

Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Stadterneuerung
Entwicklungsträger Bornstedter Feld

Bebauungsplan Nr. 80.1
„Rote Kaserne West / Biosphäre“

im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Begründung

Stand: März 2006

Conradi, Braum & Bockhorst, Stadtplaner und Architekten, Niedstraße 17, 12159 Berlin
Hanke + Partner, Landschaftsarchitekten, Fraenkelufer 30, 10999 Berlin

Inhalt

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| I | Planungsgegenstand..... | 3 |
| | 1. Anlass und Erforderlichkeit..... | 3 |
| | 2. Plangebiet..... | 4 |
| | 2.1 Lage in der Stadt..... | 4 |
| | 2.2 Historische Entwicklung..... | 5 |
| | 2.3 Nutzung..... | 6 |
| | 2.4 Eigentumsverhältnisse..... | 6 |
| | 2.5 Erschließung..... | 6 |
| | 2.6 Stadttechnik..... | 6 |
| | 2.7 Naturräumliche Bedingungen..... | 6 |
| | 2.8 Altlasten..... | 9 |
| | 3. Übergeordnete Planungen..... | 10 |
| | 3.1 Planungsprozess seit 1991..... | 10 |
| | 3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan..... | 11 |
| | 3.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme..... | 12 |
| II | Planinhalt..... | 13 |
| | 1. Ziel des Bebauungsplanes..... | 13 |
| | 2. Städtebauliches Konzept..... | 13 |
| | 3. Begründung der Festsetzungen..... | 14 |
| | 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen..... | 14 |
| | 3.2 Erschließung..... | 14 |
| | 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 16 |
| | 3.4 Öffentliche Grünflächen..... | 16 |
| | 3.5 Flächenbilanz..... | 17 |
| | 4. Naturhaushalt und Umwelt..... | 17 |
| | 4.1 Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft..... | 17 |
| | 4.2 Grünplanerisches Konzept..... | 20 |
| | 4.3 Maßnahmenliste..... | 20 |
| | 4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz..... | 23 |
| III | Auswirkungen des Bebauungsplanes..... | 27 |
| | 1. Finanzielle Auswirkungen..... | 27 |
| IV | Verfahren..... | 28 |
| V | Rechtsgrundlagen..... | 29 |
| | Anhang..... | 30 |
| | 1. Textliche Festsetzungen..... | 30 |
| | 2. Pflanzlisten..... | 32 |

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das rd. 300 ha große Bornstedter Feld ist ein in weiten Teilen unbebautes Areal im Norden Potsdams. Aufgrund seiner jahrhundertelangen militärischen Nutzung war es bisher von einer zivilen baulichen Entwicklung ausgeschlossen. An den Rändern entwickelten sich bis in die 1990er Jahre überwiegend stadtraumprägende Gebäude mit überwiegend militärischen Nutzungen.

Das Bornstedter Feld wird nun erstmalig in seiner Geschichte einer zivilen Nutzungen zugeführt und städtebaulich in die Stadt Potsdam einbezogen. Dazu ist das Bornstedter Feld am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam mit einer Entwicklungssatzung als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden (ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Stadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993). In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gem. § 166 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) B-Pläne aufzustellen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 01.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Rote Kaserne West“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

Auch ist das Plangebiet als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB; die angestrebte städtebauliche Neustrukturierung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die Planaufstellung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gewährleistet. Mit seiner städtebaulichen Neuordnung kommt dem Quartier der Roten Kaserne West zukünftig eine erhebliche Bedeutung im Norden Potsdams zu: Mit der mittel- bis langfristig geplanten Realisierung von 1.300 – 1.600 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen stellt die Rote Kaserne West eine der wesentlichen Entwicklungsflächen des Bornstedter Feldes dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ fand zur Bundesgartenschau Potsdam 2001 (BUGA) die zentrale BUGA-Ausstellungshalle ihren Standort. Auf Grundlage des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Bundesgartenschau Potsdam 2001 war im Zuge der Realisierung des Parks als zentrales Veranstaltungsgelände der BUGA und der BUGA-Halle die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages für das Quartier Rote Kaserne West erforderlich. Durch den Bebauungsplan wurden einerseits die Erschließung des Geländes der BUGA gesichert und andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der BUGA-Halle geschaffen.

Aufgrund der besonderen Situation, d.h. dem kurzfristigen Realisierungserfordernis für die BUGA-Halle einschließlich des Eingangsbereiches für den Park, seiner erforderlichen Erschließung und dem nur langfristigen Realisierungserfordernis für die Wohnbebauung des Quartiers Rote Kaserne West, ist der Bebauungsplan Nr. 80.1 im Verfahren vorgezogen worden.

Zunächst ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 ein qualifizierter Bebauungsplan mit vergleichsweise geringer Regeldichte einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages aufgestellt worden. Im Zuge des landschaftsplanerischen Fachbeitrages in Abstimmung

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

mit der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den gesamten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist der voraussichtliche Umfang des Eingriffs durch die Quartiersbebauung ermittelt worden, um die hieraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Nach der Durchführung der Trägerbeteiligung waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der für die BUGA erforderlichen Erschließung nach § 125 BauGB gegeben.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und 4 BauGB wurde der die BUGA betreffende südliche Teilbereich mit dem Hallen-Standort und der Esplanade aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 80 herausgelöst, der als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ das weitere Verfahren durchläuft. Dabei konnte hinsichtlich der planungsrechtlichen Regelungen auf die Ergebnisse des „Realisierungswettbewerbes Neubau der Biosphäre / BUGA-Blumenhalle Potsdam 2001“ zurückgegriffen werden.

