuge der Umsetzung der neuen Bebauung sollen darüber hinaus sämtlichen Flächen, die sich im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes befinden, von jeglicher Baustruktur befreit und die naturnahe Wiesenutzung wieder hergestellt werden. Da der Geltungsbereich ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB einzuschätzen ist und die beabsichtigte Bebauung laut BauGB nicht als privilegiertes Vorhaben definiert wird, wäre das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Um eine Bebauung der Flächen mit der einhergehenden Renaturierung der UNESCO-Welterbeflächen

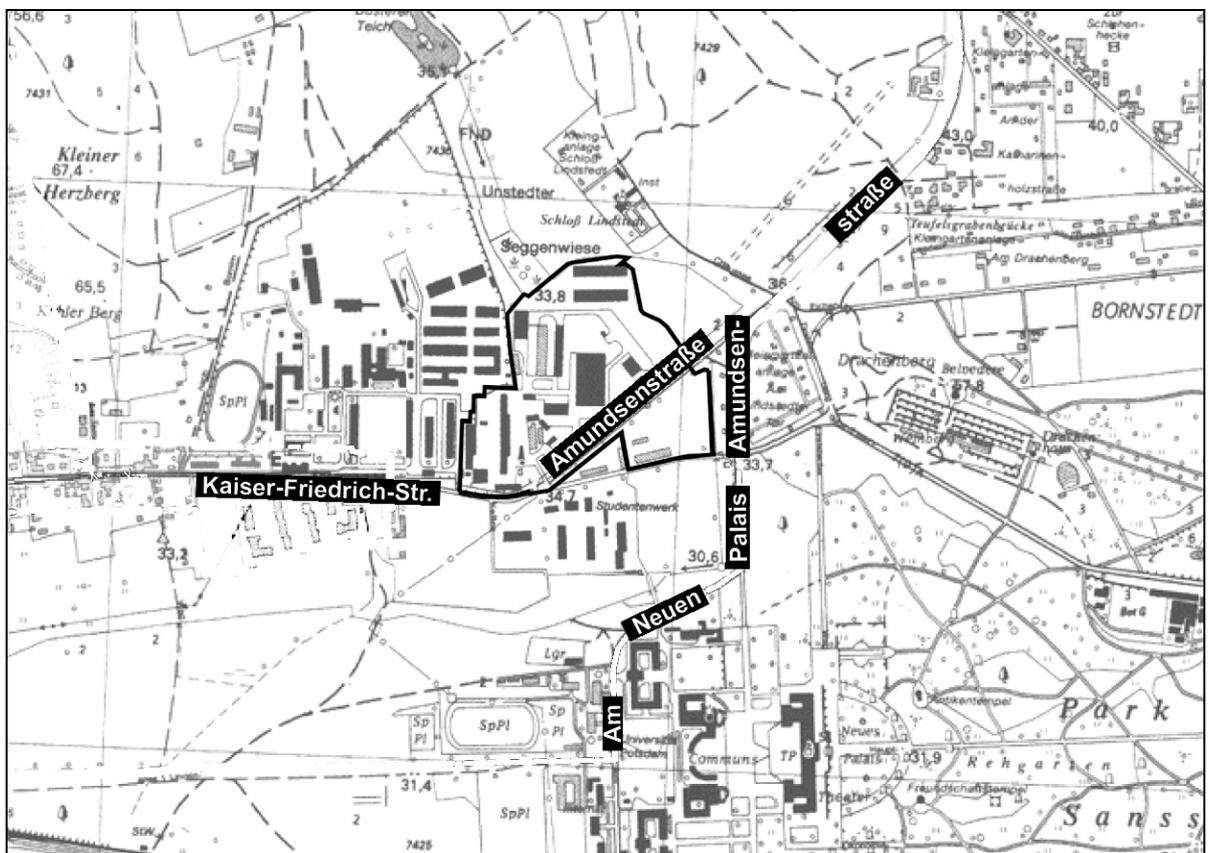
1) Städtebauliches Konzept „Potsdam Eiche II“; Schneider+Sendelbach Architektengesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit GfP-Gesellschaft für Planung

entsprechend des vorliegenden Gesamtkonzeptes zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lagebeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Potsdam in unmittelbarer Nähe zu den Schloss- und Gartenanlagen der Potsdamer Kulturlandschaft. In einer Entfernung von ca. 500 m befinden sich das Neue Palais und die Communs, in ca. 1,2 km die Orangerie sowie in ca. 80 m Entfernung von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze das Schloss Lindstedt. Das Grundstück des Schlosses Lindstedt mit den Gartenanlagen reicht bis unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ heran.



Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ca. 11,5 ha groß und umfasst Teile der Grundstücke der ehemaligen Kaserne Eiche II mit einer Fläche von ca. 10,5 ha sowie einen Abschnitt der Amundsenstraße mit ca. 1 ha in der Landeshauptstadt Potsdam im Ortsteil Eiche. Aufgrund der durch den Geltungsbereich verlaufenden Amundsenstraße wird die ehemalige Kasernenfläche innerhalb des Geltungsbereichs in einen nördlichen ca. 8,8 ha und einen südlichen ca. 1,7 ha großen Bereich geteilt. Darüber hinaus ist am südlichen Anschluss der Amundsenstraße an die Kaiser-Friedrich-Straße ein ca. 240 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Stadtwerke Potsdam GmbH Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Westen aus den Grundstücken der Polizeikaserne der Landespolizei und im Süden aus der Kaiser-Friedrich-Straße und eines Verbrauchermarktes gebildet. Wiederum südlich der Kai-

ser-Friedrich-Straße befindet sich ein Wohnkomplex des Studentenwerks, bestehend aus mehreren Gebäuden in Plattenbauweise. Östlich des Plangebietes befinden sich Flächen einer Kleingartenanlage, die über die verkehrsführende Amundsenstraße erschlossen werden. Im Norden und Nordosten grenzen Waldflächen des Katharinenholzes sowie Wiesenflächen und das Schloss Lindstedt mit seinen Gartenanlagen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke der Flur 2 der Gemarkung Eiche und der Flur 6 der Gemarkung Bornim.

Flurstücke der Flur 2: 56/4; 86; 87/1; 87/2; 88; 89; 90; 91; 92/1; 92/3; 101/1; 101/7; 101/9; 101/11; 206; 207; 208; 209

Flurstücke der Flur 6: 26; 27; 28; 29; 30; 40 (teilweise); 83; 86; 87; 90; 91; 94; 95

Die Grenze zum Weltkulturerbebereich innerhalb des Plangebietes wird gebildet durch eine historische Wegeverbindung (Flurstück Nr. 40 der Flur 6), welche aktuell in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr wahrnehmbar ist. Bezogen auf die Bebauungsstruktur der ehemaligen Kaserneanlage verläuft die Grenzlinie ausgehend von der südlichen Waldkante in etwa zwischen den Ost-West ausgerichteten und den Nord-Süd ausgerichteten Hallen (zwischenzeitlich abgerissen), kreuzt die Amundsenstraße und verläuft dann in südlicher Richtung vorbei an dem östlichen Wohngebäude des Studentenwerkes. Für die sich östlich dieser Linie befindenden Flächen innerhalb des Weltkulturerbebereiches der UNESCO sollen mit der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens ausschließlich unbebaute Freiflächen entstehen.

## **2.2 Historische Entwicklung**

Das Dorf Eiche wurde erstmals im Jahr 1193 urkundlich erwähnt. Es entwickelte sich zu einem Straßendorf, welches durch eine typische hofartige Bebauung zu beiden Seiten der Straße (heute Kaiser-Friedrich-Straße) gekennzeichnet war. Mit der nördlichen Ausdehnung im Bereich des Baumschulenswegs wandelte sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts zunehmend der Charakter des Ortes. Im 18. Jahrhundert zählte das Dorf knapp 100 Einwohner. Mit der Eingemeindung Eiches nach Potsdam im Jahr 1993 verzeichnete die Gemeinde bereits ca. 1.000 Einwohner. Aktuelle Zahlen der Landeshauptstadt Potsdam sprechen inzwischen von ca. 4.500 Einwohnern. Wesentlich zu dieser Bevölkerungsentwicklung beigetragen haben die Bauvorhaben „Altes Rad“, der Wohnpark Eiche und die Bebauung Am Tempelberg.

Historischen Aufzeichnungen zufolge wurden die Flächen des Geltungsbereiches gegen 1828 durch den Kronprinzen und späteren König Friedrich Wilhelm IV. von dem Hasenheger Lindstedt erworben. Die ursprüngliche Landwirtschafts- und Wiesennutzung wurde im Wesentlichen erhalten, jedoch veranlasste der neue Besitzer zur Aufschmückung der Landschaft zusätzliche Gebüschstreifen- und Baumpflanzungen. Diese wurden durch Peter Joseph Lenné ausgeführt. Das Gutshaus des vormaligen Besitzers lies der König in den Jahren 1858/1861 im römischen Villenstil zu dem heutigen Schloss Lindstedt umbauen.

Die militärische Nutzung innerhalb des Ortsteils Eiche reicht bis in das Jahr 1890 zurück. In dieser Zeit wurde an der Kaiser-Friedrich-Straße die Auguste-Victoria-Kaserne errichtet. Später wurde das Gelände durch die Polizei, die Wehrmacht, die Sowjet- und die Volksarmee genutzt. Seit 1990 war die Bundeswehr Eigentümerin der Fläche und stationierte dort eine Kfz- Instandsetzungskompanie. Das im Geltungsbereich gelegene Teilstück der Amundsenstraße wurde im Jahr 1900 als Heerstraße zum Truppenübungsplatz Döberitz errichtet, übernimmt heute jedoch keine Erschließungsfunktionen mehr. In Folge der Strukturreform der Bundeswehr wurde der Standort im Jahr 2004 endgültig aufgegeben und liegt seitdem brach.

Bis zur Ausschreibung der ehemaligen Truppenunterkunft Eiche II war die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.), ein Unternehmen des Bundesministeriums der Verteidigung, bemüht erste Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung aufzuzeigen.

Mit dem Abschluss der Verkaufsverhandlungen Ende 2007/Anfang 2008 wurden von der neuen Eigentümerin städtebauliche Konzepte für eine Neubebauung des Areals als hochwertiger Wohnstandort erarbeitet.

### **2.3 Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung**

Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen wurden zwischenzeitlich sämtliche bauliche Anlagen der ehemaligen Kaserne abgerissen. Zum Beginn des Planverfahrens war der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne Eiche II geprägt, welche aus Lager- und Werkstattgebäuden sowie vereinzelt Verwaltungs- und Unterkuftsgebäuden bestand. Die bis zu 100 m langen und maximal 2-geschossigen Gebäude und Hallen standen auf dem gesamten Gelände verteilt und bildeten in ihrer baulichen Substanz keine erhaltenswerten Strukturen. Einzelne Gebäude befanden sich zudem innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbebereiches und stellten für diesen einen optischen Missstand dar. Bedingt durch die Verteilung der Gebäude und die überwiegende Nutzung als Fahrzeug- und Lagerhallen waren umfangreiche Flächen auf dem Gelände für Erschließungsmaßnahmen versiegelt. Nach Aufgabe der Nutzung des Geländes durch die Bundeswehr bestanden zeitweise verschiedene Nachnutzungen der noch intakten Gebäude durch Polizei und Gewerbetreibende, beispielsweise als Garagen und Lagerräume. Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben werden sämtliche Gebäude und Erschließungsanlagen zurückgebaut. Dies betrifft auch die baulichen Anlagen und Erschließungsflächen, die sich außerhalb der geplanten Wohngebiete befinden und zukünftig als Wiesenlandschaft wieder hergestellt werden sollen. Das im Geltungsbereich an der Amundsenstraße gelegene Grundstück der Stadtwerke Potsdam GmbH ist mit baulichen Anlagen und Gebäuden für eine Abwasserpumpstation versehen.

Die angrenzenden Bereiche sind durch Wohn- und Unterkuftsgebäude unterschiedlicher Ausprägungen und Geschossigkeiten gekennzeichnet. Westlich an den Geltungsbereich grenzen 3- bis 5-geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise an. Die bis zu 100 m langen Gebäudezeilen bilden zusammen mit einem Hauptgebäude und weiteren Nebengebäuden den Komplex der Polizeikaserne. Südlich des Plangebiets schließt ein Wohngebiet mit vier mehrgeschossigen Wohngebäuden des Studentenwerks Potsdam an. Die in Plattenbauweise errichteten Gebäude variieren in ihrer Geschossigkeit von 5 bis 8 Geschossen. Aufgrund der Höhe und deren baulicher Gestalt bilden die Gebäude jedoch eine Inselanlage innerhalb der gewachsenen Baulichkeiten des Ortsteils Eiche und im gesamten Bereich der umgebenden Park- und Schlösserlandschaft aus.

Als besonderes Merkmal in der näheren Umgebung ist das unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich anschließende Gelände mit dem Schloss Lindstedt zu nennen. Das unter König Friedrich Wilhelm IV. in den Jahren 1858-1861 nach Plänen von Ferdinand von Armin im römischen Villenstil errichtete Schloss besteht neben dem Hauptgebäude aus einem Turm mit aufgesetztem Belvedere und einem tempelartigem Anbau mit hoher Freitreppe. Ein Säulengang verbindet den Baukörper mit dem durch Lenné gestalteten Garten und stellt einen Bezug zur Landschaft her. Verwaltet wird das Gebäude durch die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und gehört somit zum Gesamtensemble der Schlösser und Parkanlagen der Potsdam-Berliner Kulturlandschaft, die seit 1990 als Weltkulturerbe unter dem Schutz der UNESCO steht.

## **2.4 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Kaiser-Friedrich-Straße, welche darüber hinaus auch die Haupterschließungsstraße für den Ortsteil Eiche und in Fortsetzung als Reiherbergstraße für den Ortsteil Golm ist. Angebunden ist die Kaiser-Friedrich-Straße über den ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernten Kreuzungspunkt an die ost-west-führende Maulbeerallee sowie an die nord-süd-führenden Abschnitte der Amundsenstraße und der Straße Am Neuen Palais.

Der innerhalb des Plangebietes gelegene Abschnitt der Amundsenstraße ist vom Ausbauzustand und von der Gestalt als doppelreihige Allee nicht für die Erschließung der geplanten Baugebiete geeignet. Das entsprechende Teilstück ist derzeit unbefestigt und soll zukünftig vorrangig als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Nur zu Notfallzwecken soll über eine Behelfsausfahrt am Ende der Planstraße eine Befahrung der Amundsenstraße durch Rettungsfahrzeuge möglich sein. Historisch betrachtet diente der Abschnitt als Heerstraße zum nahe gelegenen Truppenübungsplatz Döberitz und erfüllt nach der aufgegebenen Militärnutzung keine Funktion im örtlichen Verkehrsnetz.

Das erarbeitete städtebauliche Konzept sieht zur Erschließung des neuen Wohngebietes einen Anschlusspunkt im Bereich der bestehenden Hauptzufahrt zum Kasernengelände von der Kaiser-Friedrich-Straße vor. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes soll über neu anzulegende private Verkehrsflächen erfolgen, die an das bestehende öffentliche Straßennetz angebunden werden. Zur Überprüfung der Belastbarkeit der bestehenden Straßenabschnitte und Kreuzungspunkte durch das geplante Wohngebiet wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind (siehe Kap. A 3.11 Verkehrstechnische Untersuchung).

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Kaiser-Friedrich-Straße eine Haltestelle der Potsdamer Verkehrsbetriebe. Über diese Haltestelle werden die Buslinien X5, 605, 606 und N 14 angefahren.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die ehemals zu militärischen Zwecken genutzten Flächen der Kaserne Eiche II sind im Rahmen der Verkaufsverhandlungen durch die Bundesrepublik Deutschland in privates Eigentum übergegangen. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Potsdam Eigentümerin des sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen Teilabschnittes der Amundsenstraße. Das im Plangebiet gelegene Grundstück (*Flurstücke 92/1 und 92/3 und 209 der Flur 2*) mit den technischen Versorgungsanlagen zählt zum Eigentum der Stadtwerke Potsdam GmbH und wird ausschließlich wegen der Insellage in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

## **2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen**

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Technische Infrastruktur) befinden sich im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Amundsenstraße eine unterirdische Hochdruckgashauptleitung sowie eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung und eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung. Zusätzlich wird südlich und nordöstlich der Geltungsbereichsgrenze eine Hochdruckgasregelanlage dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde durch die GDMcom im Auftrag der ONTRAS - VGN Gastransport GmbH mitgeteilt, dass es sich bei der im FNP dargestellten Gasleitung um eine Ferngasleitungen (DN 500 und DN 200) sowie um begleitende Steuerkabel und Korrosionsschutzanlagen handelt. Zwischenzeitlich wurden umfangreiche Umverlegungsarbeiten an den Ferngasleitungen sowie der südlich des Plangebietes

gelegenen Schiebergruppe mit Ausbläser vorgenommen. Die neue Lage der Ferngasleitung mit den Zusatzleitungen (FGL 80, Bl.G60 bis Bl.G 62) wurde in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Die bisherige Leitung wurde stillgelegt und verdämmt. Gemäß der Stellungnahme der GDMcom (Schreiben vom 08.03.2012) ist der aktuelle Sicherheitsabstand zwischen der umverlegten Schiebergruppe mit Ausbläser und der geplanten Bebauung ausreichend, so dass Beeinträchtigungen durch die technischen Anlagen auf die geplanten Baugebiete nicht zu erwarten sind.

Neben den dargestellten Anlagen befindet sich im Einmündungsbereich der Amundsenstraße in die Kaiser-Friedrich-Straße eine Abwasserbehandlungsanlage der Stadtwerke Potsdam GmbH, die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer Einbeziehungsfläche als Versorgungsanlage gesichert wird.

Die Flächen innerhalb des Kasernenbereiches sind technisch zwar erschlossen, da die vorhandene Infrastruktur jedoch veraltet ist und dem Umfang und der Stellung der baulichen Anlagen der geplanten Baugebiete voraussichtlich nicht genügen wird, werden zusätzliche bzw. gänzlich neue Erschließungsmaßnahmen für diese Bereiche notwendig.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser von den Dachflächen soll entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes über Kanäle in die privaten Grünflächen nördlich der Teilfläche 5 geleitet und dort versickert bzw. zurück gehalten werden. Das anfallende Regenwasser von den Straßen und Parkplätzen soll über versickerungsfähiges Pflaster (mit Microvorsatz – da TWSZ III) entwässern. Die Gehwege wiederum sollen in die begleitenden Grünstreifen entwässern. Gemäß Auskunft der unteren Wasserbehörde ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich und es bestehen keine Vorflutmöglichkeiten in diesem Bereich.

## **2.7 Boden / Altlasten**

Gemäß Auskunft der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde (uAWB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.12.2010 werden die Grundstücksflächen des Geltungsbereichs nördlich der Amundsenstraße im Altlast- /Altlastverdachtsflächenkataster als Altstandort (Truppenunterkunft TrUkft Eiche II) mit der ISAL-Nr.: 0305540477 geführt.

Im Rahmen des Grundstücksverkaufs wurden orientierende Untersuchungen zu eventuell vorhandenen Belastungen des Bodens vorgenommen. Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse wurden der dafür zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung ausgehändigt. Die Ergebnisse des Gutachtens<sup>2</sup> führen in 5 Teilbereichen lokale Verunreinigungen auf, zeigen jedoch bei keiner der untersuchten Flächen einen auffälligen Befund, der auf eine Gefährdung von Menschen oder des Grundwassers hindeutet. Die im Plangebiet entnommenen Proben weisen keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV auf. Das Gutachten empfiehlt dennoch eine fachgutachterliche Baubegleitung, da punktuelle bzw. lokale Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.

Nach Prüfung sämtlicher vorliegender Unterlagen und Gutachten durch die zuständige untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde (uAWB) wurde mit Schreiben vom 02.11.2011 hinsichtlich des Vollzugs des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes die Freigabe zum Rückbau der baulichen Anlagen und deren Entsorgung gegeben. Bei der entsprechenden Durchführung der Arbeiten sind jedoch Auflagen einzuhalten. So sind sämtliche Analyseberichte vor der Entsorgung des Materials der uAWB zu Prüfung vorzulegen. Die Entsorgung ist erst nach Freigabe durch die Behörde zulässig. Die Untersuchung bestimmter Abfallarten ist gemäß des Baurestmassenerlasses erforderlich. Die bestehenden

---

2) Bodenuntersuchungen im Bereich ausgewiesener Altlastenflächen auf dem Standort TrUkft Eiche II, 30.11.2006, C&E GmbH

Grundwassermessstellen (GWM) auf dem Grundstück sind funktionsfähig zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei der Verfüllung von Baugruben sind (gemäß § 12 BBodSchV, LAGA TR Boden, DIN 19731) ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 0 zu verwenden. Für die im angefertigten Bodengutachten aufgeführten lokalen Bodenverunreinigungen und ggf. auftretende Kontaminationsbereiche sind zur Sicherstellung einer späteren sensiblen Nutzung (Wohnen) im Anschluss an die Abrissmaßnahmen weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Bewertung hat entsprechend der BBodSchV sowie der LAGA M20 Boden zu erfolgen. Der Umfang der Beprobung ist mit der uAWB abzustimmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden teilte der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst - am 26.03.2013 mit, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

## **2.8 Ökologie / Freiflächen**

Um die Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt bedingt durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschätzen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, die in der Begründung unter Kapitel C Umweltbericht wiedergegeben wird. Die bestehenden Biotopstrukturen wurden im Rahmen von Begehungen im März 2008 und Mai 2009 aufgenommen und kartiert. Die auf dieser Grundlage angefertigte Biotoptypenkartierung<sup>3</sup> befindet sich im Anhang der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Kap. J. 2. Biotopkartierung).

Die betreffenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind aufgrund der zurückliegenden Nutzung als Kasernenstandort umfangreich bebaut und versiegelt. Großmaßstäblich ist das gesamte Gebiet den militärischen Sonderbauflächen zuzuordnen. Einzelne Gebäude auf dem Gelände wurden nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Polizei und Gewerbetreibende als Garagen und Lagerräume zwischengenutzt. Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen sind Möhren-Steinkleefluren, unterschiedliche Ausprägungen ruderaler Wiesen und Staudenfluren (Säume), sowie unterschiedliche Arten von Feldgehölzen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäumen und Baumgruppen.

Als auffälliges Landschaftsmerkmal innerhalb des Geltungsbereichs positioniert sich die doppelreihige Allee entlang der Amundsenstraße.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)**

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Sinne des Nachhal-

3) Biotopkartierung mit Einschätzung der Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, 13.10.2009, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Judith Stauch

tigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Die Landeshauptstadt Potsdam zählt gemäß Ziel 2.7 zu den Oberzentren.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B vom 31. März 2009 (am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, Berlin: GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die vorliegende Planung ist zwar nicht auf die Innenentwicklung ausgerichtet, dennoch ist der Anschluss der neuen Siedlungsflächen an vorhandenes Siedlungsgebiet im Sinne 4.2 (Z) LEP B-B als gesichert anzusehen. Die neu zu erschließenden Siedlungsflächen liegen auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände unmittelbar an der Kaiser-Friedrich-Straße. Gemäß Grundsatz 4.4 (1) sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sind.. Das Plangebiet grenzt darüber hinaus an einen schmalen Streifen des Freiraumverbunds an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für diesen Übergangsbereich private Grünflächen fest. Eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten und privaten Grünflächen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) ist somit gegeben.

In den Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.11.2010, vom 19.03.2012 sowie vom 12.04.2013 wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ (bis Dezember 2012 geführt als Bebauungsplan Nr. 120) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

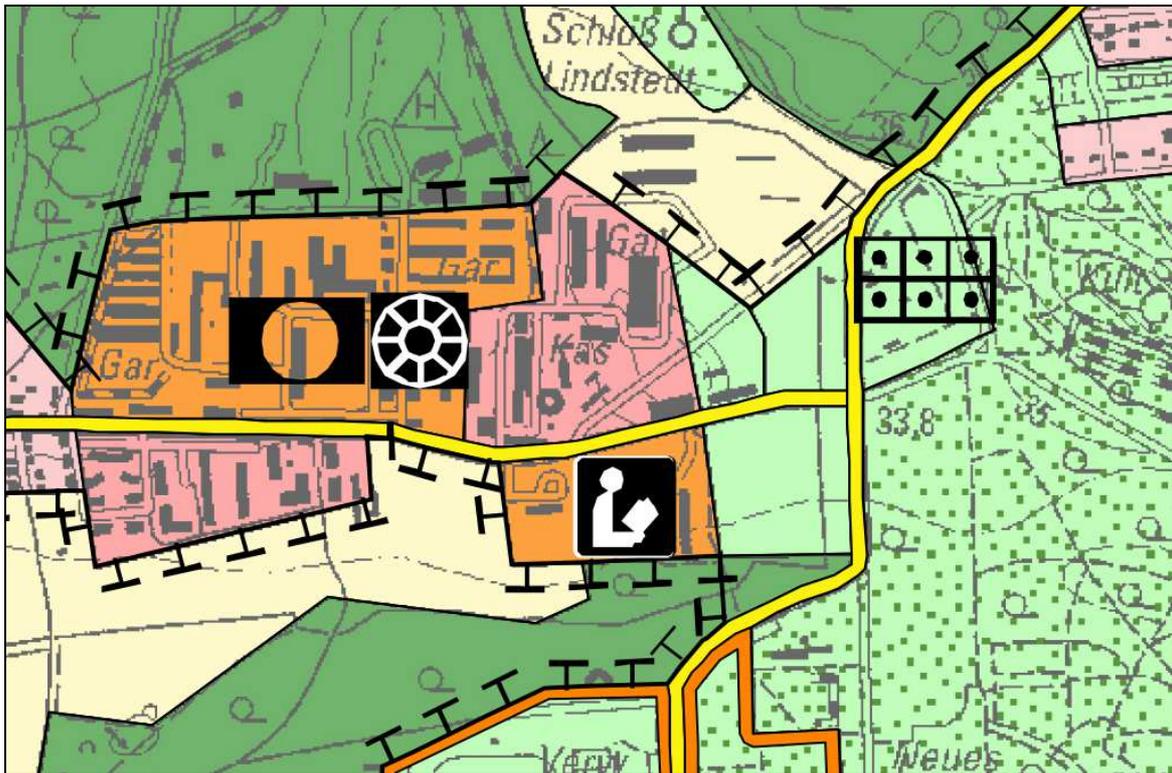
### **3.2 Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming**

Am 26. April 2012 hat die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F) beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11. Juni 2012 liegen die in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu berücksichtigen sind. Mit Schreiben vom 05.04.2013 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ (bis Dezember 2012 geführt als Bebauungsplan Nr. 120) gemäß des Arbeitsentwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming im "Vorzugsraum Siedlung" liegt. In den Vorzugsräumen Siedlung sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Planung steht mit diesen Überlegungen im Einklang.

### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der am 30.01.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 – 0,8), als Grünfläche sowie als

Fläche für die Landwirtschaft dar. Die nördlich des Plangebietes befindlichen Waldflächen sowie die im Plangebiet anteilig gelegenen Landwirtschaftsflächen sind zusätzlich mit der Flächensignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Die das Plangebiet erschließende Kaiser-Friedrich-Straße ist gemäß der Darstellung des FNP Bestandteil des Straßenhauptnetzes. Westlich des Geltungsbereichs grenzen Sonderbauflächen (S) mit den Zweckbestimmungen „Sicherheit und Ordnung“ sowie „Verwaltung“ an. Südlich des Geltungsbereichs sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ dargestellt.



Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: September 2012)

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand September 2012) stellt einen Fachplan des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam dar. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in den Teilräumen 22 und 26. Als Leitbild für den Bereich 22 (Sanssouci / Lindstedt) werden frei zugängliche, nach historischem Vorbild gestaltete und naturnah gepflegte Kernflächen der Potsdamer Parklandschaft mit Ausstrahlung ins Stadtzentrum definiert. Der Teilraum Nr. 26 (Eiche / Golm) definiert das Leitbild eines landschaftlich eingebundenen Siedlungsbandes entlang einer als Grünland genutzten Niederung, gegliedert durch bewaldete Hügel.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den Leitbildern der einzelnen Bereiche nicht entgegen bzw. sind aus diesen entwickelbar.

### **3.4 Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Eiche (BEP)**

Die BEP Potsdam - Eiche ist bereits in den Jahren 1993-1995 erarbeitet worden. Die Ziel-aussage der BEP betrifft in erster Linie die parkähnliche Gestaltung der Freianlagen um das Schloss Lindstedt nach historischem Vorbild. Die Wiederherstellung der Sichtbeziehungen durch Rückbau der Hallen der Kaserne Eiche II, der Gewerbegebäude auf der Siedlungsfläche zwischen dem ehemaligen Verlauf der Amundsenstraße und der Kaiser-Friedrich-Straße sowie der Hochhausscheiben des Studentenwerkes. Weitere wichtige Maßnahmen zur Erreichung des BEP- Entwicklungsziels sind die Bodenmodellierungen und Reaktivierung des Grabensystems in der Lindstedter Seggenwiese. Eine mögliche Bebauung auf dem neu zu ordnenden Kasernengelände sollte sich an der ortstypischen Bebauungsstruktur von Eiche orientieren.

### **3.5 Bestehendes Baurecht**

Für das vorliegende Plangebiet besteht bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ keine verbindliche Bauleitplanung. Bauvorhaben sind bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der Einstufung des Plangebiets gemäß § 35 BauGB nicht bzw. nur als privilegierte Vorhaben zulässig.

### **3.6 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam**

#### **3.6.1 Rechtsgrundlagen und Zielstellung**

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll hierbei nach folgenden Leitlinien vorgenommen werden:

1. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bis zum Jahr 2013. Die Verwaltung wird dazu Entwicklungsflächen für den Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Babelsberg identifizieren und bei Eignung eine Entwicklung unter-

stützen. Ebenso werden weitere Möglichkeiten einer Einzelhandelsentwicklung im Bestand (z.B. Zusammenlegung von Ladenflächen) geprüft und konkretisiert. Im Fokus der Untersuchungen stehen dabei Flächen ab 300 qm Verkaufsfläche. Die Verwaltung wird für eine Entwicklung aktiv Eigentümer und Investoren ansprechen und evtl. erforderliche Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. sanierungsrechtliche Instrumente anwenden.

2. Die Erfolgsaussichten beider Entwicklungsansätze hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit sind zu evaluieren, Konfliktpotenziale für eine Entscheidung aufzubereiten und die Ergebnisse öffentlich zu machen. Sollten keine oder nur geringe Chancen zur Realisierung der Entwicklungsansätze erkennbar sein, wird umgehend gemäß Leitlinie 3 verfahren.

3. Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und / oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder –zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte.

4. Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des Stern-Centers sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen.

5. Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Entwicklung des Bereiches Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße / Platz der Einheit und dem damit verbundenen Ziel der Realisierung städtebaulich hochwertiger Strukturen ist beabsichtigt, auch zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> zuzulassen. Eine Konzentration in den Erdgeschosszonen ist wünschenswert.

6. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.

7. Die „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Von dieser Leitlinie ausgenommen sind kleine Betriebe (siehe 8.) und nach 3. die Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Diese Regelung gilt auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Neue SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter sind damit nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

8. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

9. Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente jeweils 300 m<sup>2</sup>, die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. (Erläuterung Haupt- und Randsortimente s. Glossar Anlage 1 des Einzelhandelskonzeptes)

10. Einzelhandelseinrichtungen mit ihrem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechende Baurechte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden von den Festlegungen nicht tangiert.

### **3.6.2 Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“**

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

### **3.6.3 Zentrale Versorgungsbereiche**

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweili-

gen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden :

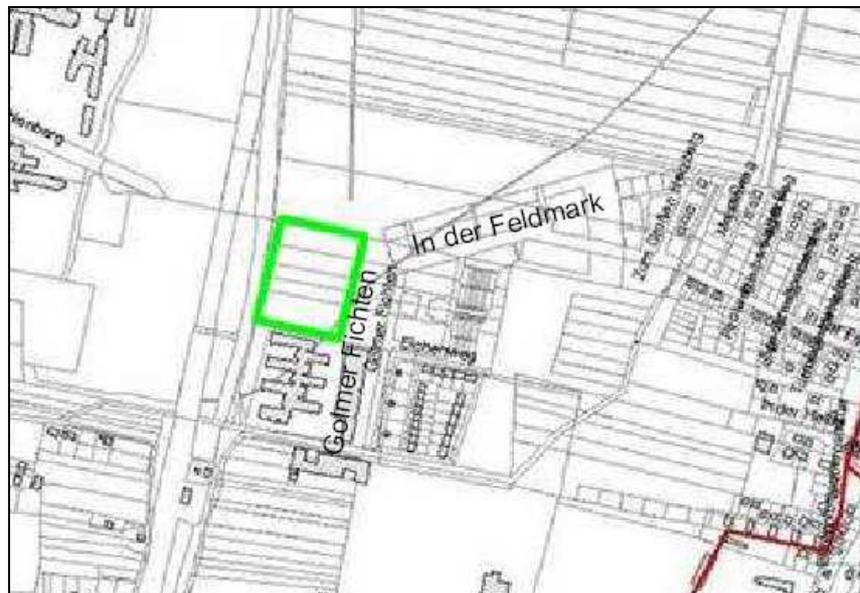
- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbe-  
reiche, sog. „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufs-  
sinnenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzel-  
handelsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen – die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz – und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ festgelegt.

#### Nahversorgungszentrum Golm / Eiche

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums „Golm / Eiche“.



Wie der Bezeichnung des Nahversorgungszentrums zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um eine Planung, für die der Satzungsbeschluss im März 2012 erwartet wird und der Bauantrag gestellt ist. Das geplante Nahversorgungszentrum Golm / Eiche befindet sich im Westen des Potsdamer Stadtgebietes. Die Siedlungsstruktur der Stadtteile Golm und Eiche ist durch eine aufgelockerte dörfliche Wohnbebauung gekennzeichnet, welche in den letzten Jahren durch eine Vielzahl von Forschungseinrichtungen der Universität Potsdam, des Max-Planck- sowie des Frauenhofer- Instituts ergänzt wurde.

Die Planungen des Nahversorgungszentrums sehen die Realisierung eines Lebensmittelvollversorgers vor. Darüber hinaus ist die Ansiedlung weiterer Anbieter des kurzfristigen Bedarfs geplant.

### Einkaufsinnenstadt

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr.

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Hebbelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisenplatz begrenzt. In der folgenden Karte sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet.



Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen – eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen.

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt somit Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

### **3.7 Energieeffizienz in der Bauleitplanung**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>4</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-

4) „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

Wärmegezet (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (u.a. Vermeidung von ökologischen Schutzgebieten, Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie dem begleitendem Regelwerk der BauNVO und gegebenenfalls ergänzender städtebaulich - vertraglicher Regelungen zu ziehen. Im vorliegenden Planverfahren soll eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

### **3.8 Denkmalschutz**

Teile des Geltungsbereiches sind Bestandteil der Satzung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ und sind eingetragen in die Liste des UNESCO- Welterbes. Die Abgrenzung der Fläche des UNESCO-Welterbes wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit der Denkmalsignatur dargestellt. Darüber hinaus befinden sich die verbleibenden Teile des Plangebietes gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes in der engeren Pufferzone UNESCO-Welterbes. Diese dient dem zusätzlichen Schutz des UNESCO-Bereichs. So sollen in dem gekennzeichneten Umgebungsbereich Entwicklungen, die das zu schützende Gut einschränken, nicht zugelassen werden.

Gemäß des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Denkmalschutz) befinden sich zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs Bodendenkmale. Nach Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) handelt es sich dabei um die Denkmalstruktur mit der Nummer 2204 (Potsdam-Eiche 4; Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit). Im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen Kasernengebäude sind zur Vorerkundung der Ausdehnung des Bodendenkmals archäologische Schnittsondagen angelegt worden. Im Ergebnis könnte die Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals hinreichend sicher bestimmt werden, so dass die Abgrenzung des Bodendenkmals in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 32 nachrichtlich übernommen wurde. Im Bereich des Bodendenkmals sind weitere archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen erforderlich. In den nachrichtlichen Übernahmen wird zusätzlich textlich auf das Vorhandensein hingewiesen. Bodendenkmale sind nach BbgDSchG § 1 (1), § 2 (1)-(3) und § 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt und zu erhalten. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist beabsichtigt, den gesamten Gebäudebestand der ehemaligen Kasernenanlage vollständig zurückzubauen. Dies gilt auch für die Flächen, welche sich außerhalb des geplanten Wohnungsbauvorhabens befinden und als private Grünflächen festgesetzt werden. Mit der umfangreichen Beseitigung der Bausubstanz im Welterbebereich sollen die bedeutenden Sichtbeziehungen sowie die naturräumlichen Besonderheiten der Wiesenlandschaft des Flächennaturdenkmals „Lindstedter Seggenwiesen“ wieder hergestellt werden.

Die Inhalte und Ziele der Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege erläutert und entsprechend der einzuhaltenden Pufferzonen und Sichtbeziehungen angepasst.

### **3.9 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Die doppelreihige Allee entlang der Amundsenstraße ist gemäß § 31 BbgNatSchG und entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans - Beiplan Natur- und Landschaftsschutz - gesetzlich geschützt. Zusätzlich sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm gemäß PBaumSchVO<sup>5</sup> geschützt. Geschützt sind auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden. Weitere geschützte Biotopstrukturen sind zum Zeitpunkt der Begehungen nicht festzustellen gewesen. Da es sich bei den im Geltungsbereich vorkommenden Feldgehölzen nicht um Restbestockungen natürlicher Waldbestände handelt, treffen die Kriterien für geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG hier nicht zu. Die Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm fallen jedoch unter die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Dazu zählen die nördlich des Flurstücks Nr. 40 gelegenen Grundstücksflächen der ehemaligen Kaserne, die mit der Umsetzung der Planung wieder als Grünflächen hergestellt werden sollen. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Flächennaturdenkmal „Lindstedter Seggenwiesen“.

### **3.10 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wildpark (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark vom 02. Mai 2012 (GVbl. II/12, [Nr. 40]).

Die Festsetzung von neuen Baugebieten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässig für „Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplänen als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind“ (§ 4 Nr. 16 Buchst. b der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Wildpark).

### **3.11 Verkehrstechnische Untersuchung**

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplaninhalte auf die umgebenden Straßenabschnitte und nächstgelegenen Knotenpunkte wurde eine verkehrstechni-

---

5) Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

sche Untersuchung<sup>6</sup> angefertigt. Ausgangspunkt der Untersuchung war eine Bestandsaufnahme und –analyse der wesentlichen Planungsgrundlagen einschließlich der Verkehrsprognose für die Landeshauptstadt im Jahr 2025. Basierend auf der Bestandsaufnahme wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen bedingt durch das geplante Bauvorhaben und die zu erwartende Verkehrsverteilung ermittelt.

Neben der Untersuchung der Auswirkungen der Bebauungsplaninhalte hatte das Gutachten zusätzlich die Aufgabe, festzustellen, ob eine Einbindung und Öffnung der 'Alten' Amundsenstraße (unbefestigter Abschnitt zwischen der Amundsenstraße und Kaiser-Friedrich-Straße) in das übergeordnete Straßennetz für den allgemeinen Pkw-Verkehr technisch möglich ist.

Das Gutachten ermittelte für das geplante Bauvorhaben ein mittleres standortspezifisches Gesamtverkehrsaufkommen von 1.048 Kfz/24 Std. Das dominierende Verkehrsaufkommen wird dabei in den Nachmittagsstunden mit 85 Kfz/Std. festgestellt. Hinsichtlich der zu erwartenden Knotenpunktbelastungen geht das Gutachten von einer Zunahme von max. 11% an der Kreuzung der Kaiser-Friedrich-Straße mit der geplanten Erschließungsstraße des Bauvorhabens aus. In die Betrachtung eingeflossen ist in diesem Fall jedoch das maximal anzunehmende Ziel- und Quellverkehrsaufkommen in Verbindung mit der zukünftig prognostizierten Verkehrsbelastung (Prognose 2025). Auch am bestehenden Knotenpunkt 250 (Kaiser-Friedrich-Str. / Amundsenstr. / Maulbeerallee / Str. Am Neuen Palais) wird von einem maximalen Anstieg der Knotenpunktverkehrsbelastung um bis zu 11 % ausgegangen.

Nach der Analyse der einzelnen Knoten hinsichtlich der Wartezeiten, der Stauraumbemessung und des entsprechenden Auslastungsgrades mit Angabe der daraus resultierenden Qualitätsstufen können die untersuchten Knotenpunkte die prognostizierten Mehrbelastungen gut aufnehmen. Das Gutachten kommt nach Auswertung der vorliegenden Daten zu dem Ergebnis, dass mit den bestehenden Anlagen in Verbindung mit der Neuplanung der privaten Erschließungsstraße ein ausreichendes Maß an Verkehrsqualität sicher gestellt werden kann. Es besteht somit hinsichtlich der Bestandsflächen und -lichtsignalanlagen kein Bedarf an umfangreichen baulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen, wie z.B. Straßenum- und –ausbauten oder zusätzliche Lichtsignalanlagen im Bereich der betrachteten Knotenpunkte.

Für die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes KP 250 Kaiser-Friedrich-Straße/Amundsenstraße/Maulbeerallee/Straße Am Neuen Palais, insbesondere zu den Leistungsspitzen, soll dennoch eine Verlängerung der Länge der derzeitigen Linksabbiegespur, von der Kaiser-Friedrich-Straße kommend und in Richtung Amundsenstraße führend, erfolgen, um Rückstaus durch Blockieren der geradeaus und rechtsabführenden Fahrspur zu vermeiden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Bauleistungen für die Verlängerung der Linksabbiegespur um bis zu 15 Meter unter der Maßgabe, dass die Landeshauptstadt Potsdam die dafür erforderlichen Flächen bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens in dem Plangebiet zur Verfügung stellt.

Das Gutachten gibt darüber hinaus Hinweise, wie mittels kleinteiliger Maßnahmen zu einer gesteigerten Verkehrssicherheit sowie zu einer optimalen Befahrung des geplanten Bauvorhabens mit Rettungsfahrzeugen beigetragen werden kann. So wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Bereich Grünflächen die Einrichtung einer rettungstechnischen Zu- und Ausfahrt über die 'Alte' Amundsenstraße im Bereich der Wendeanlage der privaten Erschließung empfohlen. Zusätzliche Anforderungen an die Befestigung der Erschließungsfläche über das bestehende Maß hinaus werden durch die Feuerwehr nicht gestellt. Im Rahmen der Detaillierung der Vorhabenplanung wurde die Rettungszufahrt am Ende der Zufahrtsstraße so gelegt, dass ein Eingriff in den denkmalgeschützten Alleebaumbestand weitestgehend vermieden werden kann. Ergänzend wird mit der Ausführung in Schotterra-

6) Städtebauliche Revitalisierung des ehem. Kasernengeländes Eiche II (B-Plangebiet Nr. 120); Stadt+Verkehr; 13.09.2011

sen sowie mit der Unterbringung eines Pollers sichergestellt, dass diese nur zu Notfallzwecken und als Rettungszufahrt dient.

Um die Erschließungsqualität im Fußgängerverkehr zu erhöhen, empfiehlt das Gutachten darüber hinaus, die Errichtung einer Querungshilfe im Bereich der Kaiser-Friedrich-Straße östlich der geplanten Einmündung der privaten Erschließungsstraße des Bauvorhabens. Dazu sollte der Fahrbahnquerschnitt entsprechend erweitert werden, so dass mit der Anlage der Querungshilfe gleichzeitig genügend Raum für die Geradeaus- und Linksabbiegespur in östlicher Fahrtrichtung geschaffen wird.

Ein Ausbau der 'Alten' Amundsenstraße zur grundsätzlichen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und die Einbeziehung des Streckenabschnittes zwischen der Amundsenstraße und der Kaiser-Friedrich-Straße in das übergeordnete Straßennetz wird nach Einschätzung der Gutachter nicht in Erwägung gezogen, da dieser aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich ist und im Widerspruch zu den landschafts- und denkmalpflegerischen Bindungen steht.

### **3.12 Schalltechnische Untersuchung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen neue Siedlungsflächen nördlich der Kaiser-Friedrich-Straße entstehen. Diese übernimmt als Hauptsammelstraße eine wichtige verkehrliche Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Eiche und Golm sowie den Innenstadtbereichen. Zur Abschätzung der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> angefertigt. Ziel des Gutachtens ist die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der südlich des Plangebietes gelegenen Kaiser-Friedrich-Straße auf die mit dem Baukonzept geplanten Baugebiete.

Das Gutachten legt entsprechend der zu erwartenden Verkehrssituation im Jahr 2025 einem DTV-Wert von ca. 13.000 Kfz/24 Std. auf der Kaiser-Friedrich-Straße zu Grunde. Die schalltechnischen Ausgangsdaten wurden dabei aus der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Kap. A 3.11) sowie den von der Stadtverwaltung Potsdam übergebenen aktuellen Verkehrsdaten abgeleitet. Für das geplante Vorhaben prognostiziert die verkehrstechnischen Untersuchung ein Ziel- und Quellverkehr im Mittel von 1.048 Kfz/24 Std. Aus akustischer Sicht ergibt sich somit die Einschätzung, dass die aus den geplanten Festsetzungen zu erwartenden Schallemissionen keine weitere Erhöhung der bereits bestehenden Belastungen der Kaiser-Friedrich-Straße hervorrufen würde, so dass auf eine gesonderte Betrachtung des planungsbedingten Verkehrsaufkommens verzichtet wurde.

Innerhalb des Plangebiets wurden die Beurteilungspegel an einer ausreichenden Anzahl von Immissionsorten berechnet. Die einzelnen Immissionspunkte wurden hierbei an den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern und jeweils in drei unterschiedlichen Höhen (1,80 / 4,80 / 7,80 m) verortet. Die Beurteilung der Immissionssituation erfolgte auf Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet – Verkehr“ mit dem Tag-Wert von 55 dB(A) und dem Nacht-Wert von 45 dB(A). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert zwar kein Allgemeines Wohngebiet, da die geplante Nutzung aber in erster Linie dem Wohnen dient, erscheint eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet jedoch geeignet.

Die vorschriftenkonformen Schallausbreitungsberechnungen führten zu folgenden Ergebnissen:

7) Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“; Dipl.-Ing. Gerd –Dieter Dox; Stand 22.12.2011

- In der Teilfläche 1 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 59 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 49 dB(A) auf. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Deshalb sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Konfliktminimierung aufgenommen werden.
- In der Teilfläche 2 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 66 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 56 dB(A) auf. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten. Deshalb sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Konfliktminimierung aufgenommen werden.
- In der Teilfläche 3 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 66 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 56 dB(A) auf. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten. Deshalb sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Konfliktminimierung aufgenommen werden.
- In der Teilfläche 4 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 50 bis 53 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 40 bis 43 dB(A) auf. Aufgrund der relativ großen Entfernung zur Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten.
- In der Teilfläche 5 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 52 bis 54 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 42 bis 43 dB(A) auf. Aufgrund der großen Entfernung zur Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Da die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kaiser-Friedrich-Straße, im vorliegenden Fall aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht in Erwägung gezogen werden kann, schlägt das Gutachten zur Bewältigung der Lärmproblematik ausgehend von der Kaiser-Friedrich-Straße eine bauliche Schalldämmung der Fassaden (passiver Schallschutz) vor. Abgeleitet werden die passiven Schallschutzmaßnahmen aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, so dass mit den im Kap. B 3.5 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ein Konflikt aus schalltechnischer Sicht für die Wohnräume ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Polizeikaserne führt das Gutachten in einer nachträglichen Stellungnahme vom 13.07.2012 ergänzend aus, dass es sich bei dem Kasernengelände der Polizei um eine „Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ handelt, für die nach allgemeiner Rechtsauffassung nur deren „Normalbetrieb“ einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung unterzogen werden kann. Aus der Lage der Unterkunfts- und Technikgebäude auf dem Kasernengelände kann man schlussfolgern, dass „normale“ Fahrzeugbewegungen innerhalb des Kasernengeländes und in Richtung des Haupteinganges/-ausganges durch die beiden lang gestreckten Unterkunftsgebäude in Richtung der östlich gelegenen geplanten Baugebiete akustisch wirksam abgeschirmt werden. Zusätzlich gilt ein möglicher „Einsatzfall“ mit Martinshorn nicht als Normalbetrieb, da der Einsatz des Martinshorns auf dem Kasernengelände höchstwahrscheinlich nur selten erfolgen wird. Wenn die Fahrzeuge außerhalb des Kasernengeländes im öffentlichen Straßenraum fahren, gelten die Regelungen der TA Lärm, Pkt. 7.4., deren Anwendung hier keine weiteren Untersuchungen erfordert (allein schon wegen der Vermischung mit dem übrigen Verkehr). Ein Lärmkonflikt gegenüber dem geplanten Bauvorhaben kann durch die Nutzung der benachbarten Polizeikaserne somit nicht festgestellt werden.

## **B. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Wohnquartiers und angrenzender Grünflächen auf den vormals militärisch genutzten Flächen geschaffen werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sollen zusätzlich weite Teile der versiegelten und derzeit noch bebauten Flächen zurückgebaut und mittels Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft als Grünflächen im Übergang zum UNESCO-Welterbebereich gesichert werden. Damit ermöglicht der vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung des Ortsbildes am Eingang des Ortsteils Eiche und in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Schloss- und Gartenanlagen der Potsdamer Kulturlandschaft.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Mit der Aufgabe von Teilen des ehemaligen Kasernenstandortes Eiche II im Rahmen der Strukturreform der Bundeswehr begann seit dem Jahr 2003 die Suche nach Nachnutzungsmöglichkeiten für die betreffenden Flächen am Ortseingang von Eiche. Seitens der Landeshauptstadt Potsdam wurden im Rahmen der Erarbeitung einer Entwicklungspotentialanalyse die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft und die Umnutzung der Gebäude und Flächen gemäß der Leitvorstellungen der Stadtentwicklung in Potsdam planerisch untersucht. Auf der Grundlage der vorangegangenen Bestandsanalyse wurden drei Entwicklungsszenarien und darauf aufbauend städtebauliche Strukturkonzepte entwickelt. Diese wurden unter städtebaulichen aber auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten analysiert.

Im Szenario 1 wird ein Sportzentrum mit einer Mehrzweckhalle, im Szenario 2 eine Wohnnutzung mit einem Anteil gemischt genutzter Bauflächen und im Szenario 3 ein Universitätsstandort mit geisteswissenschaftlichen Instituten und Studentenwohnheimen untersucht. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund der Bedarfssituation wurde in der Mehrzahl das Strukturkonzept „Sportzentrum“ favorisiert. Aufgrund der Haushaltssituation der Landeshauptstadt Potsdam wurde dieses Strukturkonzept jedoch als nicht realisierbar eingestuft und daher abgelehnt. Bereits in diesem frühen Stadium der Planung wurde Seitens der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin – Brandenburg ebenfalls die Sportvariante mit der Einschränkung bezogen auf die Flächenausdehnung favorisiert. Die Wiederherstellung eines zusammenhängenden Landschaftsraumes zwischen Schloss Lindstedt und Sanssouci ist hierbei von zentraler Bedeutung.

Im Jahr 2003 wurden für die Erarbeitung einer Vorzugsvariante folgende Zielvorstellungen formuliert, bzw. bestätigt:

- Renaturierung der Seggenwiese
- Ausbildung einer offenen Siedlungskante mit einer anschließenden aufgelockerten, durchgrünerten Wohnbebauung
- Dichtere Bebauung an der Kaiser-Friedrich-Straße als gemischte Nutzung.

Die Vorzugsvariante sollte in Form einer vereinfachten flächigen Plandarstellung aus einer Kombination der Strukturkonzepte „Wohnen am Schloss Lindstedt“ und „Uni-Campus“ erarbeitet werden. Die darin enthaltene Zonierung – Biotopkomplex – Grün / Sport / aufgelockertes Wohnen – Mischgebiet und gliedernder Grünzug sollte für die Zukunft einerseits eine strukturelle Gliederung des Untersuchungsgebietes vorgeben und andererseits genügend Flexibilität bieten, um verschiedene Nutzungskonzepte in Form einer verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.01.2004 wurden die Ergebnisse der Entwicklungspotenzialanalyse Kaserne Eiche II zu Kenntnis genommen und gleichzeitig als Grundlage für die Entwicklung planerischer Überlegungen verwendet.

