



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



Geltungsbereich des BP-Nr. 12 A

Anlage 2 zur DS 12/123

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 12 A  
"Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße"  
der Gemeinde Stahnsdorf,  
1. Änderung

Begründung - Satzung  
Stand: November 2012



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH  
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam  
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320  
e-mail: [info@pan-planungsbuero.de](mailto:info@pan-planungsbuero.de)  
Internet: [www.pan-planungsbuero.de](http://www.pan-planungsbuero.de)

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes .....	4
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung .....	4
3.2 Regionalplanung .....	5
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf.....	5
3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens .....	5
<b>4. PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>6</b>
<b>5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG .....</b>	<b>6</b>
5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung .....	6
5.3 Belange des Umweltschutzes.....	6
5.4 Belange des Immissionsschutzes.....	8
5.5 Altlasten.....	9
5.6 Belange der Erschließung .....	10
5.6.1 Verkehrliche Erschließung .....	10
5.6.2 Ver- und Entsorgung .....	11
<b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>11</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
<b>7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>12</b>
<b>8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>12</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf hatte in ihrer Sitzung am 02.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“ beschlossen. Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes beinhaltet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Gemeinbedarfsstandortes für ein Gymnasium, die Sicherung und Entwicklung von Grünzügen sowie eine Erweiterungsfläche für das Technische Hilfswerk im Rahmen eines Mischgebietes.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“ zu teilen. Im weiteren Verfahren handelte es sich nunmehr um den Bebauungsplan Nr. 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 12 B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“. Diese Teilung erfolgte vor dem Hintergrund einer möglichst schnellen Realisierung des geplanten Gymnasiums durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark und dem weiteren Abstimmungsbedarf bezüglich des städtebaulichen Konzeptes der übrigen Flächen innerhalb des ehemaligen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“.

Die Gemeinde Stahnsdorf beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ somit die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule östlich der Heinrich-Zille-Straße für das o.g. genannte Gymnasium sowie einer Sporthalle für den Schul- und Vereinssport. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit drei Teilgebieten und den Zweckbestimmungen Schule, Sporthalle und Sportplatz fest. Die Fläche umfasst insgesamt 19.020 m<sup>2</sup>. Der gewählte Standort bietet auf Grund der Nähe zur Potsdamer Allee, und der damit guten Erreichbarkeit auch für Schüler aus der Gemeinde Kleinmachnow und aus der Stadt Teltow, eine hohe Lagegunst. Darüber hinaus sind Synergien mit den nördlich des Plangebietes angrenzenden bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ ist seit dem 30.11.2010 rechtswirksam. Die Sporthalle ist bereits baulich fertig gestellt, das Gymnasium befindet sich im Bau. Mit dieser vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ soll planungsrechtlich die Errichtung von Schulpavillons in Systembauweise ermöglicht werden, deren Errichtung auf Grund der stark gestiegenen, künftigen Schülerzahlen kurzfristig erforderlich wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ beinhaltet die erweiterte Zulässigkeit von anderen Schulanlagen im nordöstlichen Bereich des Schulgeländes sowie die damit einher gehende Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,7. An der zulässigen Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes ändert sich nichts. Somit werden keine Grundzüge der Planung berührt. Die Gemeinde Stahnsdorf führt daher das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne erneute Umweltprüfung durch.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der rund 1,9 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ befindet sich östlich der Heinrich-Zille-Straße. Es handelt sich um den nordwestlichen Bereich einer ehemaligen Kaserne. Der Geltungsbereich umfasst in Teilen die Flurstücke 1683 und 1684 der Flur 3 in der Gemarkung Stahnsdorf. Eine Übersicht des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ ist dem Plankopf der Planzeichnung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung selbst.

### **2.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes zwischen Potsdamer Allee und der Alten Potsdamer Landstraße. Die Kasernenanlagen sind mittlerweile abgeräumt, wobei vereinzelt versiegelte Restflächen in der Fläche verblieben waren. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die im Jahr 2011 errichtete Sporthalle sowie die Baustelle des neuen Gymnasiums und der Schulfreiflächen.

Die umgebende Nutzung ist überwiegend durch Wohnnutzung, Grün- und Freiflächen geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt eine Breitensportanlage im Eigentum der Gemeinde Stahnsdorf an. Diese Sportanlage wurde auf Basis des seit dem 07.08.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Sportanlage Heinrich-Zille-Straße“ errichtet.