Das Verfahren für den nördlichen Teilbereich der Roten Kaserne West, Bebauungsplan Nr. 80.2, ruht seit 1999.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

In der großräumigen Einbindung liegt das Plangebiet nördlich der Pappelallee zwischen dem ehemaligen BUGA-Park, dem jetzigen Volkspark im Bornstedter Feld und der Nedlitzer Straße, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Topographisch ist das Areal eingebunden durch den Ruinenberg im Süden und den Pfingstberg im Osten. Die beiden Erhebungen, die zum Unesco-Weltkulturerbe zählen, prägen das Bornstedter Feld in räumlicher und in kulturhistorischer Hinsicht.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.1 begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Esplanade“ sowie durch die nördliche Grenze des Grundstückes der BUGA-Halle / Biosphäre (Flurstück 689, Gemarkung Potsdam, Flur 26);
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Nedlitzer Straße;
- im Süden und im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 7,1 ha.

Im weiteren Umfeld schließen sich im Norden des Gebiets die Bornstedter- und die Bornimer Feldflur an, die ebenfalls in der historischen Potsdamer Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

Nordöstlich des Plangebiets, östlich der Nedlitzer Straße, liegt das ausgedehnte Areal der für den Bebauungsplan namensgebenden Roten Kaserne mit seinen gründerzeitlichen Klinkerbauten.

Nördlich des Plangebiets, westlich der Nedlitzer Straße liegen ein heterogen strukturierter Bereich mit dem Einfamilien- und Doppelhausgebiet der Angermannsiedlung, einer Tankstelle, einem Kfz-Reparaturbetrieb sowie ehemals der Roten Kaserne zugeordneten Wohngebäuden.

Das Plangebiet war Teil der militärischen Nutzungen, die den Norden Potsdams maßgeblich prägten. Dieser Bereich des großflächigen Militärgeländes ist bis zum Abzug der sowjetischen (GUS-)Truppen im Wesentlichen als Übungsgelände mit entsprechenden Einrichtungen genutzt worden.

2.2 Historische Entwicklung

Mit der Regierungsübernahme durch Friedrich Wilhelm I. beginnt für Potsdam ab 1713 eine baulich prägende Phase. Der Umbau der Stadt zur Garnisonsstadt durch den Soldatenkönig zieht umfassende Stadterweiterungsmaßnahmen nach sich.

Ab ca. 1747 wird das Bornstedter Feld als Exerzierplatz der preußischen Armee genutzt. Das Areal bleibt weiterhin eine unbebaute Wiesenlandschaft, durchsetzt mit vereinzelt abgegrenzten Waldstücken wie der Angermannremise oder der Viereckremise im Norden.

Im Hinblick auf einen weiteren Ausbau der Garnisonsstadt werden ab Mitte des 19. Jahrhunderts weitere Kasernen gebaut. So entstehen südlich der Pappelallee ab 1834 die Garde-Ulanen-Kaserne, das Garnisonslazarett und die Ruinenberg-Kaserne sowie die Rote Kaserne im Nordosten des Bornstedter Feldes. Eine weitere Bebauung des Bornstedter Feldes wird jedoch durch einen königlichen Erlass 1841 verhindert, indem es als Exerzierplatz festgelegt wird.

J. P. Lenné bezieht unter anderem den Pfingstberg und den Ruinenberg in Zusammenhang mit dem Bornstedter Feld in sein gesamtästhetisches Landschaftsbild ein. Der „Verschönerungsplan der Umgebung von Potsdam“ von 1833 berücksichtigt die Blickbeziehungen zwischen beiden Anhöhen, sowie die panoramaartigen Bildausschnitte von den topographischen Erhebungen über das Bornstedter Feld in die Bornimer und Bornstedter Feldflur. Das militärisch genutzte Gelände wird in die landschaftsräumliche Inszenierung eingebunden.

Noch vor 1915 beginnt die erste Bebauung der Kaserne Kirschallee sowie der Kaserne Pappelallee. Die einschneidendste bauliche Veränderung des Bornstedter Feldes findet nach 1933 statt. Im Süden werden die Kaserne Pappelallee und die Kaserne Kirschallee erweitert. Nordöstlich, angrenzend an das Nedlitzer Holz, entstehen die ehemalige Ludendorff-Kaserne und die Hohenlohe-Kaserne.

Zur gleichen Zeit entstehen am Rande des Gebiets kleinere Wohnsiedlungen, die keine rein militärische Nutzung beinhalten, jedoch im Kontext zu den Kasernenanlagen stehen (u.a. die Angermannsiedlung für Kriegsversehrte südwestlich der Roten Kaserne).

Am 27.04.1945 wird Potsdam von der sowjetischen Armee eingenommen. Damit setzt sich für das Bornstedter Feld die militärische Tradition fort. Die Kaserne Kirschallee wird nach Osten erweitert. Hinzu kommen Wohnbauten

für Angehörige des sowjetischen Militärs westlich der Roten Kaserne, an der Pappelallee sowie zwischen den ehemaligen Kasernen Pappelallee und Kirschallee. Letztgenannter Wohnkomplex aus den 1970er Jahren stellt den wohl entscheidenden negativen baulichen Eingriff in den Stadt- und Landschaftsraum dar.