Mit der neuen Eigentümerin der Flächen wurden die Arbeiten an den Entwicklungskonzepten wieder aufgenommen und die neuen Bebauungsvarianten mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Potsdam und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg abgestimmt. Ziel war es, bereits frühzeitig über die Planungsentwicklung zu informieren, um eventuelle Beeinträchtigungen der umgebenen Denkmalstrukturen und der weiträumigen Sichtachsen zu vermeiden. Abschließend konnte ein konsensfähiges Konzept vorgestellt werden, welches die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt.

Die Schwerpunkte bei der Erarbeitung des Konzepts lagen zum einen im Ansatz der durchmischten Bewohnerstruktur von Jung und Alt und zum anderen in der Ausrichtung der Baukörper auf die umgebenden Landschaftsräume. So soll im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Amundsenstraße ein „Studentencampus“ angesiedelt werden. Damit soll der anhaltend großen Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Potsdam an diesem Standort begegnet werden. Neben der angestrebten Nutzergruppe der Studenten sollen schwerpunktmäßig Senioren in den angrenzenden Bereichen in unterschiedlichen Wohnformen ein Zuhause finden. Die Planungen des Eigentümers sehen Angebote von Seniorenwohnungen mit umgebenden Grünflächen für Bewohner, die noch keiner Betreuung bedürfen, Angebote für Betreutes Wohnen mit freiwilligen Pflegeangeboten bis hin zu einem kleinen Pflegeheim für Senioren, die einer regelmäßigen Betreuung bedürfen, vor. Das Bebauungskonzept ist in erster Linie so ausgelegt, dass Wohnraum im besonders stark nachgefragten Marktsegment der kleinen barrierefreien Wohnungen geschaffen wird. Hier verzeichnet der Potsdamer Wohnungsmarkt derzeit ein Defizit, welchem mit der vorliegenden Planung wirksam begegnet werden soll. In den Bereichen entlang der privaten Grünflächen sollen mit den Bungalows jedoch auch Wohneinheiten mit einer größeren Wohnfläche entstehen. Neben der Ausrichtung auf die spezielle Nutzerstruktur war die weitgehende Renaturierung der ursprünglichen Seggenwiesen, in den Bereichen, die bislang durch Kasernengebäude bebaut waren, ein wesentliches Ziel der Planung. Um hierfür möglichst weite Teile des Plangebietes von der alten Kasernenbebauung zu befreien und als Grünflächen dauerhaft sichern zu können, wurde der mögliche überbaubare Bereich entsprechend verkleinert und auf 5 baulichen Teilflächen konzentriert. Der bauliche Übergang zum Landschaftsraum sowie den angrenzenden Denkmalstrukturen mit dem Schloss Lindstedt wird mit einer Herabsetzung der Geschossigkeiten (bis auf ein Vollgeschoss) sowie mit der Ausbildung von nur partiell in den Grünraum herein ragenden Baulichkeiten gestaltet.

Mit diesen abgestimmten Planungsinhalten wurde daraufhin das Bebauungsplanverfahren als qualifizierter Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“ begonnen und bis zum Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geführt. Wesentliches Planungsziel bestand in der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, ohne jedoch im Bebauungsplan verbindliche Aussagen zu den jeweiligen Bewohnerstrukturen zu treffen. Da die Zusammensetzung der zukünftigen Einwohner des Quartiers jedoch ein wesentliches Planungsziel darstellt und im Rahmen von Festsetzungen gesichert werden soll, wird das Bebauungsplanverfahren fortan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weiter geführt. Sämtliche Grundstücke, die für die Bebauung vorgesehen sind, gehören dem Vorhabenträger, so dass einer Änderung des Planverfahrens nichts entgegen steht. Planerische Grundlage des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ bildet weiterhin das erarbeitete Konzept vom Januar 2013 (siehe Anlage J 1.).

### **3. Wesentlicher Planinhalt und Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **3.1 Art der Nutzung**

##### **3.1.1 Fläche für bauliche Anlagen**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient in erster Linie der Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens auf dem Gelände der ehemaligen Kasernenanlage. Entsprechend diesem Planungsziel werden die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche als Flächen für bauliche Anlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen für bauliche Anlagen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat (**textliche Festsetzung Nr. 6.3**). Die Art der Flächenausweisung erfolgt dabei vorhabenbezogenen und entspricht keinem der gemäß § 2 bis § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Baugebiete. Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Teilflächen erfolgt gemäß § 12 Abs. 3 und 3a BauGB mittels textlicher Festsetzungen.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1.1** ist innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen Teilfläche 1, 3 und 5 ausschließlich die Errichtung von Wohn- und Unterkuftsgebäuden für Studenten zulässig. Die Nutzungen der textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 (Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Läden) sind von der Festsetzung ausgenommen.

Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 2 ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden für Senioren sowie von Senioren- und Pflegeheimen zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**). Die Nutzungen der textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 (Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Läden) sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für die Teilfläche 4 erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einschränkungen in der Bewohnerstruktur. Somit ist innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 4 die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**). Die Nutzungen der textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 (Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Läden) sind von der Festsetzung ausgenommen.

Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1.5**). Folglich ist sichergestellt, dass neben den jeweiligen Wohn- und Unterkuftsgebäuden auch alle diese Nutzung ergänzenden baulichen Anlagen, wie z.B. technische Anlagen der Wärme- und Energieversorgung, zulässig sind.

Die jeweiligen Teilflächen für bauliche Anlagen grenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf entsprechend ihrer Lage an private Verkehrsflächen, an private Grünflächen sowie an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (angrenzend an die Teilflächen 3 und 4) erstreckt sich die Kaserne der Landespolizei mit Unterkuftsgebäuden sowie eine Freifläche der Kaserne.

Die Erschließung der Flächen für bauliche Anlagen erfolgt über die private Verkehrsfläche (Planstraßen A und B) mit Anschluss an die Kaiser-Friedrich-Straße. Die entsprechenden Zufahrten zu den jeweiligen Gebäuden sind als private Grundstückserschließungen innerhalb der geplanten Baugebiete zulässig.

#### **Festsetzung zum Einzelhandel**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „potenzielles Nahversorgungszentrum Golm / Eiche“, welcher sich ca. 3 km westlich im Stadtteil Golm befindet. Der zentrale Versorgungsbereich

„Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 3 km in östlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt somit Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Zur Regelung des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Aufnahme der **textlichen Festsetzung Nr. 1.4**. Demnach sind in den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) Läden ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Demzufolge ist in den Flächen für bauliche Anlagen der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sog. „Ladens“ im Baugebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten „Gebietes“ und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet (bei Vorhandensein weiterer gleicher Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrerer Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich da-

bei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Der Begriff „Brotladen“ ist die deutsche Übersetzung des englischen Begriffs „Backshop“. Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Brotladen die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden. Es findet nur ein Verkauf von Bäckereiwaren statt. In einer Bäckerei wird vor Ort produziert und verkauft. Sie ist als Ladenhandwerk einzustufen, das durch die Änderung nicht eingeschränkt wird.

### **3.1.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der festgesetzten Baugebiete erfolgt über Privatstraßen, die ihrerseits einen unmittelbaren Anschluss an die Kaiser-Friedrich-Straße haben. Gemäß der Empfehlung der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Kap. A 3.11) soll der Zufahrtsbereich an der Kaiser-Friedrich-Straße teilweise umgebaut werden. Ziel ist es, eine Fußgängerinsel zu integrieren und somit die Zufahrts- und Abbiegesituation zu verbessern und sicherer zu gestalten. Entsprechend der Detailplanungen für den Zufahrtsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Teilstück im Zufahrtsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieses Teilstück ist notwendig um einen durchgehenden Fußgängerstreifen entlang der nördlichen Seite der Kaiser-Friedrich-Straße zu sichern. Dieser soll jedoch geringfügig nach Norden verschoben werden und außerhalb der jeweiligen Kurvenradien liegen. Somit wird die Distanz zwischen den Straßenseiten für den Fußgänger verringert und die Querung der Straße außerhalb des gefahrenträchtigen Kurvenbereichs gelegt. Die zu sichernde öffentliche Verkehrsfläche befindet sich derzeit noch auf privaten Grundstücksflächen, wird jedoch nach Herstellung durch den Eigentümer der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam unentgeltlich übergeben und stellt dann den unmittelbaren Anschluss an das bestehende öffentliche Straßennetz mit der Kaiser-Friedrich-Straße dar.

Weitere Abschnitte des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen. Da eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in diesen Fällen jedoch nicht möglich ist, definiert die **textliche Festsetzung Nr. 6.2** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b, c-d-e-f sowie zwischen den Punkten g-h-k zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

### **3.1.3 Private Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über Privatstraßen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Mit der Planstraße A wird über einen Knotenpunkt eine Verbindung zur Kaiser-Friedrich-Straße hergestellt. Der Ausbau des Knotenpunktes mit einer zusätzlichen Querungshilfe wird über den parallel zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert. Die Lage des Anschlusspunktes befindet sich in etwa im Bereich der ursprünglichen Zufahrt zum ehemaligen Kasernengelände. Über den ca. 280 m langen Abschnitt der Planstraße A gelangt man zur Planstraße B. Dieser ca. 250 m lange Abschnitt verläuft bogenförmig und endet im nördlichen und südlichen Bereich jeweils in Wendeanlagen.

Die Planstraßen A und B werden in einer Breite von 18 m gesichert. In dieser Breite können entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung eine 5m breite Fahrbahn, Flächen für das Längs- und Querparken, ein einseitiger Fußweg sowie Flächen für die Entwässerung und Bauminseln untergebracht werden.

### **3.1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Fußweg“**

Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft die 'Alte' Amundsenstraße, welche als ehemalige Heerstraße des einstigen Kasernenstandortes über die nördlich gelegene Amundsenstraße zum Truppenübungsplatz Döberitz führte. Dieser Abschnitt wird ebenfalls wie die außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende und verkehrsführende Straße als Amundsenstraße bezeichnet. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung des Kasernenstandorts übernimmt dieser Straßenabschnitt jedoch keine übergeordnete verkehrliche Funktionen und ist entsprechend im Ausbauzustand nicht befestigt. Auch mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird der betreffende Abschnitt der

Amundsenstraße nicht in das bestehende Verkehrsnetz als befahrbare öffentliche Straßenverkehrsfläche eingebunden. Die Planung sieht vor, diesen Abschnitt als Fuß- und Radweg zu nutzen, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ festsetzt.

Neben der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung übernimmt die 'Alte' Amundsenstraße jedoch auch eine eingeschränkte Erschließungsfunktion für die Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasserbehandlungsanlage“ in der Nähe der Kreuzung zur Kaiser-Friedrich-Straße sowie als Rettungszufahrt für die Feuerwehr mit einem Anschluss an die private Verkehrsfläche (Planstraße B), so dass eine Einbeziehung der Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Die Nutzung des Fuß- und Radweges wird dabei nicht eingeschränkt, da die Zufahrt zur Abwasserbehandlungsanlage in einem geringen Abstand (ca. 23 m) zur Kaiser-Friedrich-Straße gelegen ist und somit nur ein sehr begrenzter Bereich der 'Alte' Amundsenstraße dafür in Anspruch genommen werden muss. Darüber hinaus soll der Fuß- und Radweg durch die Feuerwehr nur im Notfall und mit entsprechender Kennzeichnung befahren werden können, so dass eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer ausgeschlossen werden kann.

Ergänzend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Fußweg**“ angrenzend an die zu renaturierende naturnahe Wiese fest. Es handelt sich dabei um die historische Wegebeziehung, welche als Wegeflurstück erhalten blieb und zukünftig wieder erlebbar gemacht werden soll. Ausgehend von dem Fuß- und Radweg der Amundsenstraße soll dieser Weg in nördlicher Richtung einen Anschluss nach Bornim herstellen. Es ist vorgesehen, den Weg in einer Breite von ca. 2,50 m und in einem wasserdurchlässigen Ausbau herzustellen. Langfristig sollen die nördlich anschließenden Wegeflurstücke, welche sich derzeit noch in privatem Besitz befinden, in einer entsprechenden Qualität ausgebaut und öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da die Herstellung der historischen Wegebeziehung ein Bestandteil der unmittelbaren Gestaltung des Freiraums der Siedlungsergänzung darstellt. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger und derzeitige Eigentümer des Wegeflurstücks zur Herstellung der Wegeverbindung und zur anschließenden kostenfreien Übergabe der Fläche an die Landeshauptstadt Potsdam. Aufgrund der Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist vor der Umsetzung der Planung eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Fußweg“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 6.1**). Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden, um innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf geänderte Anforderungen jederzeit flexibel reagieren zu können.

### **3.1.5 Private Grünflächen mit Zweckbestimmungen**

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt. Davon betroffen sind ca. 5,2 ha der ehemaligen Kasernenanlage, die sich zu großen Teilen innerhalb des Denkmalsbereichs des UNESCO-Weltkulturerbes bzw. in dessen Pufferzone befinden. Abzüglich der im öffentlichen Eigentum befindlichen Verkehrsfläche der Amundsenstraße und der Fläche für Versorgungsanlagen werden mit den Festsetzungen der privaten Grünflächen annähernd 50 % des ehemaligen überwiegend versiegelten Kasernenstandortes einer naturräumlichen Nutzung zugeführt.

Der größte Anteil der privaten Grünflächen befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ bzw. unmittelbar daran angrenzend. Diese Flächen sowie eine ergänzende Fläche südlich der Amundsenstraße werden mit der Zweckbestimmung „**naturnahe Wiese**“ versehen. Langfristig soll in diesem Bereich der ursprüngliche Wiesencharakter angrenzend an die Seggenwiesen wieder hergestellt werden. Die entsprechende Gestaltung und Herstellung der Flächen wird über den parallel zu schließenden Durchführungsvertrag in Verbindung mit einem Rekultivierungskonzept gesichert. In Summe wird eine Fläche von ca. 35.484 m<sup>2</sup> „naturnahe Wiese“ festgesetzt.

Zwischen der geplanten Bebauung der Teilfläche 5 und der geplanten „naturnahen Wiese“ wird ein Bereich eingegliedert, der eine Nutzung als Hausgärten auf einer Fläche von ca. 5.040 m<sup>2</sup> vorsieht. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Hausgärten**“ sollen jedoch nicht mit einer geraden Grenze entlang der Siedlungskante wahrgenommen werden, sondern als eine Verzahnung zwischen den Freiflächen und den Wohnbauflächen in Erscheinung treten. Auf diese Weise wird ein behutsamer Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht.

Den nördlichen Abschluss der privaten Hausgärten bildet eine ca. 324 m<sup>2</sup> große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Spielplatz**“. Diese dient der Ergänzung der wohnungsnahen Freibereiche und Spielplätze, welche in den Baugebieten unterzubringen und nachzuweisen sind. Im Sinne der angestrebten und festgesetzten Nutzergruppen soll auf dieser Fläche eine generationsübergreifende Freizeitnutzung stattfinden, so dass neben Kinderspielgeräten z.B. auch Boulefelder möglich sind.

Südlich der Amundsenstraße wird eine ca. 9.200 m<sup>2</sup> große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Ersatzhabitat für Zauneidechsen**“ festgesetzt. Diese dient als Ausgleichslebensraum für die während der Abrissmaßnahmen auf dem ehemaligen Kasernengelände eingesammelten Zauneidechsen und soll dauerhaft erhalten bleiben.

Zur stark befahrenen Kaiser-Friedrich-Straße wird ein zusätzlicher Streifen privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Straßenbegleitgrün**“ in einer Breite von 4 m angeordnet (ca. 413 m<sup>2</sup>). Diese an die Teilflächen 2 und 3 angrenzenden Flächen sind mit einer Baumreihe in Fortsetzung der Allee aus der Amundsenstraße zu begrünen (siehe Kap.3.4 Grünfestsetzung) und sind somit im Sinne einer privaten Vorgartenzone nicht als Stellplatzflächen nutzbar.

Um einen möglichst offenen und blickdurchlässigen Eindruck der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgärten“ und „Spielplatz“ sowie dem „Ersatzhabitat für Zauneidechsen“ zu gewährleisten, sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 4.3** die Einfriedungen dieser privaten Grünflächen ausschließlich mit Drahtzäunen zulässig. Beim Ersatzhabitat für Zauneidechsen ist es zur Erfüllung der Zweckbestimmung jedoch notwendig, im bodennahen Bereich zusätzliche Vorkehrungen zu treffen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu gewährleisten. Dies betrifft vor allem das Anbringen von dichteren Materialien (z.B. PE-Folie) bis zu einer Höhe von 50 cm, um die Zauneidechsen im Rahmen der Um-

siedlung in der Ersatzfläche zu halten. Die Ausfertigung des Wildgatters über dieser Höhe erfolgt jedoch als Drahtzaun, so dass der Festsetzung im Wesentlichen entsprochen wird.

Um darüber hinaus Landschaftsbildbeeinträchtigungen oder optische Barrieren im Übergang zum Landschaftsraum mit dem LSG zu vermeiden, wird zusätzlich die **textliche Festsetzung Nr. 4.4** aufgenommen, die regelt, dass eine Einfriedung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ unzulässig ist.

Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb der jeweiligen Grünflächen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können.

### **3.1.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Grundstück der Stadtwerke Potsdam GmbH, welches mit einer Abwasserbehandlungsanlage bebaut ist. Das ca. 240 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich angrenzend der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Einmündungsbereich der Amundsenstraße in die Kaiser-Friedrich-Straße. Aufgrund der Insellage dieser Fläche und der geringen Größe wird das Grundstück, welches nicht unmittelbar Teil des Vorhabens ist, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Um den zukünftigen Betrieb der Anlage dauerhaft zu sichern, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbehandlungsanlage“ fest. Mit dem direkten Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine unmittelbare Erreichbarkeit der Versorgungsfläche für die Versorgungsunternehmen gewährleistet. Bei Versorgungsanlagen handelt es sich um der Allgemeinheit dienende Anlagen der (öffentlichen) Versorgung einschließlich der Flächen für die jeweiligen Nebenanlagen und Betriebshöfe. Da aufgrund der Größe und des Nutzungszwecks der Versorgungsfläche nur mit einem sehr eingeschränkten Wartungs- und ggf. Lieferverkehr zu rechnen ist, wird die zur Erschließung in Anspruch genommene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in ihrem geplanten Nutzungszweck als Fuß- und Radweg nicht eingeschränkt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Flächen für bauliche Anlagen sollen im Rahmen der nicht-militärischen Nachnutzung als aufgelockertes Wohnquartier mit Ausrichtung auf den umgebenden Landschaftsraum entwickelt werden. Dabei findet der besondere städtebauliche Charakter mit der landschaftlichen Ausrichtung neben der Bebauungsdichte zusätzlich in einer Abstufung der Geschosigkeiten seinen Ausdruck. Innerhalb der geplanten Teilflächen sind Gebäude mit 1 bis maximal 4 Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Anzahl der Geschosse innerhalb der Teilflächen wird stufenweise mit dem Heranrücken an die Welterbegrenze und dem geplanten Grünraum von 4 Vollgeschossen auf 3 und anschließend auf 1 Vollgeschoss herab gesetzt.

Für den landschaftsnahen Bereich wird in der Teilfläche 5 eine zusätzliche Einschränkung für die Ausbildung des obersten 3. Vollgeschosses vorgenommen. In der Teilfläche 5 darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO bei Gebäuden mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen das 3. Vollgeschoss höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen (**textliche Festsetzung Nr. 2.1**). Die Einschränkung des Nutzungsmaßes dient vorrangig der weiteren Zurückstufung der baulichen

Masse in der Nähe des Landschaftsraumes. In der Umsetzung wird entsprechend des vorliegenden Bebauungskonzeptes auf diese Weise eine einseitige Ausbildung von Staffelgeschossen mit großzügigen Dachterrassen zu den Grünflächen forciert.

Ergänzt werden die Festsetzungen der maximalen Vollgeschosse durch Festsetzungen von Oberkanten baulicher Anlagen über NHN. Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzten Höhenangaben ergeben sich dabei aus den Bedingungen des Umgebungsschutzes des Weltkulturerbes. Als Referenzobjekt für die Höhe wird ein an den Geltungsbereich angrenzendes Bestandsgebäude der Polizeikaserne herangezogen. Im Rahmen der Vermessung des Unterkunftsgebäudes wurde eine Oberkante von 51,37 m über NHN bei einer Geländehöhe von 35,3 m über NHN ermittelt, so dass eine Höhe von ca. 16 m zu Grunde gelegt werden kann. Dieses Gebäude bildet nun eine Vergleichshöhe, welche durch bauliche Anlagen in den geplanten Teilflächen nicht überschritten werden soll.

Entsprechend der geplanten Vollgeschossfestsetzungen werden auch die maximalen Oberkanten in den jeweiligen überbaubaren Bereichen gestaffelt festgesetzt. So ist in den Teilflächen 1 bis 4 bei 4 Vollgeschossen eine maximale Oberkante von 48,3 m über NHN zulässig. In den Teilflächen 2 und 3 wird für die straßennahe 3-geschossige Bebauung eine maximale Oberkante von 45,3 m festgesetzt. In der Teilfläche 4 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 45,50 m über NHN zulässig. Die Unterschiede zwischen den Oberkanten der 3-geschossigen Gebäude in den Teilflächen 2 - 4 ergeben sich aus den leicht differierenden Geländeniveaus der ehemaligen Kaserne. In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 44,60 m über NHN zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2.4**). Die verringerte Gebäudehöhe bei den 3-geschossigen Bereichen in der Teilfläche 5 (Pavillongebäude) im Vergleich zu den Teilflächen 2 bis 4 resultiert aus dem beabsichtigten Verzicht von Sockeln für eine ebenerdige Ausbildung der Erdgeschosse mit direktem Anschluss von Terrassenflächen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen sind Gebäude mit einer Oberkante von maximal 41,60 m über NHN zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 1 zulässigem Vollgeschoss sind Gebäude mit einer Oberkante von maximal 39,50 m über NHN zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2.2**).

Daraus ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs bezogen auf das Referenzobjekt übertragbare Gebäudehöhen von durchschnittlich ca. 13 m für die viergeschossigen Bereiche, ca. 9-10 m für die dreigeschossigen Bereiche, ca. 6 m für die zweigeschossigen und ca. 4 m für die eingeschossigen Bereiche. Durch die derzeitige Geländeform können vereinzelte Höhenabweichungen um bis zu 1 m zu den genannten Gebäudehöhen auftreten. Da jedoch die maximalen Oberkanten – mit Bezug auf das Referenzobjekt - nicht überschritten werden bzw. um ca. 3 m unterschritten werden gelten die Anforderungen der Denkmalpflege hinsichtlich der Höhenentwicklung als eingehalten und es können negative Auswirkungen auf die Sichtachsen weitestgehend ausgeschlossen werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aufgrund der denkmalrechtlichen Belange keine Ausnahmen von der Oberkante für technische Aufbauten oder Schornsteine definiert. Somit sind auch sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen, innerhalb der maximalen Gebäudeoberkante zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen werden gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mittels Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO mittels Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die Festsetzungen sehen vor, dass innerhalb der Teilfläche 1 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,3, in der Teilfläche 2 eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 1,3, in der Teilfläche 3 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9, in der Teilfläche 4 eine GRZ von 0,3 und

eine GFZ von 0,9 und in der Teilfläche 5 eine GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,5 realisiert werden kann.

In den Teilflächen 4 und 5 ist die Geschossflächenzahl des weiteren so gewählt worden, dass eine vollständige Ausnutzung der angegebenen Vollgeschosse in den jeweiligen Baufeldern rechnerisch nicht möglich ist. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept wurde eine GFZ festgesetzt, welche bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ, die Ausbildung von Staffelgeschossen (bzw. ausgebauten Dachgeschossen) voraussetzt. Diese Regelung dient ebenfalls der landschaftlichen Einbindung bzw. soll den stufenweisen Übergang vom Landschaftsraum zu den geplanten Baugebieten unterstützen.

Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasserbehandlungsanlage“ setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Baugrenzen fest, um auf die zukünftigen Anforderungen des Versorgungsträgers flexibel reagieren zu können. Das Maß der baulichen Nutzung für eine mögliche Bebauung der Fläche wird mittels **textlicher Festsetzung Nr. 2.5** geregelt. Demnach sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 38,8 m über NHN (entspricht einer Höhe von ca. 4 m) zulässig.

### ***Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung***

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind die Regelungen der BauNVO aufgrund § 12 Abs. 3 BauGB nicht unmittelbar anwendbar, d.h. u.a. die Regelungen über die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO finden keine Anwendung. Bei einer analogen Anwendung der BauNVO ist zu beachten, dass vorliegend zudem kein Baugebiet nach BauNVO, sondern vorhabenbezogen die Nutzung „Flächen für bauliche Anlagen“ festgesetzt wird. Dennoch werden die im § 17 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungsmaße bedingt durch ihre Leitlinien- und Orientierungsfunktion für bauliche Dichten zu Grunde gelegt. Zieht man zum Vergleich für die Bestimmung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung die eines Baugebietes der BauNVO z.B. eines allgemeinen Wohngebietes heran (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen diese bei GRZ 0,4; GFZ 1,2), werden mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Obergrenzen der Vergleichswerte in einzelnen Teilflächen zwar geringfügig überschritten, betrachtet man jedoch das Maß der baulichen Nutzung der Gebiete zusammen, so ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,36 und eine durchschnittliche GFZ von 1,0. Eine Gesamtbetrachtung ist im vorliegenden Fall angemessen, da die Teilflächen 1 bis 5 als zusammenhängendes Quartier angesehen und umgesetzt werden sollen. Die einzelnen Baugebiete entstehen in erster Linie durch die Anordnung der privaten Verkehrsflächen. Die mit einer maximalen GRZ von 0,45 und GFZ von 1,3 partiellen Überschreitungen der Nutzungsmaße (bezogen auf ein vergleichbares Baugebiet der BauNVO) treten dabei ausschließlich bei den südlichen Baugebieten Teilfläche 1 und Teilfläche 2 entlang der öffentlichen Erschließungsflächen auf. Die bauliche Masse wird somit vorwiegend im Kernbereich der ehemaligen Kasernenanlage konzentriert. Die Teilfläche 5, welche zum Landschaftsraum und in Richtung UNESCO-Welterbe ausgerichtet ist, weist mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,5 deutlich geringere Nutzungsmaße auf. Zusätzlich werden mit der Umsetzung der Planung umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen und weite Teile zuvor bebauter Bereiche als private Grünflächen festgesetzt, so dass die exemplarisch auf ein allgemeines Wohngebiet (als Referenz) bezogene teilweise Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO durch die umfangreichen Renaturierungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensbedingungen in den Teilflächen 1 und 2 sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Freiflächen sowie der nur geringfügigen Überschreitungen der Obergrenzen eines vergleichbaren allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen (überbaubare Grundstücksflächen) / Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage J 1.) werden Baufenster für die jeweiligen Bereiche mit I bis IV Vollgeschossen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen in den einzelnen Teilflächen definiert sich im Wesentlichen aus den Abständen zu den Grundstücksgrenzen und aus den Abständen zu den Verkehrsflächen sowie den denkmalgeschützten Strukturen der Umgebung. So ergeben sich in der Teilfläche 1 Abstände von ca. 18 m zur Alten Amundsenstraße mit der denkmalgeschützten Allee, in der Teilfläche 2 wird ein Abstand von ca. 20 m zur Kaiser-Friedrich-Straße eingehalten und in den Teilflächen 3 und 4 werden die Baugrenzen 3,0 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze abgesetzt. Darüber hinaus werden die einzelnen Baufelder in den Teilfläche 1 und 4 zusätzlich untergliedert, um keine geschlossenen und blockhaften Strukturen entstehen zu lassen.