## **3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Landesplanung und Raumordnung**

Für die raumordnerische Bewertung der Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I, S. 235) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (LEP B-B, GVBl. II Nr. 13, S. 186) ergebenden Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

Die Gemeinde Stahnsdorf hatte im vorherigen Verfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) eine Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. Die GL hat mit Schreiben vom 18.05.2009 der Gemeinde Stahnsdorf mitgeteilt, dass die gesamte Fläche der ehemaligen Kaserne gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B dem Gestaltungsraum Siedlung zugeordnet ist und somit eine Übereinkunft mit den landesplanerischen Zielen besteht und dies mit Schreiben vom 29.03.2010 erneut bestätigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zu diesem 1. Änderungsverfahren teilte die GL der Gemeinde mit Schreiben vom 04.10.2012 mit, dass die Planung keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 A hinsichtlich der Zulässigkeit von anderen Schulanlagen und Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl nicht von raumordnerischer Relevanz ist.

### 3.2 Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) u.a. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß der Festlegungskarte des Regionalplan-Entwurfs im Vorzugsraum Siedlung nach Plansatz 2.1.1 (G):

Mit Schreiben vom 27.09.2012 teilt die Regionale Planungsstelle mit, dass darüber hinaus im Regionalplanentwurf die Ortslage von Stahnsdorf Ort als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gekennzeichnet ist. Entsprechend der regionalplanerischen Grundsätze sollen in den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert werden und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ verbundene Absicht, am Standort des Gymnasiums die Errichtung weiterer dem Schulbetrieb dienender Gebäude zuzulassen, stehe mit diesen Grundsätzen in Übereinstimmung.

### 3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf

Im Entwurf des FNP, Stand Juli 2012 wird der ehemalige Kasernenstandort östlich der Heinrich-Zille-Straße zum Einen als Wohnbaufläche mit einer Größe von 5,7 ha und zum Anderen auf der nördlichen Teilfläche der ehemalig militärisch genutzten Fläche eine 1,9 ha große Gemeinbedarfsfläche dargestellt, auf der das Gymnasium derzeit errichtet wird. Mit dem Entwurf des FNP, Stand Juli 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ in Übereinstimmung. Zu diesem Entwurf des FNP wurde im September 2012 der abschließende Beschluss durch die Gemeindevertretung gefasst. Derzeit (November 2012) liegt der FNP zur Genehmigung beim Landkreis Potsdam Mittelmark vor. Je nach Verfahrenslauf handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 BauGB oder es wird sich um einen aus dann wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten, und somit genehmigungsfreien Bebauungsplan handeln.

### 3.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
19.04.2012	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 Abs.1
10.05.2012	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	BauGB § 3 Abs.1
14.09.2012	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden	BauGB § 4 Abs.2 i.V. mit BauGB § 13 (2)
17.09.2012 – 17.10.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 Abs.2 i.V. mit BauGB § 13 (2)

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines 3-zügigen Gymnasiums für rund 540 Schüler vor. Neben dem eigentlichen Schulgebäude sollen eine Zweifeld-Sporthalle mit Funktionsgebäude und Tribüne sowie eine Außenanlage mit Kleinspielfeld errichtet werden. Darüber hinaus sind Pausenflächen sowie Pkw- und Fahrradstellplätze in ausreichendem Umfang vorgesehen. Das Schulgelände wird direkt über die Heinrich-Zille-Straße erschlossen. Gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept ist nunmehr, wie unter Pkt. 1 bereits geschildert, die Errichtung zusätzlicher Klassenräume in Schulpavillons in Systembauweise geplant, die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, in dem auch das Kleinspielfeld entstehen soll, vorgesehen sind. Diese konzeptionelle Änderung wurde auf Grund aktueller Prognosen für zukünftige Schüleranzahl erforderlich.

#### **5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

##### **5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 17.09.-17.10.2012 auf Basis der Entwurfsfassung von August 2012 statt. Da es sich um ein einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB handelt, hatte die Gemeinde Stahnsdorf von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten. Während dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

##### **5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden fand mit Anschreiben vom 14.09.2012 statt.

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wurden Hinweise zu zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen in Bezug auf den Bodenaustausch im Zuge der baulichen Realisierung der Schule sowie auf die nicht erforderliche Notwendigkeit der gutachterlich angeregten Einrichtung einer Ampelanlage am Knotenpunkt Potsdamer Alle / Heinrich-Zille-Straße gegeben. Weitere Hinweise bezogen sich auf die bestehende und künftige Versorgung des Plangebietes mit technischen Medien. Die gegebenen Hinweise haben zu redaktionellen Änderungen der vorliegenden Planbegründung geführt. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes haben sich aus der Behördenbeteiligung nicht ergeben.