2.3 Nutzung

Bis zum Abzug der GUS-Truppen zu Beginn der 1990er Jahre ist das Plangebiet im Wesentlichen als Truppenübungsplatz genutzt worden. Zur BUGA 2001 wurde die Biosphäre als Ausstellungshalle realisiert und die Esplanade als grüner Auftakt für den zentralen BUGA-Park angelegt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Brandenburg. Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld hat die Grundstücke im Oktober 1998 erworben und anschließend die Bodenordnung gem. des Bebauungsplanes durchgeführt.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lediglich an die Nedlitzer Straße angebunden, auf der vier Buslinien verkehrten.

Zur Erschließung des BUGA-Geländes sind dann bis April 2001 die Georg-Hermann-Allee und die Straße „Esplanade“ als Querverbindung zwischen der Georg-Hermann-Allee und der Nedlitzer Straße hergestellt worden; zwischen der Einmündung der „Esplanade“ und der Kiepenheuerallee ist derzeit jedoch nur die rechte Fahrbahn der Georg-Hermann-Allee hergestellt. In der Georg-Hermann-Allee verläuft auch der so genannte „Nordast“ der Straßenbahn, mit einer Haltestelle unmittelbar vor der BUGA-Halle.

2.6 Stadttechnik

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit leitungsgebundenen Medien nicht erschlossen. Im Rahmen des Straßenbaus ist auch die leitungsgebundene Erschließung verlegt worden.

Die Fernwärmeleitung liegt in der Georg-Hermann-Allee; Elektroleitungen liegen ebenfalls in der Georg-Hermann-Allee und zusätzlich in der Straße „Esplanade“. Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Schmutzwasser erfolgt auch über die Georg-Hermann-Allee.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Potsdam.

2.7 Naturräumliche Bedingungen

Geologie und Boden

Das Bornstedter Feld liegt am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen, bestehend aus dem Kirchberg in Fahrland im Norden, dem Kapellen- und Pfingstberg im Osten sowie dem Ruinenberg im Süden. Im Inneren dieses Bogens liegt das flachwellige Plateau des Bornstedter Feldes, das von z.T. aufgearbeitetem und verwittertem weichselkaltzeitlichen Geschiebemergel und feinkörnigen bis schluffigen Schmelzwassersanden geringer Mächtigkeit aufgebaut ist.

Es haben sich Braun- und Parabraunerden mit überwiegend lehmigen Sanden bis stellenweise sandigen Lehmen entwickelt. Im Rahmen der militärischen Nutzung sind die Böden durch die intensive militärische Nutzung (Abgrabungen und Aufschüttungen, Befahren mit schwerem Gerät, Ablagerungen und Deponien) anthropogen überformt worden, so dass die Bodenfunktionen im Plangebiet überwiegend als gestört einzuschätzen sind. Ausgenommen ist der Bereich mit hainartigem Altbaumbestand (Relikte der Angermannsremise), der naturnahe Böden aufweist.

Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 10 m bis 16 m unter Geländeoberkante, örtlich ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Das natürliche Rückhalte- und Versickerungsvermögen ist außer im Bereich von Bodenverdichtungen und -versiegelungen nicht eingeschränkt. Aufgrund des o.g. Grundwasserflurabstands sowie Böden mit Lehmanteil ist das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen relativ geschützt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Nedlitz.

Klima und Lufthygiene

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Als Teil des Bornstedter Feldes mit geringem Versiegelungsgrad sowie hohem Vegetationsanteil stellt das Plangebiet ein Klimagunst-/ Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Als Belastungsschneise ist vor allem die Nedlitzer Straße zu vermerken, unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung entstehen v.a. für die westlich angrenzenden Bereiche lufthygienische Belastungen.

Biotope / Flora / Fauna

Der überwiegende Teil der Freiflächen zählt zu den anthropogen geprägten Biotopen. Neben großflächigen Offenlandbiotopen mit Ruderalfluren, aufgelassenem Grasland und Extensivrasen treten kleinflächig Vorwälder, Laubgebüsche und lockere Altbaumbestände (z.T. Altobstbestand) auf.

Von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind der flächige Altbaumbestand der Angermannremise und Teilflächen mit strukturreichen Eichenaufwuchsbeständen.

Die Biotope mit den Codierungen 082811 und 07174 wurden im März 1999 auf der Grundlage der Kriterien der Verwaltungsvorschrift des MUNR vom 25.11.1998 zum Vollzug der §§ 32, 36 des BbgNatSchG auf ihren unmittelbaren Schutzstatus geprüft.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Die Laubgebüsche, Hecken und Vorwaldflächen sowie Obstbäume als struktureiche Gehölzfluren mit aufgelassenem Grasland oder Ruderalfluren im Unterwuchs weisen eine hohe Wertigkeit für die Arten und Lebensgemeinschaften auf, sind aufgrund der nicht erreichten Mindestgrößen aber nicht als geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG einzustufen.

Die offenen ruderal geprägten Flächen bieten einen wichtigen Lebensraum für viele spezialisierte Faunenarten (Insekten, Heuschrecken, Eidechsen und auch Kleinsäuger) und sind daher als wertvoll einzuschätzen.

Von geringem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind die strukturarmen Ruderalfluren (ruderal Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften), die vegetationslosen Freiflächen und die Flächen mit Schuttablagerungen.