In der Teilfläche 5 wird die abwechselnde Stellung der Pavillon- und Bungalowbebauung in einem Bogen zum Landschaftsraum gesichert. So sollen sich entlang der privaten Verkehrsfläche die maximal 3-geschossigen Gebäude und im Übergang zum Landschaftsraum die maximal 1-geschossigen Gebäude positionieren. Mit den so gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Teilfläche 5 die beabsichtigte Durchlässigkeit in den Landschaftsraum ermöglicht. Zur Abgrenzungslinie des Denkmalbereichs der UNESCO wird an der schmalsten Stelle ein Mindestabstand von ca. 20 m eingehalten.

Die Lage der Baugebiete mit den jeweiligen Baugrenzen schafft eine durchschnittlich 150-180 m breite begrünte Fläche zwischen der zukünftigen Siedlungskante des Ortsteils Eiche und den nördlich gelegenen Denkmalstrukturen des Schloss Lindstedt.

Im Sinne der landschaftlichen Einfügung der zukünftigen Strukturen des Geltungsbereichs sowie zur Gewährleistung der angestrebten Prägung des Bereichs als aufgelockerte Siedlung wird für die Teilflächen 3 bis 5 die offene Bauweise verbindlich geregelt. Mit der **textlichen Festsetzung 3.1** wird in den Teilflächen 1 und 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Baukörper dürfen eine Länge von 80 m nicht überschreiten. Die Festsetzung ist notwendig, um die Errichtung der geplanten langen Gebäudezeilen der Studentenwohnheime sowie das geplante Pflegeheim errichten zu können. Da diese Gebäudestrukturen nicht die Anforderungen einer offenen Bauweise erfüllen, ist die ergänzende Festsetzung der abweichenden Bauweise notwendig. Auf diese Weise werden auf dem Grundstück freistehende Gebäude mit einer Länge von über 50 m ermöglicht und gleichzeitig geschlossene und blockhafte Baustrukturen ausgeschlossen.

### 3.4 Grünfestsetzungen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung des Plangebietes sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten aufgefunden worden. So wurden an mehreren Stellen der ehemaligen Kaserne Zauneidechsen und vereinzelt Exemplare der Wald-eidechse und der Blindschleiche gesichtet. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurden für die betroffenen Arten entsprechende Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes beantragt und mit Schreiben vom 20. Januar 2012 von Seiten der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam erteilt. Grundlage für eine Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist die detaillierte Erfassung der Arten sowie die Erstellung eines Konzeptes für die Schaffung von entsprechenden Ersatzlebensräumen einschließlich der artengerechten Umsiedlung der geschützten Zauneidechsen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer Maßnahmenfläche innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ersatzhabitat für Zauneidechsen“ das zukünftige Überleben der vor Ort aufgefundenen Population der Zauneidechsen. Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung der entsprechenden Fläche durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.1**. So ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die private Grünfläche Ersatzhabitat für Zauneidechsen als Lebensraum für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig.

Neben der Sicherung der Maßnahmenfläche für das Ersatzhabitat wird auch die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ mit der Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft versehen. Ergänzt wird die zeichnerische Darstellung durch die **textliche Festsetzung Nr. 4.2**, welche sicherstellt, dass die privaten Grünflächen „naturnahe Wiese“ zu entsiegeln und so zu begrünen sind, dass eine naturnahe Wiese entsteht. Vorrangiges Ziel dieser Maßnahme besteht darin, den Zustand der ursprünglichen Wiesenlandschaft in Form einer Seggenwiese wieder herzustellen. Die entsprechende Maßnahmenbeschreibung erfolgt dabei im Rahmen eines Rekultivierungskonzeptes, welches parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt wird. Ergänzt wird die textliche Festsetzung um einen Zusatz, dass innerhalb der privaten Grünflächen „naturnahe Wiese“ die Versickerung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen der angrenzenden Flächen für bauliche Anlagen auf einer Fläche von insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig ist. Gemäß des vorliegenden Erschließungskonzeptes soll das von den Baugebieten anfallende unbelastete Regenwasser der Dachflächen über Kanäle in den nördlichen Bereich der naturnahen Wiese geleitet werden. Mit der Bestimmung der maximalen Größe der Versickerungs- bzw. Rückhaltefläche wird sichergestellt, dass der in erster Linie beabsichtigte Charakter der Naturnähe gewahrt bleibt. Dies ist bei einem maximalen Anteil von unter 10 % bezogen auf die Gesamtfläche der nördlichen naturnahen Wiese (ca. 26.230 m<sup>2</sup>) gegeben. Im Rahmen der Umsetzung bzw. Herstellung der Versickerungsfläche ist mit landschaftsarchitektonischen Mitteln zusätzlich sicherzustellen, dass nicht der Eindruck eines technischen Bauwerkes entsteht. Über entsprechend natürlich anmutende Bodenmodellierungen ist die Gestalt einer naturnahen Wiese herauszubilden. Aufgrund der Lage der Versickerungsanlage im LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist vor der Umsetzung der Planung eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Zur städtebaulichen Einbindung der Baugebiete und der privaten Verkehrsflächen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ergänzende Baumpflanzungen fest. So sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche Planstraße A zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 22 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 4.5**). Ergänzend sind innerhalb der Planstraße B zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 14 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 4.6**).

Weiterhin wird für die Teilflächen 1, 3 und 4 festgesetzt, dass pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 4.7**). Aufgrund der geplanten Bebauung sowie der begrenzten Fläche erfolgt in der Teilfläche 2 keine Festsetzung eines festen Flächenverhältnisses zur Anpflanzung von Bäumen. Dennoch sollen in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden. Diese dienen darüber hinaus der optischen Fortführung der Baumallee von der Amundsenstraße in den Bereich der Kaiser-Friedrich-Straße. So wird entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 4.9** festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ G2 mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Zusätzlich sind gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 4.8** innerhalb der privaten

Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ G1 mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

Wie in der Teilfläche 2 wird auch in der Teilfläche 5 auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet. Eine Durchgrünung der Flächen wird in erster Linie durch die Verzahnung der Baugebietsfläche mit der privaten Grünfläche erreicht. Die nicht bebaubaren Flächen in dem Baugebiet bieten aufgrund der Anordnung von zusätzlichen Stellplatzflächen und notwendigen Feuerwehraufstellflächen in den Zwischenräumen der straßennahen Bebauung keine optimalen Bedingungen zur Festsetzung von Baumpflanzungen.

Die Pflanzfestsetzungen der Bäume in den jeweiligen Teilflächen sowie den privaten Grün- und Verkehrsflächen sichern hierbei ausschließlich eine Mindestbegrünung, die aus städtebaulicher Sicht in einer aufgelockerten Wohnsiedlung und zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erforderlich sind. Bei der Umsetzung dieser Mindestbegrünung wird ein Bestand von mind. 86 Bäumen in den betreffenden Baugebieten, privaten Grünflächen (Straßenbegleitgrün G1 und G2) und den Erschließungsflächen gesichert. Ein konkretes Ausgleichserfordernis bedingt durch die geplante Versiegelung ist dabei nicht abzuleiten, da die umfangreichen Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände bereits zu einem ausgeglichenen Verhältnis führen. Einzig für die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume, die im Rahmen der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Dieser ist jedoch auf die festgesetzten Baumpflanzungen in den privaten Verkehrsflächen, den privaten Grünflächen (Straßenbegleitgrün G1 und G2) und in den Baugebieten anrechenbar.

### **3.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe der festgesetzten Baugebiete zur Hauptsammelstraße der Ortsteile Eiche und Golm wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Kap. A 3.12) angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Festsetzungen von schallschützenden Maßnahmen erforderlich sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen nicht in Erwägung gezogen werden, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur wirksamen Lärminderungen für die betroffenen straßennahen Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passiven Schallschutzmaßnahmen fest.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5.1** müssen in der Teilfläche 1 innerhalb der überbaubaren Fläche A an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5.2** müssen in den Teilflächen 2 und 3 innerhalb der überbaubaren Flächen B, C und D an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

Ergänzende Festsetzungen z.B. zur Realisierung von schalldämmten Lüftungseinrichtungen sind nicht notwendig, da mit den bereits getroffenen Schallschutzfestsetzung für die belasteten Bereiche jegliche Schalldämmmaßnahmen ergriffen werden müssen, um in den Wohn- und Schlafräumen die entsprechenden geforderten Grenzwerte einzuhalten. In den Fassadendämmwerten sind somit auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen mit inbegriffen.

Für die von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 betroffenen Flächen A, B, C und D werden die ergänzenden Regelungen mit den alternativen Maßnahmen getroffen, da mit der Errichtung von Gebäuden im straßennahen Bereich eine deutliche Reduzierung des Schalleinfalls bewirkt werden kann. Ein Aufrechterhalten des erhöhten Schalldämmmaßes für die somit bereits schallgeschützten Fassaden ist dann nicht mehr erforderlich. Der Nachweis, dass eine Reduzierung der Lärmeinwirkung durch die Errichtung von vorgelagerten Gebäuden erzielt wird, ist im Rahmen der Umsetzung durch den jeweiligen Bauherrn zu erbringen.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 5.3** müssen in den Teilflächen 2 und 3 innerhalb der überbaubaren Flächen E und F an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Da die Flächen E und F die der Kaiser-Friedrich-Straße nächst gelegenen überbaubaren Flächen sind, ist eine schallabschirmende Bebauung zwischen der Straße und der Wohnbebauung nicht mehr möglich. Vergleichbare alternative Maßnahmen wie in den Festsetzungen 5.1 und 5.2 als mögliche Ausnahmen von dieser Regelung werden somit nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit von Pflegeheimen innerhalb der Teilfläche 2 führt zu keiner anderen Zuordnung der Lärmpegelbereiche und den daraus abgeleiteten baulichen Schallschutzanforderungen, da diese ausschließlich aus den berechneten Beurteilungspegeln am Immissionsort hergeleitet werden, unabhängig von der Gebietseinstufung bzw. vom jeweiligen Schutzanspruch. Die Ermittlung der Schallschutzklassen für die Fassaden beruht auf der Annahme, dass in den jeweiligen Räumen gemäß VDI 2719, Tab. 6 Innenschallpegel von 25-30 dB(A) in den Nachtstunden gewährleistet sind. Dies wird in der Praxis als verträgliches Maß für eine ungestörte Nachtruhe angesehen und deckt darüber hinaus auch die erhöhten Anforderungen, die an Klinikbereiche und Pflegeanstalten gestellt werden.

### **3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

Das städtebaulich-hochbauliche Konzept wurde im Zuge eines Abstimmungsprozesses auf die Belange Denkmalschutzes angepasst. So wurden im Rahmen von Ortsbegehungen Bebauungskanten und Geschossigkeiten in der Planung angepasst und als entsprechende Höhenfestsetzungen und Baufensterabgrenzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Beeinträchtigungen auf die umgebenden Strukturen der Schlösser- und Parklandschaft, welche darüber hinaus zum Kulturerbe der Welt der UNESCO gehört, sollen somit vermieden werden.

Ergänzend werden grundlegende gestalterische Festsetzungen zur Material- und Farbgestaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um dauerhaft das gewünschte städtebauliche Bild zu sichern. Damit kann die Umsetzung der Planung, die nach derzeitigem Kenntnisstand in der Hand eines Investors für das gesamte Plangebiet liegen wird, unter Berücksichtigung der baudenkmalpflegerischen Belange gesichert werden. Die grundlegenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die rahmengebenden Gestaltungsvorschriften dauerhaft bestimmen, so dass sie z.B. auch im Zuge späterer Fassadenrenovierungen oder Dacharbeiten eindeutig anwendbar sind und ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung gesichert wird.

Hinsichtlich der Dachlandschaft wird gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7.1** festgesetzt, dass die Dächer von Gebäuden gemäß der textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 als Flachdächer auszubilden sind. Eingeschlossen in diese Festsetzung sind somit sämtliche Hauptgebäude für die jeweiligen Wohnunterkünfte in den Teilflächen 1 - 5.

Die Dächer von Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.5 sind als Flachdächer oder als Pultdächer auszubilden (**textlicher Festsetzung Nr. 7.2**). Der Bezug zur textlichen Festsetzung Nr. 1.5 sichert auch hier, dass sämtliche allgemein zulässige Nebenanlagen in den Teilflächen 1 bis 5 eingeschlossen sind. Für die Dacheindeckung einschließlich Dachaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7.3** ausschließlich matte, anthrazitfarbene Materialien zulässig. Spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sichert der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7.4**, dass in den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit Putz bis mittlerer Körnung auszubilden sind. Grobe, stark strukturierte und gemusterte Putzarten sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7.5** in den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, poliertem Naturstein, Fliesen, Kunststoff oder Faserzement nicht zulässig. Ergänzend sind gemäß **textlicher Festsetzung 7.6** Balkone mit geschlossenen Brüstungen auszuführen. Gitterbrüstungen sind nicht zulässig. Dies wird als erforderlich erachtet, da Beispiele aus anderen Siedlungen aufzeigen, dass durch eine nachträglich angebrachte Sichtblende durch die Bewohner (mit teils unterschiedlichen Materialien), häufig ein sehr unruhiges Bild in der Gestaltung dieser Flächen entsteht, welches der Gesamtoptik der Wohnbereiche vielfach nicht zuträglich ist.

Abschließend wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung zu Abgrabungen vor Gebäuden aufgenommen. Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 7.7** sind Abgrabungen vor Gebäudekanten nicht zulässig. Eine diesbezügliche Regelung wird als notwendig erachtet, da entsprechende Abgrabungen, welche in erster Linie der Belichtung von Kellerräumen dienen, häufig das Ortsbild stören. Das Plangebiet umfasst einen in sich geschlossenen Bereich, der sich in seiner Gesamtheit und mit seiner zulässigen Bebauung deutlich von der derzeitigen Ortstypik in Eiche abgrenzen wird. Mit der Festsetzung kann dauerhaft ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Hingegen würden Abgrabungen vor einzelnen Gebäuden / Gebäudeteilen das an sich homogene städtebauliche Bild beeinträchtigen und unruhig wirken lassen.

### **3.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Innerhalb der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die nachrichtliche Übernahme, dass Teile des Geltungsbereiches (Teile der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Bestandteil des Denkmalsbereichs "Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft" (eingetragen in die Liste des Kultur-erbes der Welt der UNESCO) sind.

Zusätzlich erfolgt die zeichnerische Übernahme und Kennzeichnung des vor Ort befindlichen Bodendenkmals, welches im Rahmen einer archäologischen Vorerkundung mittels Schnittsondagen festgestellt wurde. Auf der Planzeichnung wird unter den nachrichtlichen Übernahmen das Bodendenkmal textlich erläutert: Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal im Sinne des BbgDSchG vom 24. Mai 2004 registriert: 2204 Potsdam-Eiche 4 Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit.

Ergänzend zur zeichnerischen Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung erfolgt die textliche Erläuterung, dass Teile des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" liegen.

Abschließend wird die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wildpark nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **3.8 Hinweise**

Auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ergänzende Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen, zu ergänzenden Satzungs-bereichen, zu artenschutzrechtlichen Verboten sowie zur Anlage eines Ökokontos aufgenommen:

Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Bornim - Grube - Eiche.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Da die vollständige Umsetzung der Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen „naturnahe Wiese“ über das notwendige Ausgleichserfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgeht, wird die Möglichkeit geschaffen, z.B. für Bauvorhaben an anderer Stelle, auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit ein Hinweis aufgenommen, welcher die Anlage eines "Ökokontos" ermöglicht: Die privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" können als Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden. In Abhängigkeit zu den ökologischen Wertigkeiten im Eingriffsgebiet ist bei der Zuordnung ein geeigneter Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB festzulegen.

#### 4. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>		<b>115.802 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für bauliche Anlagen</b>		<b>44.095 m<sup>2</sup></b>
<i>Teilfläche 1</i>		12.846 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche gemäß GRZ</i>	5.138 m <sup>2</sup>	
<i>Geschossfläche gemäß GFZ</i>	16.700 m <sup>2</sup>	
<i>Teilfläche 2</i>		6.715 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche gemäß GRZ</i>	3.022 m <sup>2</sup>	
<i>Geschossfläche gemäß GFZ</i>	8.730 m <sup>2</sup>	
<i>Teilfläche 3</i>		6.216 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche gemäß GRZ</i>	1.865 m <sup>2</sup>	
<i>Geschossfläche gemäß GFZ</i>	5.594 m <sup>2</sup>	
<i>Teilfläche 4</i>		9.498 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche gemäß GRZ</i>	2.849 m <sup>2</sup>	
<i>Geschossfläche gemäß GFZ</i>	8.548 m <sup>2</sup>	
<i>Teilfläche 5</i>		8.820 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche gemäß GRZ</i>	3.087 m <sup>2</sup>	
<i>Geschossfläche gemäß GFZ</i>	4.410 m <sup>2</sup>	
<b>private Verkehrsfläche</b>		<b>9.253 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>37 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>		<b>11.703 m<sup>2</sup></b>
<i>„Fuß- und Radweg“</i>		10.559 m <sup>2</sup>
<i>„Fußweg“</i>		1.144 m <sup>2</sup>
<b>private Grünflächen mit Zweckbestimmung</b>		<b>50.475 m<sup>2</sup></b>
<i>davon „naturnahe Wiese“</i>		35.484 m <sup>2</sup>
<i>davon „Ersatzhabitat für Zauneidechsen“</i>		9.212 m <sup>2</sup>
<i>davon „Hausgärten“</i>		5.042 m <sup>2</sup>
<i>davon „Straßenbegleitgrün“ (G1/G2)</i>		413 m <sup>2</sup>
<i>davon „Spielplatz“</i>		324 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		<b>239 m<sup>2</sup></b>
<i>Grundfläche gemäß TF</i>	70 m <sup>2</sup>	

## **5. Durchführungsvertrag**

Zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer und Vorhabenträger des Plangebiets wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der im Entwurf vorliegt. Darin sollen insbesondere verbindliche Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen werden:

- Verpflichtung der Erstellung der Wohnbebauung auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend der vorliegenden Projektplanung (einschließlich der ungefähren Wohnungsgrößen und Nutzergruppen z.B. Studentenwohnen);
- Verpflichtung der Mitfinanzierung bzw. anteiligen Mitfinanzierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen basierend auf dem geplanten Wohnungsschlüssel
- Verpflichtung der Realisierung von Fassadenfarbgestaltungen entsprechend der abgestimmten und vorliegenden Planung;
- Verpflichtung der Herstellung der Erschließungsflächen sowie des Zufahrtbereiches zur Kaiser-Friedrich-Straße mit Querungshilfe entsprechend des vorliegenden Konzepts,
- Bereitstellung von Flächen für öffentliche Nutzungen (öffentlicher Fußweg)
- Verpflichtung der Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und kostenfreie Übertragung an die Landeshauptstadt Potsdam sowie der Realisierung wegbegleitender Pflanzungen
- Verpflichtung zur Realisierung der festgesetzten Baumpflanzungen in den Straßen und im Straßenbegleitgrün sowie zur Durchführung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen
- Verpflichtung der Durchführung erforderlicher Bodenuntersuchungen zur Feststellung und Dokumentation von Bodendenkmalen im Bereich geplanter Bau- und Erschließungsflächen;
- Verpflichtung der Durchführung erforderlicher Bodenuntersuchungen und –sanierungen bei Feststellung des Umstands, dass im Plangebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen oder Kampfmitteln zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist;
- Umsetzungsmaßnahmen und Anrechenbarkeit bei der Renaturierung der naturnahen Wiesenflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes sowie Anrechenbarkeit der vereinbarten wegbegleitenden Pflanzungen für andere Projekte im Stadtgebiet
- Verpflichtung der Übernahme der Bauleistungen für die Verlängerung der Linksabbiegespur um bis zu 15 Meter unter der Maßgabe, dass die Stadt Potsdam die dafür erforderlichen Flächen bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens in dem Plangebiet zur Verfügung stellt, um Rückstaus durch Blockieren der geradeaus und rechtsabführenden Fahrspur zu vermeiden.

Dem Durchführungsvertrag sind u. a. ein Leitbild zur Gestaltung der privaten Grünflächen, ein Rekultivierungskonzept für die privaten Grünflächen, das Gestaltungskonzept für die , städtebauliche Prinzipien und der Erschließungsvertrag als Anlagen beigefügt.

Alle vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen sind mit den jeweils zuständigen Fachämtern der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen.

## **C. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

##### Ziele und Inhalte

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer neuen Siedlung auf vormals militärisch genutzten Flächen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen sämtliche Flächen, die sich im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes befinden, von jeglicher Baustruktur befreit und die naturnahe Wiesennutzung wieder hergestellt werden. Damit soll eine Verbesserung des Ortsbildes am Eingang des Ortsteils Eiche und in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Schloss- und Gartenanlagen der Potsdamer Kulturlandschaft erreicht werden.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet ein Entwicklungskonzept, das einen Wohnstandort für Senioren, Studenten und Familien vorsieht. Die Baukörper sollen auf die umgebenden Landschaftsräume ausgerichtet sein. Im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Amundsenstraße soll ein „Studentencampus“ angesiedelt werden. Damit soll der anhaltend großen Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Potsdam an diesem Standort begegnet werden. Neben der angestrebten Nutzergruppe der Studenten sollen vorrangig Senioren in den angrenzenden Bereichen in unterschiedlichen Wohnformen ein Zuhause finden.

##### getroffene Festsetzungen

###### a) Bebaute Gebiete

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche werden als Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) festgesetzt.

Zur Regelung des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes sind gemäß textlicher Festsetzung in den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) Läden ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind.

Die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird jeweils durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung von Höchstmaßen über NHN begrenzt.

Im Sinne der landschaftlichen Einfügung der zukünftigen Strukturen des Geltungsbereichs sowie zur Gewährleistung der angestrebten Prägung des Bereichs als aufgelockerte Siedlung wird für die Teilflächen 3 bis 5 die offene Bauweise verbindlich geregelt. In den Teilflächen 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Die Baukörper dürfen eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Grundstück der Stadtwerke Potsdam GmbH, welches mit einer Abwasserbehandlungsanlage bebaut ist. Das ca. 200 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich angrenzend der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Einmündungsbereich der Amundsenstraße in die Kaiser-Friedrich-Straße. Um den zukünftigen Betrieb der Anlage dauerhaft zu sichern, erfolgt die Festsetzung einer

Fläche für Versorgungsanlagen. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen wird die mögliche Überbauung durch textliche Festsetzung begrenzt.

#### b) Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugebiete wird über die Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen gesichert (Planstraßen A und B). Einen Anschluss an das bestehende öffentliche Straßennetz mit der Kaiser-Friedrich-Straße erhält die Straßenverkehrsfläche im Bereich der bereits existierenden Zufahrt zum ehemaligen Kasernengelände.

Der durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlaufende Abschnitt der Amundsenstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die historische Wegeverbindung (Flurstück Nr. 40 der Flur 6) soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ in einer Breite von ca. 2,50 m mit einem wasser-durchlässigen Aufbau wieder hergestellt werden (Sicherung der Ausbaubreite und Qualität im Durchführungsvertrag).

#### c) Private Grünflächen

Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets zu beiden Seiten des Amundsenstraße, in dem sich der Geltungsbereich mit der Grenze des UNESCO-Welterbes überschneidet, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Wiese“ gesichert. Die unmittelbar an die Teilfläche 5 angrenzende private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Hausgärten“. Dabei soll durch Verzahnung der privaten Grünflächen „Hausgärten“ und der Bauflächen ein behutsamer Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht werden. Zusätzlich werden Flächen entlang der Kaiser-Friedrich-Straße als „Straßenbegleitgrün“ und eine Fläche südlich der Amundsenstraße als „Ersatzhabitat für Zauneidechsen“ festgesetzt. Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb der geplanten Grünflächen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der naturnahen Wiesenlandschaft wieder erhalten können.

#### d) Grünfestsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die der Umsiedlung einer Zauneidechsenpopulation sowie der vollständigen Entsiegelung und Rekultivierung dienen.

Die Gliederung des Straßenraumes innerhalb der Planstraßen A und B durch mindestens 36 standortgerechte Straßenbäume wird textlich festgesetzt.

Zusätzlich wird durch textliche Festsetzungen eine Mindestbegrünung mit Bäumen in den Teilflächen 1, 3 und 4 sowie der privaten Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ G 1 und G2 gesichert.

#### e) Immissionsschutz

Zum Schutz der Bewohner der geplanten Teilflächen 1, 2 und 3 vor Beeinträchtigungen durch Lärm erfolgen Immissionsschutzfestsetzungen (passive Lärmschutzmaßnahmen).

## Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 115.802 m<sup>2</sup>. Der Plan enthält folgende Flächenverteilung:

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Flächen- größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>davon bebau- bar gemäß GRZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>max. zulässige Überschreitung der GRZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>max. Versie- gelung (m<sup>2</sup>)</b>
Flächen für bauliche Anlagen (Teilflächen 1 bis 5)	44.095	15.961	7.981	23.942
private Verkehrsflächen	9.253			9.253
öffentliche Verkehrsfläche	37			37
Verkehrsflächen bes. Zweckbe- stimmung	11.703			560 (Fußweg) 3.780 (Fuß- und Radweg ent- sprechend Bestand)
private Grünflächen	50.475			
Fläche für Versorgungsanlagen	239			239
<b>Gesamtfläche</b>	<b>115.802</b>			<b>37.811</b>

Bei Ausschöpfung des geplanten Nutzungsmaßes können 23.942 m<sup>2</sup> der Flächen für bauliche Anlagen überbaut und versiegelt werden.