##### **5.3 Belange des Umweltschutzes**

Im Planverfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ waren auch Fragen der Umweltprüfung, des Artenschutzes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu klären. Diese Fragestellungen wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan war, dargelegt. Bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ handelt es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher

ist eine erneute Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Die bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) betrug 0,6. Mit der zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 wurde von einer maximalen Bebauung des Gebietes von 80 % ausgegangen. Somit verursacht die Durchführung der Planung ein Lebensraumverlust und eine Bodenversiegelung von 15.216 m<sup>2</sup>. Von der Überbauung sind ruderaler Gras- und Staudenfluren mit einem eingeschränkten Biotopwert betroffen.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird die maximal zulässige GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht. Die Überschreitung für Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB aber weiterhin höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Somit führt die Änderung der Festsetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ zu keiner Erhöhung der möglichen Bodenversiegelung oder des Lebensraumverlustes. Die nachfolgend beschriebene und bereits vertraglich geregelte Kompensationsmaßnahme ist weiterhin ausreichend.

Für die Kompensation der negativen Umweltwirkungen des Vorhabens wurde eine Maßnahme aus dem Flächenpool Grenzelwiesen, südwestlich der Stadt Beelitz im Landkreis Potsdam-Mittelmark umgesetzt. Die Grenzelwiesen sind ein bedeutender, aber durch die intensive Nutzung und Entwässerung stark degradierter Niedermoorstandort. Durch die Maßnahme soll der Abbauprozess des Moores gestoppt und neues Torfwachstum initiiert werden. Durch den teilweisen Verschluss des Hauptentwässerungsgrabens soll eine abgestufte Folge von dauerhaft und zeitweise vernässten Standorten ausgebildet werden. Durch die Maßnahme werden die Bedingungen für Arten der Feuchtwiesen, Kleingewässer und Niedermoore verbessert sowie der Schutz und die Regeneration der Moorböden, die Verbesserung der Wasserrückhaltung und eine Erhöhung der Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes erzielt. Die Maßnahmenumsetzung begann im Herbst 2010.

Über die Umsetzung der Maßnahme im Flächenpool Grenzelwiesen wurden zwischen dem Landkreis Potsdam-Mittelmark und der Flächenagentur Brandenburg am 26.02.2010 ein Durchführungsvertrag und am 21.04.2010 ein Ergänzungsvertrag abgeschlossen.

Im Zuge der Realisierung des Gymnasiums wurde der überwiegende Baumbestand entfernt. Erhalten geblieben sind ein großkroniger Ahorn an der Heinrich-Zille-Straße sowie zwei Kiefern im rückwärtigen Bereich. Auf den neu gestalteten Freiflächen des Schulgeländes wurden bereits 27 Bäume gepflanzt. 8 der auf dem Standort des zukünftigen Schulpavillons neu gepflanzten Ulmen müssen voraussichtlich wieder an einen anderen Standort verpflanzt werden. Von einem Verlust der verbliebenen Altbäume ist aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ nicht auszugehen. Sofern die beiden Kiefern im rückwärtigen Bereich dennoch gefällt werden müssen, sind zusätzliche Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Zu Vorkommen geschützter Tierarten und ihrer Betroffenheit durch das Bauvorhaben wurde im Sommer 2009 ein Gutachten<sup>1</sup> zum Vorkommen geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen) zur Bewertung deren potenzieller Betroffenheit durch das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kasernengelände an der Heinrich-Zille-Straße in Stahnsdorf erstellt. Bei den im Plangebiet als Brutvögel oder Nahrungsgäste

<sup>1</sup> Dr. Beatrix Wuntke, Stand 17.10.2009, einsehbar zu den üblichen Sprechzeiten in der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf

nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich ausnahmslos um verbreitete Arten ohne besonderen Schutzstatus, die eine geringe Störepfindlichkeit besitzen und im Umfeld weitere geeignete Reviere und Nahrungshabitate vorfinden. Das Gebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Durch Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode konnten Konflikte mit dem speziellen Artenschutz vermieden werden.