Liste der kartierten Biotoptypen und deren Bewertung

| Biotoptyp | gering wertvoll | wertvoll | besonders wertvoll |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|--------------------|
| 05132R Aufgelassenes Grasland frischer Standorte (ruderal geprägt) | | X | |
| 07102 Laubgebüsche frischer Standorte | | X | |
| 071313 Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschildung, geschlossen überwiegend nicht heimische Gehölze | | X | |
| 071421 Baumreihe mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten | | | X |
| 07150 Alte Solitär bäume und Baumgruppen | | | X |
| 07174 Aufgelassene Altobstbestände | | | X |
| 082811 Eichen-Vorwald | | | X |
| 082814 Robinien-Vorwald | | X | |
| 082815 Pappel-Vorwald | | X | |
| 082816 Birken-Vorwald | | X | |
| 082817 Espen-Vorwald | | X | |
| 082818 Sonstiger Vorwald | | X | |
| 10123 Ruderal Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften | X | | |
| 10126G Sonstige ruderal Staudenfluren (mit Gehölzbeständen) | | X | |
| 10150 Kleingartenanlage (mit prägendem Obstbaumbestand) | | X | |
| 10160 Freiflächen im Siedlungsbereich, wenig versiegelt, mehr oder weniger ohne Vegetation | X | | |
| 12141 Müll-, Schutt- und sonstige Deponien | X | | |

Einzelbaumkartierung

Herausragend für das Plangebiet ist der Alteichenbestand (*Quercus robur*) im Bereich der Angermannremise, deren Stammumfang durchgehend über 200 cm liegt. Die Bäume sind freistehende Einzelexemplare oder in Gruppen angeordnet. Insgesamt handelt es sich um 28 Bäume, die aufgrund von Art, Alter und Vitalität als besonders wertvoll und unbedingt erhaltenswert einzustufen sind.

Raubbestimmend und daher von hohem visuellem Wert für das Gebiet sind zusätzlich zu den o.g. Bäumen alte Einzelexemplare der Weißpappel. Die Pappel ist mit ca. 32 % die meistvertretere Baumart im Plangebiet, gefolgt von 26 % Stiel- und Traubeneichen und 20 % Robinien.

Alle kartierten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs fallen unter die Potsdamer Baumschutzverordnung. Daher ist bei Beeinträchtigungen im Kronen- und Traufbereich sowie Verlust eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam erforderlich.

Landschaftsbild / Erholungs- und Freiraumnutzung

Das Plangebiet war offiziell nicht zugänglich und nur über Trampelpfade erschlossen. Ehemals als Lagerflächen genutzte Bereiche waren mit Stacheldraht umgrenzt, so dass die Zugänglichkeit erheblich eingeschränkt war. Abgesehen von den hainartigen Eichenbeständen der Angermannremise wies das Gebiet aufgrund der Reste von militärischen Anlagen (ehemalige Panzerrampen, Reste von Gebäuden, versiegelte Lagerflächen) einen geringen Wert für das Landschaftsbild auf. Für die Erholungsnutzung hatte das Plangebiet mit Ausnahme der privat genutzten Kleingärten keine Bedeutung.

Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich umfasste überwiegend unversiegelte Flächen, die aufgrund der ehemals intensiven Nutzung (militärische Übungs- und Lagerzwecke) in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt, Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung als beeinträchtigt zu bewerten sind und deren fortschreitende Sukzession (u.a. Verbuschung) aufgrund fehlender Nutzung und Pflege zu einem zunehmenden Wertverlust der Offenlandbiotope führt.

Die zusammenfassende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt für den Geltungsbereich aufgrund von

- anthropogen überformten, gestörten Böden,
- hoher Regenerationsfähigkeit für Wasserhaushalt und Klima,
- großflächiger Offenlandbiotope mit dem Relikte einer Remise sowie strukturreichen Vorwäldern und Gebüsch,
- fortschreitender Sukzession und
- Landschaftsbildbeeinträchtigungen

eine mittlere Wertigkeit für Natur und Landschaft.

Unbedingt erhaltenswert ist der verbliebene Teil der Angermannremise, der kaum Störungen aufweist und aufgrund seiner ausgeprägten Vegetation sowohl für den Naturschutz als auch für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung eine herausragende Rolle spielt. Zusätzlich besitzen die geschlossenen Flächen mit Vorwald- und Laubgebüschbestand an der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein hohes Potential für Natur und Landschaft und sollten daher erhalten und entwickelt werden.

2.8 Altlasten

Aufgrund der jahrhundertelangen militärischen Nutzung des Geländes war der Boden in exponierten Bereichen wie Tankstellen, Werkstätten und Wartungsrampen teilweise mit Schadstoffen verunreinigt. Das mögliche Gefährdungspotential wurde in einer Untersuchung durch das Ingenieurbüro B.I.G. im Auftrag des Bereiches Umwelt und Natur der Stadt Potsdam 1994 erfasst und bewertet.

Im Zusammenhang mit der Herstellung des Parks und der Erschließungsanlagen für die BUGA sind die Anforderungen an die Sanierungsuntersuchungen erarbeitet und mit dem Bereich Umwelt und Natur abgestimmt worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Altlastensondierung (Dietrich, Bensch, Angelow, Kontamination und Gefährdungsabschätzung, 1994/1997) wurden in den Jahren 1998 und 1999 die Bodenkontaminationen, Altauffüllungen, Ablagerungen und Bebauungsreste fachgerecht beseitigt. Die entsprechenden Bestätigungen der unteren Abfallbehörde liegen vor.