Bei der Fläche für Versorgungsanlagen wird davon ausgegangen, dass auch die nicht überbaubaren Flächen versiegelt werden können. Es wird daher die Gesamtfläche von 239 m<sup>2</sup> als versiegelbare Fläche angenommen.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, ist mit dem im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der Amundsenstraße, davon auszugehen, dass aufgrund des vorhandenen geschützten Alleebaumbestandes und der festgesetzten Zweckbestimmung keine zusätzliche Versiegelung erfolgen wird und somit die versiegelte Fläche ähnlich dem Bestand auch künftig ca. 3.780 m<sup>2</sup> umfasst. Der geplante Fußweg soll innerhalb des Wegeflurstücks in einer Breite von 2,5 m und mit einer Länge von ca. 280 m hergestellt werden. Durch die Ausführung in einem wasserdurchlässigen Aufbau wird ein Faktor von 0,8 bezüglich der Einschränkungen der Bodenfunktionen angenommen, so dass ausgehend von 700 m<sup>2</sup> Wegefläche eine Fläche von 560 m<sup>2</sup> für Bodenbeeinträchtigungen zu Grunde gelegt wird. Bei der privaten Verkehrsfläche (Planstraßen A und B) wird von einer nahezu vollständigen Versiegelung ausgegangen, die ggf. durch Bankette und Baumscheiben etwas verringert wird.

Insgesamt ist im Plangebiet eine Überbauung und Versiegelung im Umfang von rund 37.810 m<sup>2</sup> zu erwarten.

## **1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

### **Fachgesetze und -verordnungen**

#### Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzgesetz

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)<sup>8</sup> ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus sind

8) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

alle unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG zu beachten. Das BNatSchG wird durch Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)<sup>9</sup> ergänzt. Seit Inkrafttreten des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes am 01. März 2010 ist gleichlautendes oder entgegenstehendes Landesrecht (hier BbgNatSchG) außer Kraft getreten. Die Brandenburgische Landesregierung hat am 15. November 2011 den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (BbgNatSchAG) beschlossen und der Landtag Brandenburg hat über den Entwurf (Drs. 5/4349) am 15. Dez. 2011 in erster Lesung beraten.

#### Landschaftsschutzgebietsverordnung für das LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Schutzgegenstand ist gemäß Schutzgebietsverordnung<sup>10</sup> das LSG in seinen festgesetzten Grenzen. Der Schutzzweck ist in Bezug auf einzelne Faktoren von Natur und Landschaft in § 3 der Verordnung näher definiert. Er bezieht sich auf die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der eiszeitlich und kulturhistorisch geprägten Landschaft, die nachhaltige Sicherung der Erholungsfunktion des Gebietes und die Entwicklung des Gebiets im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

Die Abgrenzung des Schutzgebiets wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der im LSG liegende Teil des Plangebiets ist Teil der geplanten privaten Grünfläche „naturnahe Wiese“, auf der vorhandene Gebäude abgerissen und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO<sup>11</sup> vorhanden. Der Einzelbaumbestand in den geplanten Baugebieten wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Außenanlagenplanung erfasst und bewertet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Regelungen dieser Verordnung verwiesen. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden.

#### Bodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung

Im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht sind die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)<sup>12</sup> anzuwenden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Da der Standort nördlich der Amundsenstraße im Altlast- /Altlastverdachtsflächenkataster verzeichnet ist, sind ferner die Bestimmungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>13</sup> zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden deshalb entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Altlastensituation erstellt.

- 
- 9) Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I /2010 Nr. 28)
- 10) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98 Nr. 18, S. 426/10), zuletzt geändert durch Achte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13 [Nr.4])
- 11) Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003
- 12) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- 13) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 der Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

### Wasserrecht

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>14</sup> und Brandenburgischem Wasserschutzgesetz (Bbg WG)<sup>15</sup> sind die Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört), durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone II verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets.

Derzeit wird eine neue Verordnung für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Wildpark erarbeitet. Die Zone III schützt weitestgehend den Bereich des gesamten Einzugsgebiets vor langfristig eintretenden Verunreinigungen des Grundwassers. Die Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren wird in § 4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>16</sup> verwiesen. Die Vorschriften dieses Gesetzes und der daraus abgeleiteten Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung) gelten (u. a.) für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und den Bau öffentlicher Straßen.

Zur Ermittlung der Schallemissions-/immissionssituation wurde im Rahmen der Planerstellung eine Untersuchung durchgeführt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

### Denkmalschutzgesetz

Teile der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Bestandteil des in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragenen Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft“. Die Abgrenzung der Fläche des UNESCO-Weltkulturerbes wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit der Denkmalsignatur dargestellt.

Mit der umfangreichen Beseitigung der Bausubstanz im Welterbebereich sollen die bedeutenden Sichtbeziehungen sowie die naturräumlichen Besonderheiten der Wiesenlandschaft des Flächennaturdenkmals „Lindstedter Seggenwiesen“ wieder hergestellt werden.

Gemäß des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Denkmalschutz) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich Bodendenkmale. Die Abgrenzung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. In den nachrichtlichen Übernahmen wird textlich auf das Vorhandensein zusätzlich hingewiesen.

Der Umgang mit Denkmälern ist im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz<sup>17</sup> geregelt. Die Inhalte und Ziele der geplanten Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde, der Stiftung Preußische Schlösser

- 
- 14) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734)
- 15) Brandenburgisches Wassergesetz (Bbg WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20)
- 16) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)
- 17) Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004

und Gärten Berlin-Brandenburg sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege erläutert und entsprechend der einzuhaltenden Pufferzonen und Sichtbeziehungen angepasst.

## **Fachplanungen**

### Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sein sollen, ermöglicht. Gemäß Grundsatz 4.4 (1) des LEP B-B sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Das Plangebiet grenzt darüber hinaus an einen schmalen Streifen des Freiraumverbunds an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für diesen Übergangsbereich die Festsetzung von Grünflächen vor. Die Entwicklung von Wohnbauflächen und privaten Grünflächen als hauptsächliche Flächennutzungen im Geltungsbereich ist somit mit den Zielen des Landesentwicklungsplans vereinbar.

### Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming

Gemäß Arbeitsentwurf des in Aufstellung befindlichen integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming liegt das Bebauungsplangebiet im "Vorzugsraum Siedlung". In den Vorzugsräumen Siedlung sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf steht mit diesen Überlegungen im Einklang.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Die Festsetzung von Flächen für bauliche Anlagen, die der Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens dienen, lässt sich aus der Darstellung des neu aufgestellten FNP (Stand 19.09.2012) entwickeln.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat als Fachplan des Flächennutzungsplans die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in den Teilräumen 22 und 26 des Landschaftsplanentwurfs. Als Leitbild für den Bereich 22 (Sanssouci / Lindstedt) werden frei zugängliche, nach historischem Vorbild gestaltete und naturnah gepflegte Kernflächen der Potsdamer Parklandschaft mit Ausstrahlung ins Stadtzentrum definiert. Der Teilraum Nr. 26 (Eiche / Golm) definiert das Leitbild eines landschaftlich eingebundenen Siedlungsbandes entlang einer als Grünland genutzten Niederung, gegliedert durch bewaldete Hügel. Diesen Leitbildern entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

### Bereichsentwicklungsplanung Potsdam - Eiche (BEP)

Die Zielaussage der in den Jahren 1993 – 1995 erarbeiteten BEP Potsdam - Eiche betrifft in erster Linie die parkähnliche Gestaltung der Freianlagen um das Schloss Lindstedt nach historischem Vorbild. Die Wiederherstellung der Sichtbeziehungen durch Rückbau der Hallen der Kaserne Eiche II, der Gewerbegebäude auf der Siedlungsfläche zwischen dem ehemaligen Verlauf der Amundsenstraße und der Kaiser-Friedrich-Straße sowie der Hochhausscheiben des Studentenwerkes. Weitere wichtige Maßnahmen zur Erreichung des BEP-Entwicklungsziels sind die Bodenmodellierungen und Reaktivierung des Grabensystems in der Lindstedter Seggenwiese. Eine mögliche Bebauung auf dem neu zu ordnenden Kasernengelände sollte sich an der ortstypischen Bebauungsstruktur von Eiche orientieren. Diesen Zielen entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

### **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei der Bearbeitung wird zunächst das komplexe Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Wasser/Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wird eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplangebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert werden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Nach der Methode einer ökologischen Risikoanalyse werden zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen mit der Intensität der Planungswirkungen gutachterlich verknüpft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

Für die Schutzgüter des Naturhaushalts und der Landschaft wird die Erheblichkeit der Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und der prinzipiellen Ausgleichbarkeit beurteilt.

Die medienübergreifende Bewertung erfordert eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen prinzipiell nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbal und mit qualitativen Argumenten begründet. In der Gesamtbewertung wird sowohl die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung prognostiziert. Zur Überwachung der Umwelt bei Durchführung der Planung werden Hinweise gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden mit der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausdrücklich aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach Abstimmung mit den Behörden wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

#### a) Flora/Fauna

- Biotoptypenkartierung
- Lebensraumpotenziale und Vorkommen der Zauneidechse

- Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen
- Niststättenkartierung
- Erfassung holzbewohnender Käfer
- Erfassung von Amphibien

b) Boden

- Orientierende Bodenuntersuchung der Truppenunterkunft Eiche II
- Bodenuntersuchungen im Bereich ausgewählter Altlastenverdachtsflächen auf dem Standort TrUkft Eiche II

c) Lärmbelastung

- Schalltechnische Untersuchung - Lärmimmissionsprognose

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Europarechtlich geschützte Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.2 Schutzgut Boden**

#### Geologie und Oberflächengestalt

Das Plangebiet liegt in der zentralen Landschaftseinheit des Urstromtals „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgischen Platten- und Niederungslandschaft“. Geomorphologisch wurde der Landschaftsraum der Stadt Potsdam durch die Gletscherrandlage im Brandenburger Stadium der Weichselzeit gebildet. Das entstandene Jungmoränengebiet ist durch ein vielgestaltiges Formenmosaik an Bodenformen geprägt zu dem flachwelligen Grundmoränenplatten, kuppigen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Talsandflächen, ebene Niederungen und die prägenden Havelgewässer gehören. Das Gelände des Plangebiets ist überwiegend eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 35 m NN und fällt in Richtung Norden und Osten auf 33 m NN ab.

#### Bodengesellschaften, Bodenart

In den Niederungen des Havel-Urstromtals sind Gleyböden aus Flusssanden und Niedermoorböden aus Torf über Flusssand als natürliche Böden vorhanden. Durch die Entwässerung und damit einhergehende Grundwasserabsenkung sind die Gleye oft nur noch als Relikte vorhanden. Durch Entwässerung der Niedermoorböden haben sich Mulmniedermoore entwickelt.

Als vorherrschender Substrattyp ist im Plangebiet Sand anzutreffen. Bei der orientierenden Bodenuntersuchung<sup>18</sup> wurden in einer Mächtigkeit bis 2 m anthropogene Aufschüttungen aus Mittelsanden mit Beimengungen von Bauschutt angetroffen. Die darunter anstehenden weichselspätglazialen bis holozänen Sande der Havel (Fein- und Mittelsande) wurden in einer Mächtigkeit von 7 bis 9 m angetroffen.

18) C&E GmbH NL Berlin/Brandenburg (erstellt für: Liegenschafts- und Bauamt Potsdam): Orientierende Bodenuntersuchung für die Truppenunterkunft Eiche II, 2006

### Bewertung der Böden im Plangebiet

Durch Versiegelung, Aufschüttungen, Abgrabungen und frühere Nutzungen sind die Böden des Plangebiets anthropogen beeinflusst und überwiegend stark beeinträchtigt. Ein Flächenanteil von ca. 51.980 m<sup>2</sup> des rund 115.800 m<sup>2</sup> großen Plangebiets ist zum Zeitpunkt der Kartierung versiegelt. Die Leistungsfähigkeit der unversiegelten Böden für den Naturhaushalt wird als gering bis mittel eingeschätzt. Böden mit besonderer Funktionsausprägung sind nicht vorhanden.

### Altlasten

Die Grundstücksflächen des Geltungsbereichs nördlich der Amundsenstraße werden im Altlast-/ Altlastverdachtsflächenkataster der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam als Altstandort (Truppenunterkunft TrUkft Eiche II) mit der ISAL-Nr.: 0305540477 geführt.

Durch orientierende Untersuchungen<sup>19</sup> zu eventuell vorhandenen Belastungen des Bodens wurden in 5 Teilbereichen lokale Verunreinigungen nachgewiesen. Die im Plangebiet entnommenen Proben weisen jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV auf. Dennoch können punktuelle bzw. lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen auf den Boden bei Durchführung der Planung

#### a) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Ver- und Entsiegelung

Im Bestand sind ca. 51.980 m<sup>2</sup> des Plangebiets versiegelt; dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %. Bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes können nach Realisierung der Planung rund 37.810 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad beträgt dann nur rund 32 %.

Der überbaute und versiegelte Boden hat keine Lebensraumfunktion, kein Filtervermögen zum Schutz des Grundwassers und er ist nicht als Schadstoffpuffer aktiv. Die Planung führt somit zu einer deutlichen Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die Bodenfunktionen.

#### b) Auswirkungen durch Altlasten

Nach Prüfung der Unterlagen und Gutachten zur Altlastensituation durch die zuständige untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde (uAWB) wurde mit Schreiben vom 02.11.2011 hinsichtlich des Vollzugs des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes die Freigabe zum Rückbau der baulichen Anlagen und deren Entsorgung gegeben. Bei der entsprechenden Durchführung der Arbeiten sind jedoch Auflagen einzuhalten, da punktuell oder lokal vorkommende Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Der Rückbau baulicher Anlagen führt nicht zu einer Verringerung bzw. Beseitigung von Belastungen des anstehenden Bodens.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Altstandort § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz / militärische Liegenschaft) und den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind Geländeauffüllungen und Vergrabungen nicht auszuschließen.

19) C&E GmbH NL Berlin/Brandenburg (erstellt für: Liegenschafts- und Bauamt Potsdam): Orientierende Bodenuntersuchung für die Truppenunterkunft Eiche II, 2006

Ist auf den Flächen mit sensiblen Nutzungsformen, kein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen, empfiehlt die uAWB vorsorglich die relevanten Bodenbereiche nach folgenden Vorgaben mit unbelastetem Boden zu überdecken.

Kinderspielflächen	0 - 35 cm
Hausgärten und sonstige Gärten entsprechender Nutzung	0 - 35 cm
Nutzgärten (Haus-, Kleingärten u. sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden sollen)	0 - 60 cm
Park- und Freizeitanlagen	0 - 10 cm

Für eine Nutzung als Wohnstandort ist eine Untersuchung des Oberbodens entsprechend Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Pfad Boden - Mensch durchzuführen. Zu beachten sind dazu die Hinweise im Punkt 2.2 Schutzgut Boden - Altlasten sowie im Kapitel A Planfeststellungsgegenstand: Punkt 2.7 Boden / Altlasten.

Mit Durchführung der Planung werden somit potenziell vorhandene Risiken durch Bodenbelastungen verringert bzw. ausgeräumt.

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist das Gebiet nach Aufgabe der militärischen Nutzung als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Da sich ohne planungsrechtliche Regelung kein Bedarf für eine Nachnutzung des brach liegenden, ehemaligen Militärgeländes abzeichnet, entspricht die Nichtdurchführung der Planung dem Erhalt des Status quo bezüglich der stark eingeschränkten Bodenfunktionen, des hohen Versiegelungsgrades und möglicher lokaler Bodenverunreinigungen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **2.3.1 Grundwasser**

#### Bestand

Nach Angaben der orientierenden Bodenuntersuchung<sup>20</sup> bilden die oberflächennahen weichselkaltzeitlichen und die unterlagernden saalekaltzeitlichen Sande ein gemeinsames Grundwasserstockwerk, in dem beide Grundwasserleiter in hydraulischer Verbindung stehen. Die darunter folgende mächtige und großflächig verbreitete Grundmoräne der Jüngeren Saale-Kaltzeit bildet den liegenden Grundwasserhemmer. Die innerhalb der elsterkaltzeitlichen Schichtenfolge entwickelten sandigen Horizonte können Mächtigkeiten bis 10 m erreichen, besitzen aber im Wesentlichen nur eine lokale Bedeutung. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach SSW in Richtung des Hauptvorfluters Havel.

Im Plangebiet ist nach o. g. Gutachten von einem Grundwasserflurabstand von 2 - 5 m auszugehen. Das bei der Untersuchung oberhalb der Grundmoräne angetroffene oberste unbedeckte Grundwasser führte saisonabhängiges Schichtwasser und wies einen geringen Flurabstand von 1 m auf.

Der obere Grundwasserleiterkomplex ist unbedeckt und aufgrund des relativ geringen Flurabstandes und des sandigen Substrats als ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einzustufen. Der unterlagernde Hauptgrundwasserleiter ist durch den Grundwasserhemmer gegenüber eindringenden Schadstoffen als geschützt einzustufen.

---

20) ebd.

### Beeinträchtigungen

Durch die bestehende Versiegelung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet beeinträchtigt. Über mögliche Beeinträchtigungen des oberen Grundwasserleiters durch Schadstoffe liegen keine konkreten Angaben vor. Bei den aufgrund des Altlastenverdachts durchgeführten Untersuchungen wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte nachgewiesen, die auf eine akute Gefährdung des Grundwassers hinweisen.

### Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets Potsdam-Wildpark. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone II verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets.

### Auswirkungen auf das Grundwasser bei Durchführung der Planung

Die Verringerung des Versiegelungsgrades von 45 % auf 32 % führt zu einer höheren Versickerungsleistung und Grundwasserspeisung im Plangebiet.

Potenzielle Risiken im Zusammenhang mit Entsiegelungs- und Bodenarbeiten im Bereich möglicherweise lokal vorhandener Schadstoffe sollen durch Auflagen für die Durchführung dieser Arbeiten vermieden werden. Sofern erhebliche Schadstoffbelastungen vorgefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so dass die entsprechenden Gefährdungsquellen ausgeräumt werden.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung entspricht dem Status quo hinsichtlich einer beeinträchtigten Grundwasserneubildung und der potenziellen Belastung durch möglicherweise lokal vorkommende altlastbedingte Schadstoffe.

## **2.3.2 Oberflächenwasser**

### Bestand

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich außerhalb des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben, ein weiterer Graben verläuft unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs südlich der Amundsenstraße. Aufgrund des in Richtung Norden und Osten leicht abfallenden Geländes des Plangebiets ist anzunehmen, dass ein Großteil des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers diesen Gräben zufließt.

### Auswirkungen auf das Oberflächenwasser bei Durchführung der Planung

Die Verringerung des Versiegelungsgrades von 45 % auf 32 % führt zu einer Verminderung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers und somit zu einer Verringerung des Zuflusses zu dem nordöstlich und östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grabensystems. Dies führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, weil ein entsprechend höherer Anteil des Niederschlagswassers versickern und dem Grundwasser zufließen wird. Die Entwässerungsgräben werden entlastet.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung entspricht dem Status quo.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Für ein ausgeglichenes Klima und die erforderliche Luftgüte insbesondere in Siedlungsgebieten sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Strömungsbahnen für Luftmassen von besonderer Bedeutung.

### Bestand

Das Plangebiet ist von ausgedehnten Ausgleichsräumen (Wälder und Forsten, Parks und Wiesen) umgeben und liegt im Einwirkungsbereich einer von Nordwest nach Südost verlaufenden Frischluftströmungsbahn (gemäß Karte 2.3 des Landschaftsplans der Stadt Potsdam). Als Belastungsgebiet gilt das Siedlungsgebiet des Ortsteils Eiche, an dessen Ortseingang das Plangebiet liegt, mit Verkehrsbelastung durch die angrenzende Kaiser-Friedrich-Straße als Haupt-Verkehrsweg in Ost-West-Richtung. Aufgrund der Frischluftströmung ist die bioklimatische und Lufthygienische Situation im Plangebiet als gut zu bezeichnen. Die bebauten und versiegelten Flächen der ehemaligen Kaserne sind dem Belastungsgebiet zuzuordnen, die im östlichen Teil liegenden Brachflächen den Ausgleichsräumen.

### Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Grünflächen im nordöstlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs werden als Teil des klimatisch wirksamen Ausgleichsraums gesichert und die Verringerung der überbauten und versiegelten Flächen führt darüber hinaus zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die lokal wirksamen klimatisch und lufthygienisch wirksamen Faktoren.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung entspricht dem Status quo.

## **2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **2.5.1 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Dazu zählen die nördlich des Flurstücks Nr. 40 gelegenen Grundstücksflächen der ehemaligen Kaserne, die mit der Umsetzung der Planung wieder als Grünflächen hergestellt werden sollen.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Flächennaturdenkmal „Lindstedter Seggenwiesen“.

Die doppelreihige Allee entlang der Amundsenstraße ist gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt. Zusätzlich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm gemäß PBAumSchVO geschützt. Hierzu zählen nicht nur Einzelbäume, sondern auch Bäume mit entsprechenden Stammumfängen in Feldgehölzen oder mehrschichtigen Gehölzbeständen (außerhalb des Waldes).

### **2.5.2 Biotopbestand**

#### Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Eine erste Ortsbegehung mit Einschätzung des Bestandes in einem vorläufig abgegrenzten Untersuchungsgebiet wurde bereits im März 2008 durchgeführt. Diese Bestandsaufnahme

wurde nach Erweiterung des Geltungsbereichs und einer differenzierten Bestandsaufnahme im Mai 2009 aktualisiert und ergänzt<sup>21</sup>.

Die Abgrenzung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg<sup>22</sup> auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen charakteristischen Pflanzenarten im Maßstab des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1 : 1.000). Zur Einschätzung der ökologischen, insbesondere der faunistischen Funktionsbeziehungen wurde der umgebende Freiraum berücksichtigt.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope wurden in Anlehnung an KAULE<sup>23</sup> (1991) folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Bei der Bewertung eines Biotops wurde jeweils eine fünfstufige Werteskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) für jedes Kriterium zu Grunde gelegt. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Die erfassten und bewerteten Biotoptypen sind im Anhang (Biotoptypenkarte) dargestellt.

#### Biotoptypenbeschreibung und -bewertung

Großmaßstäblich ist das gesamte Gebiet nördlich der Amundsenstraße den militärischen Sonderbauflächen (OMK, Biotopcode 12820) zuzuordnen. Nach Aufgabe der Nutzung des Geländes durch die Bundeswehr gab es zum Zeitpunkt der Kartierung verschiedene Nachnutzungen der noch intakten Gebäude durch Polizei und Gewerbetreibende, beispielsweise als Garagen und Lagerräume.

Für den südwestlich der Amundsenstraße liegende Teilbereich waren zum Zeitpunkt der Kartierung keine Vermessungsangaben vorhanden. Dort wurden die Biotoptypen mit Hilfe eines Luftbildes und unter Einschätzung der örtlichen Lage ungefähr abgegrenzt.

#### **032421 Möhren-Steinkleefluren (*Dauco-Melilotion*), weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (RSBDO)**

Der Biotoptyp ist auf den Brachflächen hauptsächlich mit folgenden Subtypen vorhanden:

- relativ artenreiche Natternkopf-Steinkleefluren (*Echio-Melilotetum*) auf mäßig nährstoffreichen, kalkhaltigen, mäßig trockenen, sandig-lehmigen bis schotterigen Böden
- Rainfarn-Beifuß-Gesellschaften (*Tanaceto-Artemisietum vulgaris*) auf nährstoffreichen, mäßig frischen, sandig-lehmigen Böden)

---

21) Stauch, J. (im Auftrag von GfP Gesellschaft für Planung): Bebauungsplan „Potsdam Eiche“, Biotoptypenkartierung mit Einschätzung der Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes. Oktober 2009  
22) Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit – Stand 24.06.2009  
23) Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl. 1991

Größere Solidago- oder Calamagrostis-Reinbestände ließen sich nicht abgrenzen. Stellenweise sind kleinere, sandige Bereiche vorhanden. Ausgeprägte Trocken- oder Halbtrockenrasengesellschaften konnten jedoch nicht abgegrenzt werden. Als kennzeichnende Art für xerotherme Distelfluren kommen vereinzelt Exemplare der Gewöhnlichen Hundszunge (*Cynoglossum officinale*) vor.

Als häufig vorkommende, kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Bastard-Luzerne (*Medicago x varia*), Großblütige Königskerze (*Oenothera biennis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Schutzstatus: nicht geschützt  
Bewertung: mittel

#### **051131 Ruderale Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung (GMRR) und 051132 Ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA)**

Es handelt sich bei diesen beiden Untertypen um mehr oder weniger regelmäßig gemähte Wiesenbestände auf ruderalen Standorten mit einem hohen Anteil an Wiesengräsern. Die reichere Ausprägung findet sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets.

Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Graukresse (*Berteroa incana*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeines Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), u. a.

Schutzstatus: nicht geschützt  
Bewertung: GMRR – mittel, GMRA – gering

#### **051422 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung (GSMA)**

Der Biotoptyp kommt entlang der östlichen Grundstücksgrenze vor, wo er in die Ufervegetation des außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens übergeht.

Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: v. a.: Giersch (*Aegopodium podagraria*), Knoblauchs-Rauke (*Alliaria petiolata*), Drüsiges Weidenröschen (*Epilobium ciliatum*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Rupprechts Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Vereinzelt kommt die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vor.

Schutzstatus: nicht geschützt  
Bewertung: gering

#### **0714111 Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (BRAGA)**

Die den Amundsenweg begleitende Allee besteht aus 4 Reihen älterer Linden (*Tilia spec.*) dazwischen befinden sich einzelne Eichen (*Quercus spec.*). Der Unterwuchs wird von fri-

schen, nährstoffreichen Staudenfluren (als Begleitbiotop) mit folgenden hauptsächlich vorkommenden Arten bestimmt: Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*).

Schutzstatus: geschützt gemäß § 31 BbgNatSchG  
Bewertung: hoch

**071422 Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, mittleres Alter (BRRGM)**

**0715111 Markante Solitäräume, heimische Baumarten, Altbäume (BESHA)**

**0715211 Sonstige Einzeläume, überwiegend heimische Baumarten, Altbäume (BEAHA)**

**0715212 Sonstige Einzeläume, überwiegend heimische Baumarten, mittleres Alter (BEAHM)**

**0715213 Sonstige Einzeläume, überwiegend heimische Baumarten, Jungäume (BEAHJ)**

**0715312 Einschichtige und kleine Baumgruppen, heimische Baumarten überwiegend mittleres Alter (BEGHM)**

Der Baumbestand umfasst überwiegend heimische Baumarten unterschiedlichen Alters.