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens wurde das ehemalige Kasernengelände auch auf Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse untersucht. Trotz intensiver Suche gelangen keine Nachweise dieser Art. Aufgrund der Standortverhältnisse und Vegetationszusammensetzung im Gebiet konnte jedoch nicht auf ein Fehlen dieser Art geschlossen werden. Daher ist die Entwicklung und Sicherung von Ausweichlebensräumen für die Zauneidechse im unmittelbaren Planumfeld vorgesehen. Hierdurch können die Verluste von möglichen Lebensstätten der Zauneidechse ausgeglichen und der Erhaltungszustand der lokalen Population bewahrt werden. Aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ ergeben sich keine zusätzlichen Konflikte mit dem besonderen Artenschutz.

#### 5.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Zuge des vorherigen Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>2</sup> für den Schulstandort sowie für das südlich davon geplante Wohngebiet erstellt, in dem die Immissionsbelastungen aufgrund von Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm untersucht wurden.

**Verkehrslärm:** Auf großen Teilen des geplanten Schulstandortes sind Beurteilungspegel (tags) von 55 dB(A) und weniger zu verzeichnen. Ein Wert von 60 dB(A) wird nur am äußersten Rand der Heinrich-Zille-Straße erreicht. Für die Beurteilung der Immissionssituation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Die geplante Gemeinbedarfsfläche kann hinsichtlich ihres Schutzanspruches dem eines Wohngebietes gleichgesetzt werden. Der anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 für Wohngebiete liegt bei 55 dB(A) tags. Damit werden auf der Gemeinbedarfsfläche bis auf den äußersten Rand entlang der Heinrich-Zille-Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

**Sportlärm:** Sportanlagenlärm muss lediglich untersucht werden, wenn es sich nicht um Schulsport handelt. Dementsprechend wurde im Gutachten nur die Nutzung der Sportanlage nördlich des Plangebietes durch Vereinssportler betrachtet. Auf dem Gelände des Schulstandortes sind auch aufgrund fehlender zeitlicher Überschneidungen des Betriebes keine nennenswerten Störungen durch die benachbarte Sportanlage zu erwarten.

**Gewerbelärm:** Die von den beiden Gewerbebetrieben (Technisches Hilfswerk (THW) und der Penny – Verbrauchermarkt) verursachten Schallimmissionen liegen deutlich unterhalb der zulässigen Richtwerte und sind damit nicht relevant.

**Auswirkung der Verkehrserzeugung durch den Schulbetrieb auf die benachbarte Wohnbebauung:** Der geplante Schulstandort erzeugt durch die notwendigen Fahrten für Schüler und für Lehrpersonal zusätzlichen Verkehr, vor allem auf der Heinrich-Zille-Straße. Im schalltechnischen Gutachten wurde davon ausgegangen, dass 540

<sup>2</sup> AKUSTIK-INGENIEURBÜRO DAHMS, Immissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf, Stand 03.09.2009, einsehbar zu den üblichen Sprechzeiten in der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3 in 14532 Stahnsdorf



Schüler von 50 Lehrern ausgebildet werden. Insgesamt sind damit 410 Fahrten für Schüler und 90 Fahrten für Lehrpersonal zu erwarten, so dass insgesamt 500 Fahrten aus dem Betrieb der Schule resultieren. Diese teilen sich zu 20 % nach Norden und zu 80 % nach Süden auf.

Ohne den Schulbetrieb läge gemäß des Entwurfs des Verkehrsentwicklungsplans, August 2009, die Verkehrsbelegung im Jahr 2010 auf der Heinrich-Zille-Straße bei 800 Kfz/Tag, auf der Alten Potsdamer Landstraße bei 700 Kfz/Tag und auf der Potsdamer Allee bei 21.400 Kfz/Tag. Die Verkehrszunahme auf der Heinrich-Zille-Straße führt bei der bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen um max. 1,7 dB(A)<sup>3</sup>. Die Merkbarekeitsschwelle für Erhöhungen liegt bei 2 dB(A). Die mit dem Schulbetrieb verbundene Verkehrszunahme ist somit akustisch nicht als zusätzliche Lärmbelastung wahrnehmbar. Es waren für den Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ somit eine festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen erforderlich.

Die nunmehr höher anzusetzende künftige Schülerzahl wird zu keinen Änderungen an den obigen Aussagen führen, da davon auszugehen ist, dass ein sehr hoher Anteil von Schülern die Schulwege mit dem Fahrrad zurücklegen werden, während das obige Gutachten von einem sehr hohen Anteil von Pkw-Fahrten ausgegangen ist. Auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz geht in seiner Stellungnahme vom 15.10.2012 im Rahmen der Behördenbeteiligung davon aus, dass die Erhöhung der Schülerzahlen sich nur unwesentlich auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens auswirkt und äußert keine Bedenken.