Im Plangebiet sind derzeit keine weiteren Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung muss im gesamten Plangebiet weiterhin mit derzeit noch unbekanntem Geländeauffüllungen oder Vergrabungen gerechnet werden. Sollten sich im Zuge der Bauvorhaben Verdachtsmomente ergeben, sind bezüglich der zu veranlassenden Maßnahmen gesonderte Abstimmungen mit dem Fachbereich Umwelt und Natur der Stadt Potsdam vorzunehmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Planungsprozess seit 1991

Eine erste Konkretisierung der großmaßstäblichen Untersuchungen bzw. der verbalen Zielkonzepte für das Bornstedter Feld ist 1993 mit der Stadtbereichsplanung Potsdam-Nord „Bornstedter Feld“ (BDA-Konzept der Arbeitsgruppe Bonn / Potsdam) vorgelegt worden.

Kern dieses Konzeptes ist ein parkartiger Grünraum, der den zentralen Bereich des Bornstedter Feldes in Nord-Süd Richtung gliedert und in einem weiten Bogen den Ruinenberg mit dem Pfingstberg verbindet.

Der als Volkspark zu entwickelnde Grünraum teilt das Bornstedter Feld in unterschiedliche Quartiere: die durch eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägte Gartenstadt, das durch Wohn-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen geprägte Quartier in der ehemaligen Kaserne Kirschallee, das Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Fachhochschule Potsdam in der ehemaligen Kaserne Pappelallee und den Bereich der Roten Kaserne West mit überwiegender Wohnnutzung .

Folgende Grundüberlegungen zu einem Gesamtkonzept sind durch die weiteren Rahmenplanungen bestätigt worden und flossen als feste Eckpunkte in die fortlaufenden Präzisierungen des Gesamtkonzeptes für das Bornstedter Feld ein:

1. Die Festlegung von vier Standorten für Versorgungseinrichtungen; die Versorgungszentren im Quartier der ehemaligen Kasernen Kirschallee und Pappelallee sowie Nahversorgungseinrichtungen in den Quartieren Rote Kaserne West und den ehemalige Nedlitzer Kasernen.
2. Der behutsame Ausbau der Nedlitzer Straße und der Pappelallee unter Erhalt der wertvollen Baumbestände. Die Nedlitzer Straße und die Pappelallee übernehmen die Funktion der äußeren Erschließung. Die Erich-Mendelsohn-Allee in der Gartenstadt und die Georg-Hermann-Allee im

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Quartier Rote Kaserne West bilden das Rückgrat der inneren Erschließung, wobei diese im Bereich der Gartenstadt als Parkrandstraße mit einer Querverbindung zwischen der nördlichen Gartenstadt und dem Quartier Rote Kaserne West vorgesehen ist.

3. Die Verlängerung der Straßenbahn in den Entwicklungsbereich. Neben dem verkürzten Nordast führt eine Straßenbahnlinie, der so genannte „Westast“, bis in die ehemalige Kaserne Kirschallee.
4. In der Gartenstadt auf der Westseite des Bornstedter Feldes sind Bauflächen mit einer vergleichsweise geringen Dichte ausgewiesen. Die Verbindung zur Lennéschen Feldflur wird durch Sicht- und Wegebeziehungen hergestellt.
5. Die Sicherung von zwei Grundschulstandorten (Karl-Foerster-Schule an der Kirschallee, eröffnet 1999 und Rote Kaserne West) sowie einem Standort für das Oberstufenzentrum I Technik in der Garde-Ulanen-Kaserne, eröffnet in 2002. Darüber hinaus ist gegenwärtig von einem Bedarf von insgesamt 12 Kindertagesstätten auszugehen. Des Weiteren sind Jugend- und Senioreneinrichtungen innerhalb der Siedlungsflächen zu berücksichtigen.

Es folgten weitere Überarbeitungen des Gesamtkonzeptes sowohl für die Abgrenzung der Bauflächen als auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebiets. Dabei sind die südlichen und westlichen Ränder der Bauflächen der Roten Kaserne West entsprechend der Ergebnisse der Biotopbewertung bzw. der Sichttraumanalyse erneut modifiziert worden. Im Bereich der Pappelallee ist die Siedlungsfläche um eine Blocktiefe im Norden reduziert worden, als Ausgleich ist die Siedlungsfläche in Richtung Schragen geringfügig erweitert worden. Ferner ist aufgrund des großen Angebotes an Büro- und Dienstleistungsflächen in Potsdam eine Reduzierung der für derartige Nutzungen vorgesehenen Bereiche im Bornstedter Feld vorgenommen worden.

Dies führte schließlich zu einem abgestimmten Gesamtkonzept, das die Grundlage für die Auslobung des europaweiten landschaftsplanerisch-städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bundesgartenschau Potsdam 2001 - Park auf dem Bornstedter Feld“ bildete und hinsichtlich der Flächendisposition als Grundlage für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes diente.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist der Standort der BUGA-Halle / Biosphäre (im Folgenden „Biosphäre“ genannt) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ ausgewiesen. Die Wohnbauflächen südlich der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ sind als Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 4 (höhere Dichte: GFZ 0,8 - 1,2) dargestellt.