Schutzstatus: Gemäß PBaumSchVO sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt. Geschützt sind auch Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden. Ersatzpflanzungen sind vermutlich die dargestellten jüngeren, gepflanzten Einzeläume.

Bewertung: Bei der Kartierung wurde eine grobe, altersentsprechende Bewertungseinstufung vorgenommen. Innerhalb einer fünfstufigen Bewertungsskala sind die Bäume mit gering, mittel und hoch zu bewerten.

**071121 Feldgehölz frischer und/oder reicher Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten (BFRH)**

**071131 Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten (BFMH)**

Durch Sukzession entstandene Feldgehölze befinden sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs und südlich der Amundsenstraße.

a) Das nordöstlich liegende Feldgehölz mittleren Alters ist frisch bis feucht geprägt. Neben den überwiegend vorkommenden heimischen Baumarten, nämlich Silberweiden (*Salix alba*), Erlen-Aufwuchs (*Alnus glutinosa*) und einzelnen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), ist ein hoher Anteil nicht heimischer Arten, v.a. Hybridpappeln (*Populus x hybr.*) und Robinien (*Robinia pseudacacia*) vorhanden.

Bewertung: mittel

b) Südlich der Amundsenstraße ist im Bereich eines verfallenen Barackengebäudes durch Sukzession ein Gehölz aus Birken (*Betula pendula*) und Zitterpappeln (*Populus tremula*) entstanden.

Bewertung: mittel

c) Ein weiteres Feldgehölz südlich der Amundsenstraße ist aufgrund unterschiedlicher Arten- und Alterszusammensetzung sehr strukturreich. Unter den heimischen Gehölzen sind: Feld-Ulme (*Ulmus glabra*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*); Weißdorn (*Crataegus spec.*). Als nicht heimische Gehölzart kommt die Robinie (*Robinia pseudacacia*) vor.

Bewertung: hoch

Schutzstatus (a bis c): Da es sich nicht um Restbestockungen natürlicher Waldbestände handelt, treffen die Kriterien für geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG nicht zu. Die Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm fallen jedoch unter die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung.

### **Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen**

Bei den folgenden Biotoptypen handelt es sich um mehr oder weniger versiegelte Flächen mit maximal sehr geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen:

**12611 Straße (teils Schotter, teils Pflaster) (OVSP)**

**12641 Parkplatz, nicht versiegelt (OVPO)**

**12652 Wege, teilversiegelt (OVWT)**

**12750 Sonstige versiegelte Flächen (OAS)**

**12820 (ehem.) Militärische Sonderbauflächen (OKM)**

### Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Baugebiete einschließlich der Erschließungsstraßen und der Sicherung der Fläche für Versorgungsanlagen gehen ca. 17.534 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen (Möhren-Steinkleefluren mit mittlerer Bedeutung, ruderale Wiesen mit mittlerer und geringer Bedeutung sowie einige Einzelbäume) als Lebensräume für Pflanzen und Tieren verloren. In den 44.095 m<sup>2</sup> umfassenden Wohngebieten bleiben jedoch mindestens 20.150 m<sup>2</sup> unversiegelte Freiflächen erhalten, die gärtnerisch anzulegen sind. Diese Flächen werden, abhängig von der Gestaltung und Pflege, ebenfalls mindestens geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensräume für Pflanzen und Tiere erlangen. Langfristig findet daher kein Biotopwertverlust in den geplanten Baugebieten statt.

Im Rahmen der Außenanlagenplanung für die geplanten Baugebiete wurde eine detaillierte Bewertung der voraussichtlich zu fällenden geschützten Bäume durchgeführt. Der Ersatz des betroffenen Baumbestandes wird bei Realisierung der Planung nach den Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung geregelt. Im Bereich der Planstraßen, in den Teilflächen 1, 3 und 4, sowie in den privaten Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ G1 und G2 sind gezielte Festsetzungen zu Baumpflanzungen vorgesehen.

Bei der im öffentlichen Besitz befindlichen Verkehrsfläche der Amundsenstraße ist aufgrund des Schutzstatus der begleitenden Allee keine Beeinträchtigung des Biotopbestands zu erwarten.

Ziel der Festsetzung der privaten Grünflächen im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets ist eine naturräumliche Nutzung einer Fläche, die sich zu großen Teilen innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes bzw. dessen Übergangsbereich und teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ befindet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass infolge der Planung eine Verschlechterung der Biotopqualität eintritt. Die Sicherung der ökologischen Qualität soll im Rahmen eines Rekultivierungskonzeptes geregelt werden.

Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Es erfolgt eine Neuentwicklung zusätzlicher Biotopflächen im Umfang von ca. 11.590 m<sup>2</sup>.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Bei Unterbleiben der Nutzung wird mit zunehmender Sukzession der Anteil der Gehölzflächen im Vergleich zu Offenflächen zunehmen. Ansonsten bleibt der Status quo erhalten.

### 2.5.3 Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Fachgutachten zur Erfassung von besonders und streng geschützten Tierarten, zu Niststätten und speziellen Lebensraumpotenzialen durchgeführt.

#### Amphibien/Reptilien

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Bedeutung als potenzieller Landlebensraum (Sommer- und Winterhabitate) für die Zielgruppe der Amphibien untersucht<sup>24</sup>. Die Untersuchung wurde veranlasst, weil sich unweit des Plangebiets ein bedeutender Vorkommensschwerpunkt und Massenlaichplatz der Erdkröte befindet (Kleingewässer „Düstere Teiche“), daneben sind auch Knoblauchkröte, Moorfrosch, Grasfrosch und Teichfrosch in diesen Gewässern nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet wurde der Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*), eine nach V der FFH-Richtlinie geschützte Amphibienarten, in zwei der vorhandenen Regewasserbecken nachgewiesen. Die nachgewiesene Art dient hier als Indikator dafür, dass das Untersuchungsgebiet Teil des Jahreslebensraumes des Teichfrosches ist, der das Gebiet durchwandert. Weitere Amphibienarten wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht nachgewiesen. In der Grabenstruktur am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wurde der Kammmolch (*Triturus cristatus*) nachgewiesen, eine streng geschützte Art gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil des Landlebensraumes dieser Art ist.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilien wurde eine Bestandserfassung von Zauneidechsen und weiteren Arten durchgeführt<sup>25</sup>. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind auf dem ehemaligen Kasernengelände Strukturen vorhanden, die den Lebensraumsprüchen von Zauneidechsen genügen. Es konnten im Rahmen einer ersten Bestandsaufnahme 12 Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden, außerdem 3 Blindschleichen (*Anguis fragilis*) und 3 Waldeidechsen (*Zootoca vivipara*). Aufgrund der Beobachtung von juvenilen Exemplaren bei allen drei Reptilienarten konnte nachgewiesen werden, dass es sich auf dem Gelände um reproduzierende Populationen der Arten handelt.

#### Holzbewohnende Insekten, insbesondere Käferarten

Der Baumbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde entomofaunistisch untersucht<sup>26</sup>. Die Untersuchung diente der Ersteinschätzung des Potenzials des Gebietes in Bezug auf holzbewohnende Käferarten und der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Störungs- und Schädigungsverbote tangiert werden. Ein Hinweis auf die Präsenz der FFH-Arten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) konnte nicht erbracht werden. Das Potenzial für holzbewohnende Tiere ist in dem Teil des Geltungsbereichs, der zur Bebauung vorgesehen ist, insgesamt nur sehr gering, so dass sich aus naturschutzfachlichen Gründen für diese Gruppe keine Konflikte mit einer Bebauung ergeben.

Ein wertvolles Biotop für holzbewohnende Insekten ist die Allee an der Amundsenstraße. Der Baumbestand enthält nach den Ergebnissen des entomofaunistischen Gutachtens einige Eichen, die Potenzial für eine Besiedlung durch den Heldbock besitzen. An einer Linde wurde die Präsenz von Rosenkäfern nachgewiesen. Als weitere Besiedler der abgängigen Linden mit Mulmbildung wurden Rüsselkäfer, Schwarzkäfer und Ameisen identifiziert. An

- 
- 24) Schnabel, Y. (im Auftrag der Weigelt Grundstücksgesellschaft H. Weigelt GmbH): Bestandserfassung von Amphibien im Untersuchungsraum des ehemaligen Kasernengeländes Eiche II im Rahmen des Bebauungsplanes „Potsdam Eiche II“. September 2011
- 25) Allenbacher, R. (im Auftrag der Grundstücksgesellschaft H. Weigelt mbH): Lebensraumpotenziale und Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Eiche in Potsdam. Oktober 2011
- 26) Scheffler, I.: Bebauungsplan Nr. 120 Faunistische Erfassung holzbewohnender Käfer 2011

vielen Linden waren Fraßgänge von Bockkäfern und wahrscheinlich auch von Hymenopteren (Hautflüglern wie Wespen, Ameisen, Bienen) erkennbar. Da die Allee nicht durch Fällungen oder andere Eingriffe beeinträchtigt wird, ergeben sich hier keine Konflikte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da holzbewohnende Käfer in der Regel nicht durch eine Wohnbebauung in der Umgebung beeinträchtigt werden und sich auch relativ robust gegen Verkehr oder andere Störungen zeigen.

### Brutvögel und Fledermäuse

Zum Schutz und zur Erhaltung der lokalen Populationen besonders und streng geschützter Arten und ihrer Lebensräume wurde im Rahmen eines Fachgutachtens geprüft, inwieweit im Untersuchungsgebiet Lebensraumpotenziale für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse bestehen und ob Auswirkungen auf Tiere dieser Artengruppen zu erwarten sind<sup>27</sup>.

Im Rahmen der Untersuchung konnten 32 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden, davon 25 Arten als Brutvögel. Einige Arten hielten sich als Nahrungsgäste auf dem Gelände auf, außerdem gab es Sichtbeobachtungen einiger Arten, deren Status nicht näher bestimmt werden konnte. Die Mehrheit der brütenden Arten wurde erwartungsgemäß auf den mit Gehölzen bestandenen Flächen in den Randbereichen des Plangebiets nachgewiesen, die bei Durchführung der Planung erhalten bleiben. Insbesondere das Feldgehölz an der nordöstlichen Arealgrenze, die Allee entlang der Amundsenstraße und das Feldgehölz im Nordwesten des Untersuchungsgebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) bieten geeignete Habitatstrukturen. Bodenbrüter konnten auf den Freiflächen innerhalb des geplanten Baugebiets nicht nachgewiesen werden.

Alle festgestellten Vogelarten sind im Land Brandenburg mittelhäufig bis häufig vorkommende Brutvögel. Der als einzige Art streng geschützte Schwarzmilan überflog lediglich einmal das Untersuchungsgebiet und ist somit nur als Sichtbeobachtung in die Erfassung eingegangen.

Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden in den von geplanten Baumaßnahmen betroffenen Bereichen 5 Fledermausarten registriert, die nach BNatSchG streng geschützt sind. Die vorhandenen Flächen mit Fledermausnachweisen sind für die wenigen nachgewiesenen Exemplare der Zwerg- und Breitflügelfledermaus, evtl. auch für die Rauhautfledermaus als Flugkorridor und als Jagdhabitat von Bedeutung. Nach dem Neubau von Wohngebäuden ist ein Ausweichen in andere Teilbereiche erforderlich. Eine räumliche Verlagerung des Jagdhabitats stellt für die Tiere kein Problem dar, solange genügend Ausweichflächen vorhanden sind. Im Umfeld des geplanten Baugebiets sind Grünflächen und Parkanlagen zahlreich vorhanden. Die geringe Anzahl der Fledermausnachweise deutet darauf hin, dass das Gelände der ehemaligen Kaserne Eiche nur eine relativ unbedeutende Rolle für Fledermäuse hat. Reproduzierende Populationen sind offensichtlich nicht vorhanden. Bei der Suche nach Indikatoren konnten keine Fledermausquartiere an den Gebäuden oder den umliegenden Bäumen nachgewiesen werden.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes bei Abrissarbeiten wurden zusätzlich Quartiere besonders geschützter Arten im Geltungsbereich kartiert<sup>28</sup>. Es wurden unbesetzte Quartiere folgender Vogelarten (besonders geschützte Arten) nachgewiesen: 18 Brutplätze des Haussperlings (*Passer domesticus*), 5 Niststätten des Mauerseglers (*Apus apus*), 8 potenziell als Nistplatz geeignete Gebäudeteile des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) und 5 Niststätten der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*).

27) Allenbacher, R. (im Auftrag der Grundstücksgesellschaft H. Weigelt mbH): Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Eiche in Potsdam. Oktober 2011

28) Allenbacher, R. (im Auftrag der Semmelhaack GBV): Niststättenkartierung für das Bauvorhaben Ehemalige Kaserne Eiche II in Potsdam. April 2011

## **2.5.4 Belange des besonderen Artenschutzes**

Im vorliegenden Artenschutzbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die infolge der Planung erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die Angaben basieren auf den Ergebnissen der im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Kartierungen und faunistischen Untersuchungen.

Wesentliche Wirkfaktoren, die zu relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten führen können, sind:

- Umwandlung des ehemaligen Kasernengeländes in Wohngebiete – dadurch gehen Lebensräume für Arten verloren oder werden funktional eingeschränkt. In der Folge stehen diese nicht mehr in derselben Ausprägung als Lebensraum zur Verfügung.
- Abriss von Gebäuden – dadurch können Niststätten verloren gehen.

Zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahmen, die über die geplanten Bauflächen hinausgehen, sind voraussichtlich nicht erforderlich. Zu Störungen kann es baubedingt durch Immissionen kommen (Lärm, Licht, optische Störungen durch den Baubetrieb).

### **Relevanzprüfung**

Aus den relevanten Tierarten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten wurden im Rahmen des Verfahrens diejenigen Tierarten untersucht, die von der Planung betroffen sein können.

Brutvögel unterliegen im Rahmen der Relevanzprüfung einem Auswahlprozess. Dabei werden jeden europarechtlich geschützten Arten ausgeschlossen für die der Eintritt eines Verbotstatbestandes durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Rote Liste ausgestorben oder verschollen sind und Arten mit sporadischem Vorkommen außerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets,
- verbreitete, euryöke Arten und
- Arten, deren Empfindlichkeit gegenüber vorhabensbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes können im Untersuchungsgebiet bei den Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldberäumung vor Beginn der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Gebiet vorkommenden Vogelarten durchgeführt wird.

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden bezüglich fester Niststätten (Vögel und Fledermäuse) und des Vorkommens von Amphibien, der Zauneidechse und der Käferarten Heldbock und Eremit durchgeführt. Alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage des Gebiets ausgeschlossen werden.

### **Betroffene Tierarten**

#### Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Durch die Erschließung des Baugebiets werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zerstört. Die Durchführung von Abriss- und Bauarbeiten führt ohne vorheriges Abfangen und Umsiedeln der Tiere zu einer Verletzung und Tötung von Tieren. In der

Folgenutzung nach Abschluss der Bauarbeiten weist das Gebiet mit Ausnahme des Bereichs in der Nähe des nordöstlich vorhandenen Feldgehölzes nur noch eine suboptimale Qualität für Zauneidechsen auf. Der Erhaltungszustand der Populationen im Untersuchungsgebiet kann auf diese Weise nicht sichergestellt werden. Deshalb müssen die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen umgesiedelt werden. Als Ersatzlebensraum wird eine ca. 1 ha große Fläche im Südosten des Plangebiets entwickelt.

#### Amphibien

- Kammolch (*Triturus cristatus*)
- Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*)
- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Knoblauchkröte (*Polobates fuscus*)
- Moorfrosch (*Rana avalis*)
- Grasfrosch (*Rana temporaria*)

Die Teillebensräume der unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden nachgewiesenen Amphibienarten bleiben erhalten. Da für den Kammolch (*Triturus cristatus*) als Art des Anhangs IV der FFH Richtlinie jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch Bestandteil seines Landlebensraums ist, können sich im Ergebnis der laufenden Maßnahmen zum Abriss der Regenwasserbecken und Schächte und der damit verbundenen Umsiedlung von Amphibien ggf. weitere fachliche Anforderungen ergeben. Grundlage dafür ist die am 04.04.2012 erteilte artenschutzrechtliche Ausnahme § 44 R 12/2012, Auflage f). Bauzeitlich sind somit ggf. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen erforderlich.

#### Gebäudebrüter

- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

Zum Ausgleich für entfallende Niststätten an Gebäuden werden entsprechende Ersatzquartiere an dem gegenüber des Kasernengeländes befindlichen Objekt in der Kaiser-Friedrich-Straße 128-131 und an den neuen Gebäuden des 1. Bauabschnitts angebracht.

#### **Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 Ziffer 5 BNatSchG**

Für die mit Abrissanzeige vom 18.08.2011 angezeigten Gebäude und Hallen und die damit verbundene Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Gebäudebrüter wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt<sup>29</sup>. Die Genehmigung wurde unter Erteilung von Auflagen gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfGBbg erteilt (s. Punkt 4.2 Maßnahmen).

Zur Inanspruchnahme von Habitatstrukturen der Zauneidechse und Durchführung der vorgezogenen Maßnahme zu deren Umsiedlung ist ebenfalls eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Beantragt wurde bereits die Erteilung einer Fällgenehmigung nach § 72 BbgNatSchG zur Herstellung der geplanten Umsiedlungsfläche.

29) Landeshauptstadt Potsdam als untere Naturschutzbehörde, FB Soziales, Gesundheit u. Umwelt, Bereich Umwelt und Natur, Bescheid-Nr. § 44-62/2011 vom 28. Oktober 2011

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Bestand

Das ehemalige Kasernengelände ist überwiegend als strukturarmer Landschaftsraum durch störende Gebäude und großflächig versiegelte Verkehrsflächen geprägt. Bedeutendstes landschaftsbildprägendes Element ist die vierreihige Allee der Amundsenstraße, deren Bestand gemäß § 31 BbgNatSchG gewährleistet ist. Weitere landschaftsbildprägende Elemente in Form von Gehölzbeständen (insbesondere im Bereich ehemaliger Regenrückhaltebecken) befinden sich im östlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereichs). Darüber hinaus gibt es einige prägende Einzelbäume und Baumgruppen.

### Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen festgesetzt. Davon betroffen sind ca. 5,2 ha der ehemaligen Kasernenanlage. Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Der Übergang zwischen dem Baugebiet (Teilfläche 5) und den geplanten privaten Grünflächen „Hausgärten“ wird als eine Verzahnung von privatem Grün und Bauflächen in Erscheinung treten. Auf diese Weise wird ein behutsamer Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht. Insgesamt wird das Landschaftsbild bei Realisierung der Planung erheblich aufgewertet.

## **2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Derzeit gehen von dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen aus und es sind keine das Schutzgut Mensch betreffenden empfindlichen Nutzungen im Plangebiet vorhanden.

### Auswirkungen durch Lärm bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen, die in das Plangebiet hineinwirken und die Gesundheit der Menschen der geplanten Baugebiete beeinträchtigen könnten, gehen von der Verkehrsbelastung der Kaiser-Friedrich-Straße aus. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>30</sup>. Als Beurteilungsgrundlage werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Die Berechnungen des Gutachtens führen zu folgenden Ergebnissen:

- In der Teilfläche 1 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 59 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 49 dB(A) auf. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.
- In der Teilfläche 2 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 66 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 56 dB(A) auf. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.
- In der Teilfläche 3 treten an der straßennahen Baugrenze Tag-Beurteilungspegel von 56 bis 66 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von 46 bis 56 dB(A) auf. Damit

30)

Dox, G. (im Auftrag der WBS Siebte Vermietungs- GmbH & Co. KG): Schalltechnische Untersuchung - Lärmimmissionsprognose – Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“ Landeshauptstadt Potsdam. Dez. 2011

werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

- In den Teilflächen 4 und 5 werden aufgrund der relativ großen Entfernung zur Straße die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Auf eine detaillierte schalltechnische Untersuchung des Verkehrsaufkommens aus dem B-Plangebiet wurde verzichtet, weil sich aus einer „Verkehrstechnischen Untersuchung“ des prognostizierten Ziel- und Quellverkehrs des B-Plangebiets die Einschätzung ergab, dass das Verkehrsaufkommen innerhalb des B-Plangebietes zu keiner immissionsrelevanten Schallemission führt.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz abgeleitet, durch die aus schalltechnischer Sicht ein Immissionskonflikt mit den geplanten Baugebieten vermieden werden kann. Die passiven Schallschutzmaßnahmen wurden auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgeleitet.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Teile des Geltungsbereiches sind Bestandteil des Denkmalsbereiches „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“, der in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO eingetragen ist. Die Abgrenzung des Denkmalsbereichs wurde nachrichtlich übernommen und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus befinden sich die verbleibenden Teile des Plangebietes gemäß der Darstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes in der engeren Pufferzone UNESCO. Diese dient dem zusätzlichen Schutz des UNESCO-Bereichs. So sollen in dem gekennzeichneten Umgebungsbereich Entwicklungen, die das zu schützende Gut einschränken, nicht zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bodendenkmalsbereiche der Denkmalstruktur mit der Nummer 2204, Potsdam-Eiche 4; Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit. In der Planzeichnung sowie in den nachrichtlichen Übernahmen wird auf das Vorhandensein des Bodendenkmals hingewiesen. Bodendenkmale sind nach BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalenschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden.

### Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist beabsichtigt, den gesamten Gebäudebestand der ehemaligen Kasernenanlage vollständig zurückzubauen. Dies gilt auch für die Flächen, welche sich außerhalb des geplanten Wohnungsbauvorhabens befinden und zukünftig als private Grünflächen festgesetzt werden sollen. Mit der umfangreichen Beseitigung der Bausubstanz im Welterbebereich sollen die bedeutenden Sichtbeziehungen sowie die naturräumlichen Besonderheiten der Wiesenlandschaft des Flächennaturdenkmals „Lindstedter Seggenwiesen“ wieder hergestellt werden.

Von den geplanten Baumaßnahmen ist das Bodendenkmal betroffen. Die Existenz und Ausdehnung des Bodendenkmals ist durch archäologische Vorerkundung nachgewiesen. Im Bereich des Bodendenkmals sind archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen erforderlich.

### Auswirkungen bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung bleiben die vorhandenen optischen Beeinträchtigungen des Denkmalsbereichs einschließlich der Pufferzone bestehen. Das Bodendenkmal bliebe unverändert.

### **3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen erforderlich ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand könnten zu einer Beeinträchtigung der bedeutenden Sichtbeziehungen in einem denkmalgeschützten Bereich bzw. in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes führen. Die Beschränkung auf passive Schallschutzmaßnahmen ist daher zu befürworten, da diese zu einer wirksamen Lärminderung führen.

## **4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung**

#### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Im Bestand sind ca. 51.980 m<sup>2</sup> des Plangebiets versiegelt; dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %. Bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes können nach Realisierung der Planung rund 37.810 m<sup>2</sup> Boden mit allgemeiner Funktion überbaut und versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad beträgt dann nur rund 32 %. Die Planung führt somit zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die Bodenfunktionen und zu einer höheren Versickerungsleistung und Grundwasserspeisung.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Die klimatisch wirksamen Flächen im nordöstlichen und östlichen Teil des Geltungsberichts werden als Teil des klimatisch wirksamen Ausgleichsraums gesichert. Die Verringerung der überbauten und versiegelten Flächen führt darüber hinaus zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die lokal wirksamen klimatisch und lufthygienisch wirksamen Faktoren.

#### **Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Erheblich im Sinne der Eingriffsregelung sind die 17.534 m<sup>2</sup> Biotopflächenverluste der Möhren-Steinkleefluren und ruderalen Wiesen mit mittlerer Bedeutung sowie der ruderalen Wiesen mit geringer Bedeutung.

In den 44.095 m<sup>2</sup> umfassenden Baugebieten bleiben jedoch mindestens 20.150 m<sup>2</sup> unversiegelte Freiflächen erhalten, die gärtnerisch anzulegen sind. Diese Flächen werden, abhängig von der Gestaltung und Pflege, ebenfalls mindestens geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensräume für Pflanzen und Tiere erlangen. Langfristig findet daher kein Biotopwertverlust in den geplanten Baugebieten statt. Es sind jedoch besondere Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich, weil von der Planung Gebäudehabitats von Brutvögeln und der Lebensraum einer Zauneidechsenpopulation betroffen sind.

Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Es erfolgt eine Neuentwicklung zusätzlicher Biotopflächen im Umfang von ca. 11.590 m<sup>2</sup>. Insgesamt entstehen zusätzliche Lebensräume mit mindestens geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf einer Fläche von ca. 14.170 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind Baumfällungen vorgesehen bzw. durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzunehmen. Nach dem aktuellen Bebauungskonzept sind 22 vorhabenbedingte Fällungen vorgesehen. Auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind jedoch 28 Bäume innerhalb der Baugrenzen und Straßenflächen als abgängig zu betrachten, die unter die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung fallen.

Innerhalb der geplanten Baugebiete und Privatstraßen sind aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen 78 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Weitere 8 Bäume sind in den privaten Grünflächen „Straßenbeleitgrün“ G1 und G2 angrenzend an die Teilflächen 2 und 3 zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, sind dabei auf die geplante Anzahl der Bäume anzurechnen. Derzeit befinden sich innerhalb der Baugebiete und Straßen 36 Bäume und 6 Bäume in der genannten Grünfläche, so dass bei einem

Erhalt dieser Bäume aufgrund der Festsetzungen noch 44 Bäume gepflanzt werden müssten.

Gemäß § 5 Abs. 1 PBaumSchVO richtet sich die Auflage zur Ersatzpflanzung unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Zur Ermittlung des Wertes sind Stammumfang, Baumart, Habitus, Vitalität, Biotopwert sowie der Beitrag des jeweiligen Baumes zur Freiraumqualität zu berücksichtigen.

Nach § 5 Abs. 3 PBaumSchVO sollen als Ersatzpflanzungen heimische Laubbäume als Hochstämme mit Stammumfang von 12 bis 14 cm gepflanzt werden. Im Einzelfall kann auch die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Da weder Zeitpunkt der Baumfällungen noch die genaue Anzahl der abgängigen Bäume im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens exakt benannt werden können, soll der Ersatz des betroffenen Baumbestandes erst bei Realisierung der Planung nach den Bestimmungen der PBaumSchVO geregelt werden. Die aufgrund der Festsetzungen vorgesehenen Neupflanzungen sollen dabei als Ersatz angerechnet werden.