## 5.5 Altlasten

Entsprechend der Nutzungshistorie wurde die Fläche als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert. Nach den Ergebnissen verschiedener bodenanalytischer Untersuchungen ab 2005 wurde der Boden in den Verdachtsflächen teilweise ausgetauscht, so dass keine altlastenbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und keine Gefährdungen für den Menschen bestehen<sup>4</sup>. Die Untergrundverhältnisse wurden im April 2010 abschließend gutachterlich untersucht, im September/ Oktober erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine auf die Baumaßnahme angepasste Bodenaustauschmaßnahme. Des Weiteren ergeht seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Hinweis, bei Aushubmaßnahmen oberflächennah anstehende anthropogene Auffüllungen von den gewachsenen Sedimenten getrennt aufzunehmen und zur weiteren Bewertung vor Ort bereitzustellen.

Die Aushubmaterialien sind getrennt voneinander gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabelle II.1.2-4 zuzuführen.

Für ggf. erforderliche Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen.

<sup>3</sup> Überschlägige Ermittlung des Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90.

<sup>4</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark, Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde vom 18.10.2005

## **5.6 Belange der Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Gemeinde hatte im vorherigen Planverfahren eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße sowie eine Verkehrsflusssimulation durchführen lassen (Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbh, Büro Neustrelitz, 11.06.2010).

Im Ergebnis der Untersuchung der Verkehrsqualität des Knotens Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße / Friedrich-Naumann-Straße wird sowohl mit der Analysebelastung 2010 (Belastung aus Verkehrszählung) als auch mit dem Zusatzverkehr maximal die QSV E erreicht (Anlage 1). Auf der durchgehenden Potsdamer Allee wird für die Linksabbieger ein flüssiger Verkehrsablauf (QSV A und B) nachgewiesen. Problematisch gestaltet sich die Situation für die Linkseinbieger sowie Geradeausfahrer aus dem Nebennetz. Die geforderte Qualitätsstufe D kann hier mit QSV E nicht erreicht werden. Es ist mit hohen Wartezeiten zu rechnen.

#### Ergebnisse der Verkehrsflusssimulation

Die Verkehrsflusssimulation des Knotenpunktes Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße / Friedrich-Naumann-Straße verdeutlicht das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung. Die Linksabbieger von der Potsdamer Allee können die Lücken zwischen den Fahrzeugpuls nutzen, um abzufließen. Aus dem Nebennetz hingegen sind im Mittel Wartezeiten von bis zu 20 Sekunden (QSV B) und Staulängen von bis zu 5 Fahrzeugen hinzunehmen.

Vergleicht man die in der Simulation ermittelten Wartezeit mit der berechneten Wartezeit aus der Leistungsfähigkeitsermittlung, werde deutlich, dass diese wesentlich unterhalb der errechneten Wartezeit liegt. Ein Grund dafür sei das pulkartige Eintreffen von Fahrzeugen auf der Potsdamer Allee durch Koordinierung der Lichtsignalanlagen. In die entstehenden Pulkücken können Fahrzeuge aus dem Nebennetz einbiegen. In den Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem HBS wird ein nahezu gleichmäßiger Verkehrsfluss vorausgesetzt. Durch die vorgeschalteten Lichtsignalanlagen treffen die Fahrzeuge pulkartig ein, was in den Berechnungen nach dem HBS keine Berücksichtigung findet.

#### Ausbauempfehlungen

Mit der Simulation konnte nachgewiesen werden, dass der Verkehr auf der Potsdamer Allee ohne bauliche Veränderungen flüssig ist. Es ist jedoch zu bedenken, dass die Potsdamer Allee im Bereich der Heinrich-Zille-Straße aufgrund des Schulneubaus von Schülern überquert wird. Um den Schulweg sicherer zu gestalten, wird der Bau einer Fußgängersignalanlage (FSA) an dem Knoten Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße / Friedrich-Naumann-Straße vorgeschlagen.

Aus diesem Grund wurde in der o.g. gutachterlichen Stellungnahme zusätzlich die Einrichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage auf der Potsdamer Allee in der Simulation untersucht. Die FSA ist dabei mit den Lichtsignalanlagen der benachbarten Knotenpunkte zu koordinieren. Die Aufstellung erfolgt in der Potsdamer Allee Richtung Teltow hinter dem Knotenpunkt Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße / Friedrich-Naumann-Straße in einem Abstand von ca. 15 m, sodass sich ein bis zwei einbiegende Fahrzeuge vor der LSA aufstellen können, ohne den Knoten Potsdamer Allee / Heinrich-Zille-Straße / Friedrich-Naumann-Straße zu überstauen.