Die Angermannremise sowie die südlich angrenzenden Bereiche sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Darüber hinaus ist dieses Gebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Weiterhin ist der in der Georg-Hermann-Allee verlaufende Nordast der Straßenbahn dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80.2 „Rote Kaserne West“ ist als Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 4 (höhere Dichte: GFZ 0,8 - 1,2) ausgewiesen. Des Weiteren sind hier Gemeinbedarfsstandorte für Schulen, Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen sowie Sport- und Spielplätze symbolisch und mit dem Hinweis dargestellt, dass eine Standortpräzisierung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen soll. In diesem Zusammenhang weist der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 80.2 den Standort für die zweite Grundschule im Bornstedter Feld nördlich der Biosphäre aus.

Im Landschaftsplan der Stadt Potsdam sind Teile des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld zusammen mit den angrenzenden Erhebungen des Endmoränenzuges als Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und Landschaftserleben dargestellt. Das Plangebiet ist als Fläche für die Neuanlage von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil vorgesehen. Darüber hinaus sollen Grünzüge entwickelt werden.

3.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80.1 liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld.

II PLANINHALT

1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Biosphäre sowie des erforderlichen funktionalen Umfeldes und sichert die zudem Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich.

Da die Nutzung der Halle zur BUGA nur eine „Interimslösung“ für den Zeitraum der BUGA darstellte, ist die endgültige Zweckbestimmung der Halle als Biosphäre, d.h. als neue Form einer naturwissenschaftlichen Erlebniswelt, planungsrechtlich gesichert worden.

2. Städtebauliches Konzept

Mit der Durchführung des landschaftsplanerisch-städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bundesgartenschau Potsdam 2001 – Park auf dem Bornstedter Feld“ in 1996 ist ein städtebaulich und landschaftsplanerisch tragfähiges Gesamtkonzept für den künftigen (Volks-)Park im Bornstedter Feld sowie für die längerfristig geplante Bebauung des Gebiets der Roten Kaserne West gefunden worden. Wesentliches Merkmal der Wettbewerbsauslobung war dabei der Gedanke, kurzfristig die Erschließung für das Ausstellungsgelände in Form des später für die Bebauung benötigten Straßennetzes herzustellen und die zukünftigen Baufelder als Teil der Ausstellungsflächen sowie als Stellplätze für die BUGA-Besucher zu nutzen.

Durch die Preisgerichtsentscheidung ist im März 1997 der Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Latz + Partner / Jourda & Perraudin / HHS Planer + Architekten für die weitere Bearbeitung empfohlen worden.

Zentrales Element des städtebaulichen Teils des Entwurfs ist eine viergeschossige Bebauung, die sich um begrünte Anger gruppiert, die in unterschiedlichen Winkeln die Georg-Hermann-Allee schneiden und an deren Rändern den Wohngebieten zugeordnete Stellplätze angeordnet sind. Dabei sollen jeweils die Nordseite der Anger mit einer geschlossenen, dem Verlauf der Anger folgenden, bogenförmigen Zeilenbebauung und die Südseiten mit senkrecht zu den Angern ausgerichteten Baukörpern gefasst werden.

Durch die sich aus der Idee der Anger ergebende städtebauliche Struktur kommt es zu einer „Verzahnung“ von Park und Wohnquartier. So gelingt es, den relativ schmalen Park optisch überzeugend mit der Wohnbebauung zu verknüpfen und eine erweiterte Raumdimension zu erschließen.

Der städtebauliche Entwurf für das Quartier der Roten Kaserne West bildete hinsichtlich des Erschließungsgerüsts sowie im Bezug auf Art und Maß der Nutzung die Grundlage des Gesamtbebauungsplanes Nr. 80 „Rote Kaserne West“.

An der südlichen Grenze des Bereiches der Roten Kaserne West ist die Errichtung einer „Biosphäre“ vorgesehen, die als zentrale Ausstellungshalle der BUGA genutzt wurde. Die östlich der Halle gelegenen Freiflächen der Esplanade, die als „städtischer Freiraum“ mit Aufenthaltsqualität konzipiert waren, bilden, den räumlichen Auftakt für den Volkspark und die Biosphäre

Auf Teilflächen der Esplanade können zudem optional Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 80.1 hat die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens für die Biosphäre, die Esplanade mit den südlich angrenzenden Wohnbau-
feldern umgesetzt. Im Planungsprozess erfolgten jedoch Konkretisierungen
und Anpassungen auf Grundlage der gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführten
Beteiligungsverfahren.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücks- flächen

Das Grundstück der Biosphäre ist als Sondergebiet mit der Zweckbestim-
mung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind hier neben Anlagen für Freizeit und Erholung auch solche für
kulturelle und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften.
Diese Festsetzung berücksichtigt die Nutzung der Biosphäre als Naturerleb-
niswelt.

Für das Sondergebiet ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von
0,4 in Verbindung mit einer maximal zulässigen Baumasse von 120.000 m³
und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18 m über Gelände (dies
entspricht etwa 67 m über NHN im Bezugssystem DHHN92) festgesetzt. Die
Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche lässt eine flexible Anord-
nung von Baukörpern unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß
der baulichen Nutzung zu. Weitere Regelungen sind entbehrlich, da die Bio-
sphäre als städtisches Bauvorhaben realisiert worden ist.