Bei der im öffentlichen Besitz befindlichen Verkehrsfläche der Amundsenstraße ist aufgrund des Schutzstatus der begleitenden Allee keine Beeinträchtigung des Biotopbestands zu erwarten.

Insgesamt wird somit auch das Schutzgut Pflanzen/Tiere infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgewertet.

### **Landschaftsbild/Erholung**

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen festgesetzt. Davon betroffen sind ca. 5,2 ha der ehemaligen Kasernenanlage. Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Der Übergang zwischen dem geplanten Baugebiet und den geplanten privaten Grünflächen wird als eine Verzahnung von privatem Grün und Wohnbauflächen in Erscheinung treten. Auf diese Weise wird ein behutsamer Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht. Insgesamt wird das Landschaftsbild bei Realisierung der Planung erheblich aufgewertet.

**Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

<b>Eingriff</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>Zustand nach der Planung</b>
<p><b>Boden, Wasser, Klima/Luft</b> Inanspruchnahme von naturhaushalts-wirksamen Flächen durch Versiege-lung / Überbauung ca. 37.810 m<sup>2</sup></p>	<p>Verringerung der Ausgangs-versiegelung von 51.980 m<sup>2</sup> durch Abrissmaßnahmen auf dem Kasemengelände</p>	<p>Aufwertung durch Erhö-hung der naturhaushalts-wirksamen Flächen mit all-gemeiner Bedeutung um ca. 14.170 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Tiere/Pflanzen</b></p> <p>Verlust von Lebensräumen von Tie-ren/Pflanzen mit mittlerer und geringer Bedeutung (Möhren-Steinkleefluren und ruderales Wiesen) ca. 17.534 m<sup>2</sup></p> <p>Beeinträchtigung des Lebensraums der streng geschützten Zauneidechse</p> <p>Verlust von Gebäudehabitaten</p> <p>Verlust von bis zu 28 Einzelbäumen mit StU &gt;30 cm</p>	<p>Eingriff wird durch gärtnerisch anzulegende Flächen mit min-destens geringer Bedeutung, ca. 20.150 m<sup>2</sup> und Neuentwick-lung von Biotopflächen durch Rückbau von Gebäuden und Verkehrsflächen im Bereich der privaten Grünflächen, ca. 11.590 m<sup>2</sup> (gering bis mittel) ausgeglichen.</p> <p>Herstellung eines Ersatzle-bensraums im Plangebiet und Umsiedlung im Plangebiet.</p> <p>Einrichten von Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter</p> <p>(Erhalt und) Neupflanzung von Bäumen in den Bauge-bieten, Straßen und den pri-vaten Grünflächen G1 und G2, insgesamt 86 Stück</p>	<p>Aufwertung durch Vergrö-ßerung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen mit geringer bis mittlerer Be-deutung um ca. 14.170 m<sup>2</sup></p> <p>Die biologische Vielfalt bleibt erhalten.</p> <p>Die zu fällenden Bäume werden gem. PBAumSch-VO unter Anrechnung der Neupflanzungen im Rah-men der Realisierung mind. gleichwertig kom-pensiert. Eine mögliche rechnerische Überkom-pensation wird im Rahmen des Fällantrags gem. PBAumSchVO ermittelt.</p>
<p><b>Landschaftsbild/Erholung</b></p> <p>Neubau von Wohngebieten einschließ-lich Erschließungsstraßen</p>	<p>Beseitigung der Landschafts-bildbeeinträchtigung durch Rückbau der Kasernenanlagen und Einbeziehung der Flächen in eine naturnahe Nutzung als Grünflächen</p>	<p>Aufwertung des Plange-biets durch landschafts-und ortsbildgerechte Neu-gestaltung nach Beseiti-gung vorhandener Beein-trächtigungen</p>

Bei Realisierung der Planung ergibt sich somit für alle Schutzgüter eine positive Bilanz. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades nach der Planung entstehen ca. 14.170 m<sup>2</sup> zusätzliche, multifunktional wirksame Flächen. Die geplanten Baumpflanzungen gehen voraussichtlich ebenfalls über den im Plangebiet entstehenden Ausgleichs- und Ersatzbedarf gemäß Baumschutzverordnung hinaus.

## **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### Schutzgut Boden einschließlich der Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden - Mensch

Sämtliche Analyseberichte des Bodens sind vor der Entsorgung des Materials der uAWB zur Prüfung vorzulegen. Die Entsorgung ist erst nach Freigabe durch die Behörde zulässig. Die Untersuchung bestimmter Abfallarten ist gemäß des Baurestmassenerlasses erforderlich. Die bestehenden Grundwassermessstellen (GWM) auf dem Grundstück sind funktionsfähig zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei der Verfüllung von Baugruben sind (gemäß § 12 BBodSchV, LAGA TR Boden, DIN 19731) ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Einbauklasse Z 0 zu verwenden. Für die im angefertigten Bodengutachten aufgeführten lokalen Bodenverunreinigungen und ggf. auftretende Kontaminationsbereiche sind zur Sicherstellung einer späteren sensiblen Nutzung (Wohnen) im Anschluss an die Abrissmaßnahmen weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die Bewertung hat entsprechend der BBodSchV sowie der LAGA M20 Boden zu erfolgen. Der Umfang der Beprobung ist mit der uAWB abzustimmen.

### Schutzgut Mensch – Menschliche Gesundheit

Beeinträchtigungen, die in das Plangebiet hineinwirken und die Gesundheit der Menschen der geplanten Baugebiete beeinträchtigen könnten, gehen von der Verkehrsbelastung der Kaiser-Friedrich-Straße aus. Aus den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Schalldämmmaße für Fassaden) abgeleitet, durch die aus schalltechnischer Sicht ein Immissionskonflikt mit den geplanten Baugebieten vermieden werden kann.

### Artenschutz - Umsiedlung der Zauneidechse

Die Gestaltung des Umsiedlungsgeländes im Südosten des Plangebiets und die Umsiedlung ist als vorgezogene Maßnahme nach den Angaben des Fachgutachtens<sup>31</sup> durchzuführen. Die Umsiedlungsfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

### Artenschutz – Ersatz von Niststätten

Aufgrund der Zerstörung von Niststätten sind die mit der erteilten Ausnahmegenehmigung verbundenen Auflagen gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfGBbg zu erfüllen:

- Ersatz für zerstörte Fortpflanzungsstätten des Haussperlings durch 2 Sperlingskolenkästen an dem gegenüber des Kasernengeländes befindlichen Objekt in der Kaiser-Friedrich-Straße 128-131 (spätestens zum 15.03.2012)
- Ersatz für zerstörte Fortpflanzungsstätten für Mauersegler und Haussperling durch 8 Mauerseglerkästen an dem gegenüber des Kasernengeländes befindlichen Objekt Kaiser-Friedrich-Straße 128-131 (spätestens zum 15.03.2012)
- Ersatz für zerstörte Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes durch 2 Halbhöhlenkästen an dem gegenüber des Kasernengeländes befindlichen Objekt Kaiser-Friedrich-Straße 128-131 (spätestens zum 15.03.2012)
- Weitere Ersatzquartiere für die Art Haussperling 30 Stück, für die Art Mauersegler zwei Stück, für die Art Hausrotschwanz 8 Halbhöhlen-Ersatzquartiere und für die Art Rauchschwalbe 10 adäquate Ersatzquartiere bzw. Brutstandorte nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts im Plangebiet

31) Allenbacher, R. (im Auftrag der Grundstücksgesellschaft H. Weigelt mbH): Lebensraumpotenziale und Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Eiche in Potsdam. Oktober 2011

Darüber hinaus umfassen die Auflagen

- das Verbot der Beseitigung von Ersatzquartieren, auch wenn sich Tiere jahreszeitlich bedingt nicht darin aufhalten
- eine ökologische Bauüberwachung
- Festlegungen bezüglich der im Zuge der Abrissarbeiten einzuhaltenden Fahrwege sowie zur Errichtung von Zäunen zum Schutz der Habitatflächen und –strukturen der auf dem Gelände befindlichen Zauneidechsen, Amphibien und anderer geschützter Arten gemäß Vermerk vom 30.09.2011
- Information an die Baufirmen zur Sicherstellung, dass bei Auffinden von Brutvögeln oder anderen i. S. d. § 10 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützten Arten die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und die Landeshauptstadt Potsdam als untere Naturschutzbehörde darüber informiert wird

#### Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufgabe von Teilen des ehemaligen Kasernenstandortes Eiche II im Rahmen der Strukturreform der Bundeswehr begann seit dem Jahr 2003 die Suche nach Nutzungsmöglichkeiten für die betreffenden Flächen am Ortseingang von Eiche. Es wurden drei Entwicklungsszenarien und darauf aufbauend städtebauliche Strukturkonzepte entwickelt.

Im Szenario 1 wird ein Sportzentrum mit einer Mehrzweckhalle, im Szenario 2 eine Wohnnutzung mit einem Anteil gemischt genutzter Bauflächen und im Szenario 3 ein Universitätsstandort mit geisteswissenschaftlichen Instituten und Studentenwohnheimen untersucht. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund der Bedarfssituation wurde in der Mehrzahl das Strukturkonzept „Sportzentrum“ favorisiert. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt wurde dieses Strukturkonzept jedoch als nicht realisierbar eingestuft und daher abgelehnt. Bereits in diesem frühen Stadium der Planung wurde Seitens der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin – Brandenburg ebenfalls die Sportvariante mit der Einschränkung bezogen auf die Flächenausdehnung favorisiert. Die Wiederherstellung eines zusammenhängenden Landschaftsraumes zwischen Schloss Lindstedt und Sanssouci ist hierbei von zentraler Bedeutung.

Die Vorzugsvariante sollte in Form einer vereinfachten flächigen Plandarstellung aus einer Kombination der Strukturkonzepte „Wohnen am Schloss Lindstedt“ und „Uni-Campus“ erarbeitet werden. Die darin enthaltene Zonierung – Biotopkomplex – Grün / Sport / aufgelockertes Wohnen – Mischgebiet und gliedernder Grünzug soll für die Zukunft einerseits eine strukturelle Gliederung des Untersuchungsgebietes vorgeben und andererseits genügend Flexibilität bieten, um verschiedene Nutzungskonzepte in Form einer verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Die Inhalte und Ziele der Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten

Berlin-Brandenburg sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege erläutert und entsprechend der einzuhaltenden Pufferzonen und Sichtbeziehungen angepasst.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Schallausbreitungsberechnungen wurden mit dem PC-Programm „IMMI“ der Fa. Wölfel-Messsysteme-Software, Höchberg b. Würzburg, durchgeführt. Das Programm rechnet vorschriftenkonform. Alle zutreffenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften sind im Programm implementiert.

Bei den orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Die Sondierpunkte wurden mittels elektronischem Suchgerät auf eventuell vorhandene elektrische und sonstige metallische Leitungen geprüft. Die Laboruntersuchungen erfolgten durch ein bei der BAM akkreditiertes Umweltlabor.

Zur Bestandserfassung der Brutvögel wurden in den Monaten April bis Juni 2011 sieben Begehungen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Eiche durchgeführt. Die Begehungen wurden am 4.4., 13.4., 6.5., 19.5., 30.5., 9.6. und 18.6.2011 bei günstigen Witterungsbedingungen durchgeführt. Alle Begehungen fanden zu Zeiten des intensivsten Vogelgesangs in den frühen Morgenstunden kurz nach Sonnenaufgang statt.

Zur Ermittlung von Fledermausaktivitäten im Plangebiet fanden an zwei Abenden (23.5. und 29.8.2011) Begehungen zur akustischen Erfassung mit einem Ultraschalldetektor (Peterson D230) statt.

Die Begehungen zur Bestandserfassung von Zauneidechsen wurden am 13.5., 30.5., 9.6., 16.8., 23.9. und 19.10.2011 durchgeführt. Alle Begehungen fanden bei günstigen klimatischen Bedingungen am späten Vormittag bei sonnigem Wetter mit ausreichenden Temperaturen statt. Außerdem wurde bei weiteren Begehungen auf dem Gelände (Brutvogel- und Amphibienkartierungen) auf Vorkommen von Zauneidechsen geachtet. Die Anwesenheit von weiteren im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Reptilienarten wurde ebenfalls registriert. Während der durchgeführten Begehungen kamen verschiedene Nachweismethoden zum Einsatz:

- Nachweise durch Beobachtung sichtbarer Exemplare durch gezieltes, ruhiges Abgehen des Geländes,
- Auslegen und Kontrolle künstlicher Verstecke (KV).

Anfang April 2011 wurden in für Zauneidechsen geeignet erscheinenden Bereichen KV in Form von 10 Blechen (35 x 35 cm), 8 grauen PVC-Matten (50 x 32 cm) und 2 schwarzen Folien (125 x 70 cm) ausgebracht und an potenziellen Versteckplätzen durch Umwenden von Steinen, Holz und anderen Strukturen, unter denen Reptilien Unterschlupf suchen, nachgesehen. Die Daten aus den Geländekarten wurden in ein Geografisches Informationssystem (GIS, genutzte Software: GDV Spatial Commander) unter Angabe der Erfassungsdaten übertragen. Anschließend wurden alle registrierten Reptilienvorkommen in einer Karte erfasst und dargestellt.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Spätestens drei Monate nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein Protokoll über die ausgeführten Arbeiten bei der Landeshauptstadt Potsdam, Untere Naturschutzbehörde einzureichen.

Zwei Jahre nach Bereitstellung der temporären und der dauerhaften Ersatzquartiere der Gebäudebrüter und der Zauneidechsenumsiedlungsfläche ist eine Erfolgskontrolle entweder durch den das Bauvorhaben betreuenden Sachverständigen durchzuführen oder durch einen ehrenamtlichen Naturschutz Helfer zu dulden. Das Ergebnis ist bei der Landeshauptstadt Potsdam, Untere Naturschutzbehörde einzureichen.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung auf vormals militärisch genutzten Flächen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen sämtliche Flächen, die sich im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes befinden, von jeglicher Baustruktur befreit und die naturnahe Wiesennutzung wieder hergestellt werden.

### Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft

Im Bestand sind ca. 51.980 m<sup>2</sup> des Plangebiets versiegelt; dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %. Bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes können nach Realisierung der Planung rund 37.810 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad beträgt dann nur rund 32 %. Die Planung führt somit zu einer deutlichen Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die Bodenfunktionen. Mit Durchführung der Planung werden potenziell vorhandene Risiken durch Bodenbelastungen verringert bzw. ausgeräumt.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets Potsdam-Wildpark. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone II verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets.

Die Verringerung des Versiegelungsgrades von 45 % auf 32 % führt zu einer höheren Versickerungsleistung und Grundwasserspeisung im Plangebiet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordöstlich außerhalb des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben, ein weiterer Graben verläuft unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs südlich der Amundsenstraße. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung dieser Gewässer.

Die vorhandenen Grünflächen im nordöstlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs werden als Teil des klimatisch wirksamen Ausgleichsraums gesichert und die Verringerung der überbauten und versiegelten Flächen führt darüber hinaus zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die lokal wirksamen klimatisch und lufthygienisch wirksamen Faktoren.

### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bei Realisierung der Planung gehen 17.534 m<sup>2</sup> gering bis mittel bedeutende Brachflächen und Wiesen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. In den geplanten Baugebieten werden jedoch mindestens 20.150 m<sup>2</sup> unversiegelte, gärtnerisch anzulegende Flächen neu entstehen. Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass die Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Es erfolgt eine Neuentwicklung zusätzlicher Biotopflächen im Umfang von ca. 11.590 m<sup>2</sup>. Langfristig findet daher kein Biotopwertverlust in den geplanten Baugebieten statt, sondern es entstehen im Zusammenhang mit der Verringerung des Versiegelungsgrades zusätzliche Lebensräume mit mindestens geringer Be-

deutung für Tiere und Pflanzen auf einer Fläche von ca. 14.170 m<sup>2</sup>. Es sind jedoch besondere Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich, weil von der Planung Brutvögel und Zauneidechsen betroffen sind.

In den Baugebieten und im Bereich der Planstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen, die als Ersatz für die zu fällenden Bäume angerechnet werden können. Eine exakte Bewertung der zu fällenden Bäume und der Ersatzpflanzungen erfolgt nach den Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung im Rahmen des Antrags der Baumfällungen bei der Umsetzung der Planung.

Bei der im öffentlichen Besitz befindlichen Verkehrsfläche der Amundsenstraße ist keine Beeinträchtigung der geschützten Allee zu erwarten.

Insgesamt wird somit auch das Schutzgut Pflanzen/Tiere infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgewertet.

#### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplanten Baugebiete stellen im Siedlungsbereich im Vergleich zu den Kasernenanlagen mit großen Verkehrsflächen eine Verbesserung des Ortsbildes dar. Die derzeit noch bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen innerhalb des geplanten Grünbereichs sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig zurückgebaut werden, so dass diese Flächen langfristig den Charakter der ursprünglichen Wiesenlandschaft wieder erhalten können. Der Übergang zwischen dem geplanten Baugebiet und den geplanten privaten Grünflächen wird als eine Verzahnung von privatem Grün und Siedlungsflächen in Erscheinung treten. Auf diese Weise wird ein behutsamer Übergang zwischen der Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht. Insgesamt wird das Landschaftsbild bei Realisierung der Planung erheblich aufgewertet.

#### Auswirkungen auf die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit

Beeinträchtigungen, die in das Plangebiet hineinwirken und die Gesundheit der Menschen der geplanten Siedlungsgebiete beeinträchtigen könnten, gehen von der Verkehrsbelastung der Kaiser-Friedrich-Straße aus. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz abgeleitet, durch die aus schalltechnischer Sicht ein Immissionskonflikt mit den geplanten Wohnbereichen vermieden werden kann.

#### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Teile des Geltungsbereiches sind Bestandteil des Denkmalsbereiches „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“, der in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO eingetragen ist. Die Abgrenzung des Denkmalsbereichs wurde nachrichtlich übernommen und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus befinden sich die verbleibenden Teile des Plangebietes gemäß der Darstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes in der engeren Pufferzone UNESCO. Mit der umfangreichen Beseitigung der Bausubstanz im Welterbebereich sollen die bedeutenden Sichtbeziehungen sowie die naturräumlichen Besonderheiten der Wiesenlandschaft des Flächennaturdenkmal „Lindstedter Seggenwiesen“ wieder hergestellt werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten können Bodenfunde zutage treten. Unter Beachtung der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes kann eine Beeinträchtigung solcher Funde vermieden werden.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Um die ökologischen Folgewirkungen der getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes beurteilen zu können, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. In dem der Begründung beizufügenden Umweltbericht (Kap. C) wurden die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Nach Aufnahme der derzeit versiegelten Flächen im Plangebiet der ehemaligen Kaserne (in Summe ca. 52.000 m<sup>2</sup>) ist festzustellen, dass sich mit der Umsetzung der Planung der maximal anzunehmende versiegelte Flächenanteil (ca. 37.800 m<sup>2</sup>) deutlich verringern wird. Nach Einschätzung des Umweltberichts werden sich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes positiv auf die Umwelt und den Naturhaushalt auswirken. So führt die Verringerung des Versiegelungsgrades von ca. 45 % auf gerade 32 % zu einer höheren Versickerungsleistung und somit zu einem besseren Wasserhaushalt im Plangebiet. Durch die Planung zerstörte Lebensräume geschützter Tierarten werden im Rahmen der Herstellung von Ersatzhabitaten ausgeglichen. Darüber hinaus sichern die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung in Verbindung mit Festsetzungen von Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie den privaten Verkehrsflächen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie den Ersatz ggf. zu fällender Bestandsbäume.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die bauliche Entwicklung des Bereiches ist gemäß UVPG nicht erforderlich. Der für Städtebauprojekte maßgebliche Wert setzt eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Höhe von mind. 100.000 m<sup>2</sup> voraus.<sup>32</sup> Für zulässige Grundflächen zwischen 20.000 und 100.000 m<sup>2</sup> ist eine Prüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.<sup>33</sup> Insgesamt ergibt sich eine zusätzliche zulässige Überbauung gemäß GRZ von unter 16.000 m<sup>2</sup>. Damit wird der unterste Schwellenwert, der zu einer Prüfung über die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung führt, unterschritten. Es liegen keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG durch die festgesetzte Entwicklung vor.

### **2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen**

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen vorrangig die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens für Senioren, Studenten und Familien ermöglichen. Besonders im Segment des Studentenwohnens zeichnet sich seit einigen Jahren ab, dass es in der Landeshauptstadt Potsdam ein erhebliches Defizit gibt, welches mit der vorliegenden Planung abgemindert werden soll. Zusätzlich werden die Lebensbedingungen der bestehenden als auch der geplanten Siedlungsstrukturen aufgrund der Beseitigung der ehemaligen Militärbrache deutlich verbessert. Das zukünftig aufgewertete Ortsbild steigert die Attraktivität des Ortsteils Eiche und der umgebenden Schlösser- und Parklandschaft.

### **3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam für die nächsten 10 Jahre besteht ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung darin, neuen Wohnraum zu schaffen und diesen möglichst verträglich in das stadträumliche Gefüge zu integrieren (u. a. Einbindung in den Landschaftsraum). Die bereits zu verzeich-

32) Punkt 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG: UVP-Pflicht

33) Punkt 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG: UVP-Vorprüfungspflicht

nende positive Bevölkerungsentwicklung hat zur Folge, dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermehrt nachgefragt und ausgelastet werden und gegebenenfalls neue Einrichtungen erstellt werden müssen. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass bezüglich der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen „für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen“<sup>34</sup> gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) an den Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen beteiligen<sup>35</sup>. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat grundsätzlich vor, Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) an den Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen zu beteiligen. Hierfür hat die Stadtverordnetenversammlung im Januar 2013 eine Richtlinie beschlossen, welche die rechtliche Grundlage zur Übertragung von Folgekosten an Dritte ist. Dabei wird bei der Ermittlung des Platzbedarfes von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> und einer Belegung von 1,9 Einwohnern je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 120 m<sup>2</sup> und einer Belegung von 2,7 Einwohnern je Wohneinheit bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ausgegangen.

Bei Vorhaben, deren Wohnungen deutlich von den durchschnittlichen Wohnungsgrößen abweichen (z.B. für die Zielgruppe Senioren und Studenten), kann gemäß Nr. 5.8 der Richtlinie von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes abgewichen werden, wenn dieses dauerhaft gesichert ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall: ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit folgenden Regelungen:

Teilflächen 1, 3 und 5:	Errichtung von Wohn- und Unterakunftsgebäuden für Studenten und Senioren,
Teilfläche 2:	Wohngebäude für Senioren sowie ein Senioren- und Pflegeheim

Für diese Teilflächen wird bei der Ermittlung des Platzbedarfes von der Standardberechnung abgewichen (siehe unten). Lediglich die Teilfläche 4 ist für die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorgesehen. Für diese Fläche wird die standardisierte Berechnung des Platzbedarfs anhand der möglichen Bruttogeschoßfläche angewandt (siehe unten).

Für die Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur werden grundsätzlich die folgenden Altersjahrgänge betrachtet:

Krippe:	0 bis unter 3 Jahre
Kindergarten:	3 bis unter 6 Jahre
Hort:	6 bis unter 12 Jahre
Grundschule:	6 bis unter 12 Jahre

34) Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH: „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, Berlin, 30. März 2012 (difu-Studie), S. 43

35) difu-Studie, S.7: „Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags insbesondere auch die Übernahme der Kosten oder der sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.“

Die Quote der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegen in der Krippe bei 58 %, im Kindergarten bei 96,21 %, im Hort bei 63,72 % (Grundlage: Kindertagesstättenbedarfsplan 2012, Beschluss vom 22.08.2012, 12/SVV/0410) und in der Grundschule bei 100 % je Altersjahrgang.

Die Projektträgerin plant im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ eine Wohnanlage mit unterdurchschnittlich kleinen Wohnungen. Nach aktueller Planung sollen insgesamt 668 Wohnungen und 80 Heimplätze in einem Pflegeheim errichtet werden. Die Flächen für bauliche Anlagen sollen überwiegend mit 2-Raum-Wohnungen mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die Sicherung der besonderen Wohnformen erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für die Abschätzung des tatsächlichen Infrastrukturbedarfs des Projektes in den Teilbereichen 1, 2, 3 und 5 wird ein kürzlich vom selben Investor in Potsdam realisiertes Projekt mit ähnlichem Wohnungsschlüssel als „Modellgebiet“ verwendet.

Für das Gebiet wird aufgrund des Wohnungstyps davon ausgegangen, dass dort deutlich weniger Kinder leben als in anderen Gebietstypen mit durchschnittlich großen Wohnungen. Zur Prüfung dieser Annahme wurde der Statistische Bezirk 442 „Hauptbahnhof“, das Neubauprojekt „City-Quartier“ auf dem ehemaligen „Reichsbahnausbesserungswerk / RAW“ als Modellgebiet herangezogen. Das Modellgebiet besteht ausschließlich aus kleinen Wohnungen<sup>36</sup>. In 639 Wohneinheiten leben 766 Einwohner, woraus sich eine Belegzahl von ca 1,2 EW je Wohneinheit ergibt. Eine Wohneinheit weist eine durchschnittliche Größe von 47,8 m<sup>2</sup> auf, damit stehen einem Einwohner durchschnittlich 42,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung<sup>37</sup>. In den für die soziale Infrastruktur relevanten Altersgruppen von 0 bis unter 6 Jahre leben im Modellgebiet insgesamt 11 Kinder, dieses sind 1,5 % der Einwohner des Gebietes. Zwischen 6 und 12 Jahren lebten dort zum Zeitpunkt der Datenerhebung keine Kinder.

In Auswertung des Modellgebietes soll zur Ermittlung des Infrastrukturbedarfs für die Teilflächen 1, 2, 3 und 5 eine leicht erhöhte Quote von 2 % von Kindern im Alter bis 12 Jahren der zu erwartenden Einwohner angesetzt werden. Diese verteilt sich je zur Hälfte auf die Altersgruppe 0-6 Jahre und 6-12 Jahre, also jeweils 1 % der zu erwartenden Einwohner.