Zu diesem Sachverhalt teilte der Landesbetrieb Straßenwesen Potsdam im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 15.10.2012 mit, dass hierzu bereits Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt stattgefunden haben. Die Notwendigkeit der Anordnung einer F-LSA wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens des Landesbetriebes nicht gesehen. Mit der Inbetriebnahme der L 40n Ortsumgehung Güterfelde und der L 40n Güterfelder Eck im Jahr 2014 ist von einer erheblichen Verringerung des Verkehrsaufkommens für die L 76 im betreffenden Abschnitt auszugehen. Die L 76 wird entsprechend der künftigen Verkehrsbedeutung zur Kreisstraße abgestuft. In diesem Zusammenhang sei auch eine Umgestaltung der Potsdamer Allee vorgesehen (Rückbau der Fahrbahn, eventuell Einbau von Mittelinseln u.s.w.) Die geänderte Verkehrsbedeutung der Potsdamer Allee sei bei den oben angeführten Überlegungen zur Anordnung einer F-LSA nicht ausreichend berücksichtigt worden. Des Weiteren sei der Nachweis nicht erbracht worden, dass die Fußgängerrampe in die vorhandene Koordination eingebunden werden kann.

Entsprechend des Bedarfes sei mit Aufnahme des Schulbetriebes ggf. über eine mobile F-LSA bzw. eine aufgedübelte Mittelinsel als Fußgängerquerungshilfe vorzusehen. Es wird mitgeteilt, dass im Landeshaushalt für Ausbaumaßnahmen an der L 76 Potsdamer Allee keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Für den ÖPNV existieren werktags gute Anbindungen an die Nachbarkommunen Potsdam, Kleinmachnow und Teltow. Die Havelbusverkehrsgesellschaft HVG bedient derzeit (August 2012) mit folgenden Buslinien die Bahnhofstraße/Potsdamer Allee in beide Richtungen X1, 601, 602, 623, N43. Die Haltestelle in Richtung Potsdam ist fußläufig 580 m von dem Standort des Gymnasiums entfernt und die Haltestelle in Richtung Teltow ist 690 m entfernt.

Für den Radverkehr existieren auf der Potsdamer Allee auf beiden Seiten Radwege bis zur Bahnhofstraße. Von der Bahnhofstraße Richtung Potsdam existiert ein einseitiger Radweg, der aber in beide Richtungen befahren werden kann.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgung**

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV) teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ mit, dass die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung über die in der Heinrich-Zille-Straße vorhandenen Leitungen und Kanäle abgesichert ist. Trink- und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse seien im Geltungsbereich des Bebauungsbereiches Nr. 12 A bereits vorhanden.

Die E.ON edis AG teilte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ mit, dass zur ordnungsgemäßen Versorgung mit Elektroenergie eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich wird. Diese Trafostation wurde im Zusammenhang mit der Erschließung der Sporthalle im Geltungsbereich zwischenzeitlich bereits errichtet.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12A „Gymnasium an der Heinrich-Zille-Straße“ ist ausschließlich die in der Gemeinbedarfsfläche GM 3 zusätzliche zulässige Nutzung „Andere Schulanlagen“ sowie die damit einher gehende Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,7. Damit soll planungsrechtlich

die Errichtung von zusätzlichen (temporären) Schulpavillons in Systembauweise ermöglicht werden, die auf Grund aktueller Prognosen zur künftigen Schüleranzahl, die den Umfang der ursprünglich zu Grunde gelegten Annahmen bei Weitem überschreitet, erforderlich werden.

Alle anderen Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen GM 1 und GM 2 sowie zur Bauweise bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der Planänderung.

## 7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>19.020 m<sup>2</sup></b>
davon GM 1 „Schule“		12.563 m <sup>2</sup>
davon GM 2 „Sporthalle“		2.793 m <sup>2</sup>
davon GM 3 „Sportplatz/andere Schulanlagen“		3.664 m <sup>2</sup>

## 8. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Durch die Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten durch den Grunderwerb und die Realisierung der schulischen Einrichtungen. Für den Bau und Betrieb des Gymnasiums ist kostenseitig der Landkreis Potsdam-Mittelmark zuständig. Die Gemeinde Stahnsdorf trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 A.

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
4. 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/10 Nr. 28),
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
6. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), ), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)