Die Baufelder südlich der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ sind als All-
gemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebau-
ung soll einen räumlichen Abschluss zum Waldpark bilden. Hinsichtlich des
Nutzungsspektrums kann im Allgemeinen Wohngebiet eine weitgehende
Flexibilität erreicht werden, die auch die Ansiedlung beispielsweise von der
Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Gaststätten ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten ist durch
die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der An-
zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dabei wird durch die Festset-
zung einer GRZ von 0,3 im Rahmen großzügig abgegrenzter überbaubarer
Grundstücksflächen gewährleistet, dass eine für die attraktive Lage im
Randbereich des Waldparks adäquate städtebauliche Struktur entstehen
kann, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum zu sehr einzuschrän-
ken. Da die Baugebiete ausschließlich über eine private Erschließung in
Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verfügen (die in die GRZ einzu-
rechnen sind), ist es erforderlich, die durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ge-
währleistete Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Garagen und Stell-
plätze mit ihren Zufahrten zu erhöhen.

3.2 Erschließung

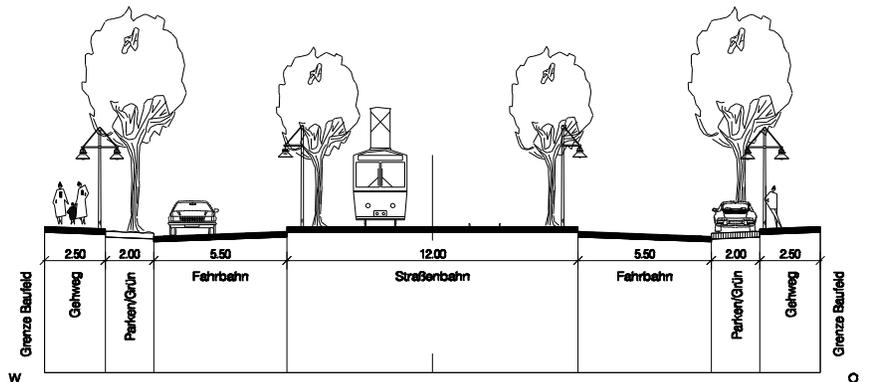
Mit der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die erforderlichen
Erschließungsstraßen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs für die
Rote Kaserne West planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Ver-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

kehrsrflächen entspricht dem übergeordneten Erschließungskonzept für den Entwicklungsbereich und ist auf Grundlage der Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sowie mit der Ausbauplanung für die Nedlitzer Straße und dem Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbahn koordiniert.

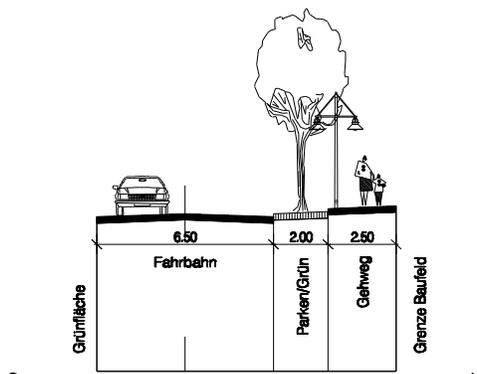
Die festgesetzten Breiten basieren auf der entsprechenden Ausführungsplanung. Die Straßen sind hergestellt und der Stadt, Bereich Verkehrsanlagen, übergeben worden. In diesem Zusammenhang ergab sich für die Führung und Dimensionierung der Straße „Esplanade“ eine Änderung der ursprünglichen Planung. Um die vorhandenen Altbaumbestände der Angermannremise möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist die „Esplanade“ mit einer leicht geschwungene Trassenführung hergestellt worden, die alle Baumstandorte berücksichtigt. Weiterhin ist dabei auf den südlichen Gehweg verzichtet worden. Die fußläufigen Wegeverbindungen werden in die angrenzende öffentliche Grünfläche „Esplanade“ integriert.

Die Georg-Hermann-Allee als übergeordnete Haupteerschließung mit der Straßenbahntrasse verfügt über eine Breite von insgesamt 32 m, die sich westlich der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ auf 30 m reduziert, da hier auf den östlichen Parkstreifen verzichtet wird.



Straßenquerschnitt der Georg-Hermann-Allee (32 m)

Die Straße „Esplanade“ hat eine Profilbreite von 11 m.



Straßenquerschnitt Straße „Esplanade“ (11 m)

Ruhender Verkehr

Eine überschlägige Bedarfsermittlung zum Nachweis der notwendigen Stellplätze im Plangebiet ergab entsprechend der Richtzahlen der Potsdamer Stellplatzsatzung folgendes Bild:

- Für die Biosphäre ist ein Nachweis von 173 PKW-Stellplätzen sowie 5 Bus-Stellplätzen zu führen. Weitere 100 (bauordnungsrechtlich nicht erforderliche) Stellplätze sind den Volkspark dauerhaft nachzuweisen.
- Aus der Wohnbebauung südlich der Esplanade resultiert ein Bedarf von ca. 100 Stellplätzen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ sind 215 Stellplätze hergestellt worden. Der Stellplatznachweis wird somit auf dem Grundstück der Biosphäre erbracht. Der Überhang von 42 Stellplätzen kann auf den erforderlichen Nachweis von 100 Stellplätzen für den Volkspark angerechnet werden.

Für den Nachweis der restlichen 60 Stellplätze für den Volkspark ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ (außerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) die Anlage von 60 Stellplätzen zulässig.