Teilfläche 1:	344 Wohneinheiten x 1,2 EW je Wohnung =	413 Einwohner
Teilfläche 2:	48 Wohneinheiten x 1,2 EW je Wohnung =	58 Einwohner
Teilfläche 3:	84 Wohneinheiten x 1,2 EW je Wohnung =	101 Einwohner
Teilfläche 5:	60 Wohneinheiten x 1,2 EW je Wohnung =	72 Einwohner
Summe:	536 Wohneinheiten	644 Einwohner

644 Einwohner x Quote 2% = 12 Kinder im Alter von 0-12 Jahren.

Bei einer Verteilung von jeweils 1 % auf die Altersgruppen 0-6 Jahre und 6-12 Jahre, ergeben sich für die beiden Altersgruppen jeweils 6 Kinder

Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Versorgungsquoten ein Bedarf von **9 Plätzen** in Kindertageseinrichtungen (davon 5 Krippe/ Kindergarten, 4 Hort) und 6 Grundschulplätzen.

Die Festsetzungen für die Teilfläche 4 sehen eine Zulässigkeit für Wohngebäude in Anlehnung an § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) vor. Bei der Ermittlung des Platzbedarfes wird hierbei von einer durchschnittlich großen Wohnung von 75 m<sup>2</sup> ausgegangen.

36) Die dort vorhandenen Sonderwohnformen (Seniorenheim bzw. betreutes Wohnen) waren zum Zeitpunkt der Datenerhebung (31.12.2011, Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen) noch nicht fertiggestellt.

37) Quelle Datenerhebung: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen

BGF gesamt: 8.548 m<sup>2</sup>

Ansatz eines WA: 90 % Wohnen = BGF 7.693 m<sup>2</sup>

7.693 m<sup>2</sup> BGF – 30 % Nebenflächen<sup>38)</sup> = 5.385 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5.385 m<sup>2</sup> / 75 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße = 72 Wohnungen

72 Wohnungen x 1,9 Einwohner = 137 Einwohner

Kindertageseinrichtung: **9 Plätze** (davon 5 Krippe / Kindergarten; 4 Hort)<sup>39)</sup>

Grundschule: 6 Plätze

Insgesamt entsteht bei Realisierung des Vorhabens für alle Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Bedarf an 18 Kita-Plätzen und 12 Grundschulplätzen. Es ist abzusehen, dass dieser zusätzliche Bedarf in den derzeit vorhandenen Einrichtungen im Planungsraum 202 (Eiche, Grube, Golm) nicht abgedeckt werden kann.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der entstehenden Investitionskosten gemäß Richtlinie (Stand November 2012).

Die ermittelten zusätzlichen Kita-, Hort- und Grundschulplätze werden im Planungsraum 202 bzw. in zumutbarer Entfernung zum Wohngebiet geschaffen werden.

Darüber hinaus gehende siedlungsnahen Sportflächen für den Schulsport, Breiten- und Wettkampfsport befinden sich im Bestand im Bereich der Universität Am Neuen Palais sowie im zentralen Bereich des Ortsteils Eiche. Beide Standorte sind ca. 1 km vom Bebauungsplangebiet entfernt und befinden sich somit noch in fußläufiger Entfernung.

#### **4. Ordnungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Planungsumsetzung soll der gesamte Gebäudebestand der ehemaligen Kasernenanlage abgerissen werden. Dies erfolgt durch den Vorhabenträger. Darüber hinaus ist es bei der Realisierung der Planung erforderlich, umfangreiche Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Dafür stehen mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausreichend private Verkehrsflächen mit direktem Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung.

Die Planumsetzung macht zusätzlich eine umfangreiche Grundstücksneuordnung erforderlich. Eine Teilfläche an der Kaiser-Friedrich-Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Herstellung erfolgt dabei von dem Grundstückseigentümer der Flächen. Im Anschluss an die Herstellung der Flächen, sollen diese an die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden.

#### **5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Grundstückseigentümer und Investor auf der Grundlage eines bereits abgeschlossenen Kostentragungsvertrages. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

Die Kosten für die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure werden ebenfalls vom Investor übernommen, sodass der Landeshauptstadt Potsdam keine direkten Kosten entstehen.

38) Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen

39) Krippe: 0-unter 3 Jahre (58%); Kita: 3 bis unter 6 Jahre (96,21%); Hort: 6 bis unter 12 Jahre (63,72%)

Die Kosten für die Herstellung der Privatstraßen mit dem Zufahrtsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ trägt der Grundstückseigentümer und Investor auf der Grundlage eines abzuschließenden Durchführungsvertrags. Die als öffentliche Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereiche werden nach der Herstellung an die Landeshauptstadt Potsdam kostenfrei übergeben. Nach der Übergabe der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Landeshauptstadt Potsdam Kosten für Wartung, Pflege und Bewirtschaftung der Verkehrs- und Wegeflächen.

## **E. VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“ wurde am 04.03.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 8/2009 der Landeshauptstadt Potsdam am 26. März 2009 auf Seite 6.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 8. November bis zum 22. November 2010. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 13/2010 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28. Oktober 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich kein Bürger zu den Planungen geäußert.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 3. November bis zum 6. Dezember 2010. Mit Schreiben vom 03. November 2010 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Modifizierungen vorgenommen worden:

- Änderung der naturnahen öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen,
- Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in private Verkehrsflächen und geringfügige Anpassung im Verlauf sowie der Krümmung,
- Konkretisierung der Oberkanten baulicher Anlagen,
- Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Einhaltung von Abständen zur Kaiser-Friedrich-Straße sowie zur Alten Amundsenstraße,
- Aufnahme immissionsschützender Festsetzungen,
- Aufnahme einer grünordnerischen Festsetzung zur Herstellung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen

sowie weitere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung wurden entsprechend den Beteiligungsergebnissen redaktionell angepasst.

Zusätzlich wurden auf Grundlage der eingereichten Stellungnahmen ergänzende Untersuchungen mit folgenden Inhalten angefertigt:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Brutvögel und Fledermäuse, Käfer, Zauneidechsen und Amphibien)
- Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die Anpassung der Planzeichnung und Begründung sowie in der Erstellung des Umweltberichts eingeflossen.

#### **4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 8. März 2012 bis zum 12. April 2012. Mit Schreiben vom 08. März 2012 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Anpassungen in der Planzeichnung und Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Ergänzung eines zusätzlichen Hinweises zum Bodendenkmal
- Ergänzung des Lärmgutachtens hinsichtlich der Nutzung und der Auswirkungen der benachbarten Polizeikaserne
- Änderung der Nutzungsart des WR in WA (WA 5)
- Nachrichtliche Übertragung des neuen Verlaufs der unterirdischen Ferngasleitung einschließlich eines Hinweises in der Begründung zur neuen Trägerschaft

Im Ergebnis der Beteiligung der Fachbereiche sind folgende Anpassungen an der Planzeichnung und Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Ergänzung der privaten Grünflächen um die Zweckbestimmungen „naturnahe Wiese“, „Hausgärten“, „Ersatzhabitat für Zauneidechsen“ sowie „Straßenbegleitgrün“ (G1 und G2)
- Ergänzung von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen
- Korrektur der nachrichtlich dargestellten Grenze des Denkmalsbereichs der Unesco
- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz auf der Planzeichnung
- Ergänzung der Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der Aufnahme einer Festsetzung, welche regelt, dass die privaten Grünflächen „naturnahe Wiese“ zu entsiegeln und zu rekultivieren sind
- Ergänzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung (Regelungen zu Dachformen, Fassadengestaltung sowie zu Abgrabungen vor Gebäudekanten
- Anpassung der Pflanzfestsetzung im Bereich der privaten Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ G1 und G2. Die vormals festgesetzte Anzahl wird fortan auf beide Grünflächen verteilt
- Aufnahme des Kapitels Durchführungsvertrag.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden ent-

sprechend den Beteiligungsergebnissen redaktionell angepasst. Die Anpassungen der Planungsinhalte dienen im Wesentlichen der Konkretisierung der Festsetzungsinhalte.

Nach der Auswertung der Beteiligung der Behörden wurde jedoch das Verfahren auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren umgestellt. Grund für die Änderung des Verfahrens und Fortführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ war die deutlichere Ausrichtung der Festsetzungen bzw. Nutzergruppen am geplanten Vorhaben. Dies hat zur Folge, dass sich die vormaligen Ausweisungen der allgemeinen Wohngebiete fortan näher am Vorhaben orientieren und als Flächen für bauliche Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen zur Nutzungsart gekennzeichnet werden. Die Einteilung der vormaligen allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 wird in Größe und Nutzungsmaß unverändert übernommen, jedoch wird die Bezeichnung in Teilfläche 1 bis 5 umgewandelt. In den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.5 werden die einzelnen Teilflächen für die geplanten Einrichtungen der Studenten- und Seniorenwohnungen sowie für Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs.1 Nr. 2 BauNVO näher definiert. Alle weiteren Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Auswertung der Beteiligung der Behörden ergeben, werden basierend auf den ursprünglichen Inhalten des Bebauungsplans Nr. 120 übernommen.

## **5. Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit Schreiben vom 14.12.2012 wurde seitens des Vorhabenträgers die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs.2 BauGB für das Vorhabengrundstück in Potsdam Eiche beantragt.

## **6. Änderungsbeschluss**

Das Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 06.03.2013 den Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 120 „Ehemalige Kaserne Eiche“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ gefasst. (Beschluss Nr. 13/SVV/0046). Darüber hinaus wurde der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3 vom 15.03.2013 auf Seite 1 öffentlich bekannt gemacht.

## **7. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach Umstellung des Verfahrens**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach der Umstellung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 vom 26. März 2013 bis zum 30. April 2013 erneut. Mit Schreiben vom 21. März 2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur angepassten Planung gebeten.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Anpassungen in der Planzeichnung und Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen worden, die jedoch keine Auswirkungen auf die Planung haben:

- Ergänzung der Abgrenzungslinie des durch Suchgrabungen festgestellten Bodendenkmals

- Aufnahme von Hinweisen des Zentraldienstes der Polizei zur Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit

Der Anregung eines Ausschlusses von Balkonen und Terrassen mit Ausrichtung zur Kaiser-Friedrich-Straße sowie der Umsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt.

*Abwägung:*

*Balkone dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Eine Beeinträchtigung der Bewohner bei normaler Benutzungsdauer kann ausgeschlossen werden, so dass ein gänzlicher Ausschluss von Balkonen oder Terrassen mit Ausrichtung zur Kaiser-Friedrich-Straße nicht in Erwägung gezogen wird.*

*Eine ergänzende Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ist nicht notwendig, da mit der bereits getroffenen Schallschutzfestsetzung für die belasteten Bereiche entsprechende Schalldämmmaßnahmen ergriffen werden müssen, um in den Wohn- und Schlafräumen die entsprechenden Grenzwerte einzuhalten. In den Fassadendämmwerten sind somit auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit inbegriffen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Rasterkarten für eine freie Schallausbreitung erstellt wurden. Für die Annahme, dass Gebäude entlang der Kaiser-Friedrich-Straße errichtet werden, treten an den abgewandten Seiten bzw. in den rückwärtigen Bereichen bereits deutlich geringere Schallwerte auf, so dass eine verbindliche Regelung für den zwingenden Einsatz von z.B. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für bestimmte Bereiche unter Umständen eine unnötige Maßnahme darstellen. Dass die schallabschirmenden Gebäude errichtet werden, ist sichergestellt, denn die Vorhabenträgerin hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des geplanten Vorhabens verpflichtet.*

Die Beteiligung der Fachbereiche führte zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung die jedoch keine Auswirkungen auf die Planung haben:

- Ergänzungen zur Ausführung des Entwässerungsbauwerks in der naturnahen Wiese
- Erforderlichkeit von landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungen bei Bautätigkeiten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu Herstellung des Fußwegs und des Entwässerungsbauwerks
- Aufnahme der Abgrenzung des Bodendenkmals sowie dessen Betroffenheit im Rahmen von Baumaßnahmen
- Anpassungen zum Stand des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam
- Ergänzungen im Kapitel Durchführungsvertrag zu Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit

Der Anregung einer Verschiebung der südlichen Baugrenze nach Norden auf Höhe der Mauer der benachbarten Polizeikaserne, um die Sichtbezüge aus dem Dorfkern Eiche mit der Dorfkirche in Richtung Park Sanssouci nicht zu beeinträchtigen, wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt.

*Abwägung:*

*Im Abstimmungsgespräch am 06.01.2011 mit den Denkmalbehörden, den Architekten, dem Investor und den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung wurde der städtebauliche Entwurf mit den um ca. 20 m nach Norden verschobenen Baukörpern vorgestellt. Dies geschah auf Anregung der Denkmalbehörden bei dem gemeinsamen Ter-*

*min am 02.12.2010. Im Rahmen der Vorstellung der Überarbeitung wurde der nun vorliegende Verlauf entlang der Kaiser-Friedrich-Straße von allen Beteiligten bestätigt. Der Abstand beträgt gemäß Protokoll somit 18-20m ausgehend von der Kaiser-Friedrich-Straße. Die Lage der Baugrenzen wurde darauf hin in dieser Form zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt und nicht beanstandet. Zusätzlich wird eine Veränderung der Sichtbeziehungen ausgehend vom Dorfkern in Richtung Park Sanssouci (Entfernung ca. 1,5 km) bei einer Verlagerung der Baugrenze um ca. 5 m in Frage gestellt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine direkte Sichtbeziehung vom Dorfkern mit der Kirche zum Park Sanssouci aufgrund des geschwungenen Straßenverlaufs bzw. bereits bestehender Gebäude nie bestand. Ausschließlich ausgehend vom Übergang der Polizeikaserne mit den bisherigen Ortsrand der historischen Dorflage hätte unter Voraussetzung des bereits vollzogenen Abrisses der Kasernengebäude innerhalb des Geltungsbereiches eine Sichtbeziehung entstehen können. Bestehende Sichtbezüge werden durch die geplante Bebauung somit nicht beeinträchtigt.*

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung wurden entsprechend den Beteiligungsergebnissen redaktionell angepasst. Die Ergänzungen der Begründung dienen im Wesentlichen der Konkretisierung der Festsetzungsinhalte.

## **8. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26. März 2013 bis zum 30. April 2013. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3 vom 15.03.2013 auf Seite 2 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich ein Bürger sowie eine Umweltorganisation zur Planung geäußert. Die Stellungnahmen sowie deren Auswertung werden im Folgenden verkürzt und zusammenfassend dargestellt:

### **Stellungnahme des Bürgers:**

1. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Bebauung berücksichtigt den Charakter des Ortsteils Eiche nicht in ausreichendem Maße. Durch die geplante Bebauung rückt der Ortsteil zu sehr an Potsdam heran, der Charakter Eiches wird somit geschmälert. Die geplante Bebauung ist zu dicht und passt in ihrem Umfang und Ausmaß nicht zum Charakter des Ortsteils Eiche. Bezüge auf bestehende Bebauungen (Studentenwohnheime) können nicht als Argument für die Planung dienen. Die Bebauung sollte unter Würdigung des Charakters des Ortsteils Eiche wesentlich kleinteiliger und weniger verdichtet erfolgen. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser fügen sich in das Ortsbild ein.

### *Auswertung:*

*Wesentliches Ziel der Planung ist ein Wohnstandort für Studenten, Senioren und Familien. Der zukünftig zu bebauende Bereich wird mit der vorliegenden Planung im Vergleich zur ehemaligen Kasernennutzung verringert. Weite Teile vormals bebauter Kasernenflächen werden gänzlich entsiegelt und als Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich*

*wird darauf hingewiesen, dass die Planung nicht weiter an den Stadtkörper von Potsdam heran rückt bzw. verortet ist als die bereits bestehende südlich gelegene Studentenheimbebauung. Die bestehende Bebauung südlich der Kaiser-Friedrich-Straße dient keineswegs als maßstabsgebende Bebauung bzw. als Argument für die Planungsinhalte. Die Baukörper müssen jedoch für die angestrebte Nutzung z.B. als Studentenwohnheime oder Seniorenpflegeheime entsprechende Flächen und Räumlichkeiten unterbringen, was zu entsprechenden Kubaturen führt. Diese Baulichkeiten werden dringend nachgefragt und sollen hier vorrangig entstehen. Eine dorftypische Einzelhaus- oder Hofhausbebauung war an dieser Stelle, die bislang durch großflächige Kasernengebäude geprägt war, nicht das Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungswerte basieren auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sind das Ergebnis eines umfangreichen Entwurfs- und Abstimmungsprozesses zwischen dem Architekten, Denkmalbehörden und der Landeshauptstadt Potsdam. Vorrangiges Ziel der Planung war neben der Schaffung eines neuen Wohnstandortes die weitgehende Renaturierung der ursprünglichen Seggenwiesen. Um hierfür möglichst weite Teile des Plangebietes von der alten Kasernenbebauung zu befreien und als Grünflächen dauerhaft sichern zu können, wurde der mögliche überbaubare Bereich entsprechend verkleinert und auf die dargestellten 5 baulichen Teilflächen konzentriert.*

**Die Planung wird nicht geändert.**

2. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Bebauung vernachlässigt völlig die unmittelbare Nähe zu einem der Hauptbestandteile der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, dem Park Sanssouci, zum Belvedere auf dem Klausberg und zu Schloss und Park Lindstedt. Dem Schutz bestehender Kulturgüter muss Rechnung getragen werden.

*Auswertung:*

*Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reagieren auf die angrenzenden Denkmalstrukturen mit einer Herabsetzung der Geschossigkeiten (bis auf ein Vollgeschoss), mit der Ausbildung von nur partiell in den Grünraum herein ragenden Baulichkeiten sowie der Ausbildung weiträumiger Grün- und Freiflächen in den Bereichen, die bislang durch Kasernengebäude bebaut waren. Dafür wurden alle militärischen Bestandgebäude, welche die bisherigen Denkmalstrukturen störten abgerissen und für diese Flächen ein Rekultivierungskonzept erstellt. Somit wird gegenüber der Bestandsituation eine deutliche Verbesserung hinsichtlich des Umgangs mit den Denkmalstrukturen erreicht. Die Planung wurde mit den Denkmalbehörden umfangreich abgestimmt.*

**Die Planung wird nicht geändert.**

3. Bei einer Neubebauung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen die Folge. Die Verkehrstechnische Untersuchung vom 13.09.2011 kommt zur Schlussfolgerung, dass ein ausreichendes Maß an Verkehrsqualität ohne die Umsetzung von ergänzenden baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen sichergestellt werden könne. Dieser Einschätzung wird widersprochen. Da ein Großteil des motorisierten Verkehrs von und in das betreffende Areal über den Knotenpunkt 250 abgewickelt werden wird, ist mit einem spürbaren Anstieg der Knotenpunktverkehrsbelastung. Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen höher als in der Verkehrstechnischen Untersuchung beschrieben. Bei Umsetzung der geplanten Bebauung ohne die Umsetzung von ergänzenden baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen wird der KP 250 in den Früh- und Nachmittagsspitzenstunden völlig überlastet sein. Eine Umsetzung von ergänzenden baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen am KP 250 ist daher dringend geboten.

*Auswertung:*

*Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend einer Initiative des Ortsbeirates Eiche bereits um einen Absatz ergänzt. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes KP 250 Kaiser-Friedrich-Straße/Amundsenstraße/Maulbeerallee/Straße Am Neuen Palais, insbesondere zu den Leistungsspitzen, soll die Verlängerung der Länge der derzeitigen Linksabbiegespur, von der Kaiser-Friedrich-Straße kommend und in Richtung Amundsenstraße führend, erfolgen, um Rückstaus durch Blockieren der geradeaus und rechtsabführenden Fahrspur zu vermeiden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Bauleistungen für die Verlängerung der Linksabbiegespur um bis zu 15 Meter unter der Maßgabe, dass die Stadt Potsdam die dafür erforderlichen Flächen bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens in dem Plangebiet zur Verfügung stellt.*

*Weitergehende Forderungen gegenüber dem Vorhabenträger würden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens keinen kausalen Zusammenhang zur Entwicklung des Plangebietes aufweisen; vertragliche Regelungen wären damit nach der ständigen Rechtsprechung unzulässig.*

**Die Planung wird nicht geändert.**

4. Die "Alte Amundsenstraße" sollte zur Entlastung des KP 250 neben der Nutzung als Rettungszufahrt auch zur Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ggf. nur in einer Fahrtrichtung) genutzt werden.

*Auswertung:*

*Eine mögliche Erschließung über die „Alte Amundsenstraße“ wurde im Rahmen des Gutachtens und von städtischer Seite geprüft und aus landschafts- und denkmalpflegerischen Gründen als nicht realisierbar eingestuft. Die Nutzung als Rettungszufahrt wird nur in Ausnahmefällen erfolgen und somit in einer deutlich geringeren Intensität als bei einer Befahrung durch den Individualverkehr, wenn auch nur als Einbahnstraße.*

**Die Planung wird nicht geändert.**

**Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR:**

Hinsichtlich der Umsiedlung der auf dem Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen ist sicherzustellen, dass eine rechtsverbindliche dauerhafte Sicherung der Ersatzflächen vorzunehmen ist. Diese Flächen sind vor Beginn von Maßnahmen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes dienen sollen, entsprechend herzurichten und durch die Fachbehörde (LUGV) zu bestätigen. Wir weisen darauf hin, dass die dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes, erst nach abgeschlossener Umsiedlung der 3 Zauneidechsen und nur im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März eines Jahres (außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten) erfolgen darf.

*Auswertung:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt.*

**Die Planung wird nicht geändert.**

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen.

## **F. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## **G. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der Nutzung**

1.1 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen Teilfläche 1, 3 und 5 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen ausschließlich die Errichtung von Wohn- und Unterkuftsgebäuden für Studenten und Senioren zulässig.  
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.2 Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 2 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden für Senioren sowie von Senioren- und Pflegeheimen zulässig.  
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.3 Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 4 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.  
(§ 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

1.4 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Läden ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.Bsp. Kioske, Brotläden) sind.  
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.5 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.  
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

### **2. Maß der Nutzung**

2.1 In der Teilfläche 5 darf bei Gebäuden mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen das 3. Vollgeschoss höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.2 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 1 zulässigem Vollgeschoss Gebäude mit einer Oberkante von maximal 39,50 m über NHN zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.3 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 41,60 m über NHN zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.4 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 44,60 m über NHN zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.5 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 38,80 m über NHN zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

### **3. Bauweise**

3.1 In den Teilflächen 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Baukörper dürfen eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

### **4. Grünfestsetzungen**

4.1 Die private Grünfläche Ersatzhabitat für Zauneidechsen ist als Lebensraum für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Die privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" sind zu entsiegeln und so zu begrünen, dass eine naturnahe Wiese entsteht. Innerhalb der privaten Grünflächen „naturnahe Wiese“ ist die Versickerung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen der angrenzenden Flächen für bauliche Anlagen auf einer Fläche von insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Die Einfriedung der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Hausgärten" und „Spielplatz“ sowie der Zweckbestimmung "Ersatzhabitat für Zauneidechsen" ist ausschließlich mit Drahtzäunen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

4.4 Eine Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Wiese" ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

4.5 Innerhalb der Planstraße A sind zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 22 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.6 Innerhalb der Planstraße B sind zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 14 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7 Innerhalb der Teilflächen 1, 3 und 4 ist pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.8 Innerhalb der privaten Grünfläche "Straßenbegleitgrün" G1 sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.9 Innerhalb der privaten Grünfläche "Straßenbegleitgrün" G2 sind mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **5. Immissionsschutzfestsetzungen**

5.1 In der Teilfläche 1 müssen innerhalb der überbaubaren Fläche A an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach

DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.2 In den Teilflächen 2 und 3 müssen innerhalb der überbaubaren Flächen B, C und D an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.3 In den Teilflächen 2 und 3 müssen innerhalb der überbaubaren Flächen E und F an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **6. Sonstige Festsetzungen**

6.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" und „Fußweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b, c-d-e-f sowie zwischen den Punkten g-h-k ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.3 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

7.1 Die Dächer von Gebäuden gemäß textlicher Festsetzung 1.1 bis 1.3 sind als Flachdächer auszubilden.

7.2 Die Dächer von Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.5 sind als Flachdächer oder als Pultdächer auszubilden.

7.3 Für die Dacheindeckung einschließlich Dachaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich matte, anthrazitfarbene Materialien zulässig. Spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

7.4 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit Putz bis mittlerer Körnung auszubilden. Grobe, stark strukturierte und gemusterte Putzarten sind nicht zulässig.

7.5 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, poliertem Naturstein, Fliesen, Kunststoff oder Faserzement nicht zulässig.

7.6 Balkone sind mit geschlossenen Brüstungen auszuführen. Gitterbrüstungen sind nicht zulässig.

7.7 Abgrabungen vor Gebäudekanten sind nicht zulässig.

## **H. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Teile des Geltungsbereiches (Teile der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Bestandteil des Denkmalbereichs "Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft" (eingetragen in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO)

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal im Sinne des BbgDSchG vom 24. Mai 2004 registriert: 2204 Potsdam-Eiche 4 Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit.

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes " Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wildpark

## **I. HINWEISE**

Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Bornim - Grube - Eiche.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Anlage eines "Ökokontos": Die privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" können als Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden. In Abhängigkeit zu den ökologischen Wertigkeiten im Eingriffsgebiet ist bei der Zuordnung ein geeigneter Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB festzulegen.

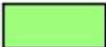
**J. ANLAGEN**

**1. Städtebauliches Konzept (Stand Januar 2013) ohne Maßstab**





### Legende

	Kürzel	Biotopcode	Bezeichnung	Bedeutung
	RSBDO	032421	Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs	mittel
	GMRR	051131	Ruderales Wiesen, typische, artenreiche Ausprägung	mittel
	GMRA	051132	Ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung	gering
	GSMA	051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	gering
	BRAGA	0714111	Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (§§ = nach § 31 BbgNatSchG geschützt)	hoch
				
	BRRGM	071422	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	mittel
	BESHA	0715111	Markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	hoch
	BEAHA	0715211	Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, Altbäume	hoch
	BEAHM	0715212	Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, mittleres Alter	mittel
	BEAHJ	0715213	Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, Jungbäume	gering
	BEGHM	0715312	Einschichtige und kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	mittel
	BFRH	071121	Feldgehölz frischer und/oder reicher Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	mittel
	BFMH	071131	Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	mittel/hoch
	OVSP	12611	Straße (Schotter und Pflaster)	sehr gering
	OVPO	12641	Parkplatz, nicht versiegelt	sehr gering
	OVWT	12653	Wege, teilversiegelt	sehr gering
	OAS	12750	Sonstige versiegelte Flächen	sehr gering
	OKM	12820	(Ehem.) Militärische Sonderbauflächen	sehr gering
			Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	