Auch der aus der geplanten Wohnnutzung resultierende Stellplatzbedarf ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete abzudecken.

3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung der allgemeinen Wohngebiete sind nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese werden einerseits über die Georg-Hermann-Allee und andererseits über die Nedlitzer Straße erschlossen.

Weiterhin ist durch die Festsetzung der Bestandstrasse eine Trinkwasserleitung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets parallel zur Nedlitzer Straße gesichert.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bereich zwischen der Straße „Esplanade“ und den allgemeinen Wohngebieten ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der Bereich der historischen Angermannremise als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um den vorhandenen Altbaumbestand flächenhaft zu sichern und zu entwickeln.

3.5 Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | ca. 13.370 m ² |
| Sondergebiet „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ | ca. 31.880 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. 10.940 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 15.530 m ² |
| Summe | ca. 71.720 m ² |

4. Naturhaushalt und Umwelt

4.1 Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des zu erwartenden Eingriffs sind erst nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens exakt zu bestimmen. Daher werden die voraussehbaren Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs abgeschätzt.

Maßgeblich für die Beurteilung des voraussehbaren Eingriffs in Natur und Landschaft ist § 10 BbgNatSchG, der die "Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" als solche benennt.

Bei der Eingriffsbewertung ist sowohl die Ausgangsposition bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. das Biotoppotential im Untersuchungsgebiet berücksichtigt worden. Der durch die ca. 12 m breite Trasse des Straßenbahn-Nordastes in der Georg-Hermann-Allee verursachte Eingriff wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ermittelt. Die ca. 1.980 m² große Fläche ist aus der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 80 aus der Gesamtfläche von 71.721 m² herausgenommen. Die Beeinträchtigungen der Alleebäume an der Nedlitzer Straße durch den geplanten Verkehrsknoten Nedlitzer Straße / Straße an der Esplanade wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau Nedlitzer Straße behandelt und ist nicht Gegenstand der Bilanzierung des Bebauungsplanes. Damit ergibt sich ein Untersuchungsgebiet von 69.741 m² für die Eingriffsbilanzierung.

Boden und Wasserhaushalt

Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs werden bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die Grundwasserneubildung durch die bestehende anthropogene Beeinflussung (Versiegelung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtung) nur gering beeinträchtigt.

Mit der baulichen Entwicklung (GRZ von 0,3 für WA bzw. 0,4 für SO) ist eine erhebliche Zunahme des Versiegelungsgrades zu erwarten. Während im Bestand ca. 18 % der Fläche versiegelt bzw. stark verdichtet sind, steigt mit der vorgesehenen Planung der Versiegelungsgrad auf ca. 64 % durch Voll- bzw. Teilversiegelung.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Auf der Gesamtfläche von 69.741 m² entsteht insbesondere durch Überbauung voraussichtlich eine zusätzliche Versiegelung von rd. 16.249 m². Durch die Anlage von Straßen bleibt der Anteil an vollversiegelten Flächen gegenüber der Bestandssituation in etwa gleich. Mit der Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Erschließungswegen ist mit der Neuanlage von 21.276 m² teilversiegelter Fläche zu rechnen.

Damit verbleiben ca. 25.172 m² offene Bodenfläche, die als Fläche für die Funktionen des Naturhaushaltes zur Verfügung steht. Der Verlust gegenüber der Bestandssituation nach Regeneration der heute stark verdichteten Flächen beträgt 31.851 m².

Übersicht: Versiegelung (Bestand / Planung)

| Art der Versiegelung | Bestand | Planung | Zusätzliche Versiegelung |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| überbaut | / | 16.250 m ² | 16.250 m ² |
| versiegelt / unterbaut | 7.159 m ² | 7.043 m ² | -116 m ² |
| teilversiegelt | / | 21.276 m ² | 21.276 m ² |
| stark verdichteter Boden / Schlacke | 5.559 m ² | / | - 5.559 m ² |
| offener Boden | 57.196 m ² | 25.172 m ² | |
| Summe | 69.741 m ² | 69.741 m ² | 31.851 m ² |

Klima / Lufthygiene

Die Wohnbebauung sowie die Verkehrsflächen führen zu einer Veränderung des Standortklimas. Mit der Zunahme von versiegelten Flächen und Verlust vorhandener Vegetation wird es zu einer Verschlechterung des Lokalklimas kommen.

Biotope / Flora / Fauna

Durch die geplante Siedlungsentwicklung mit gestalteten Grünflächen geht die Komplexität und derzeitige Ungestörtheit des Gebiets verloren. Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, die mit Verlust und Überformung von bestehendem Lebensraum einhergehen, betreffen ca. 90 % der vorhandenen Vegetationsfläche. Lediglich Bestände die innerhalb von ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder am Rand des Parks im Bornstedter Feld innerhalb von Flächen zum Anpflanzen liegen, sind als weniger gefährdet einzustufen.

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Altbaumbestandes wurde gegenüber dem Vorentwurf die Straße an der Esplanade im Bereich der Angermannremise nach Norden verlegt, so dass sich die besonders wertvollen Stieleichen und Kastanien bis auf ein Exemplar innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Esplanade befinden. Zusätzlich wurde die Grünfläche der Esplanade, durch die teilweise Rücknahme des südlich gelegenen Baufeldes, mit dem an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Waldpark verbunden.

Von dem besonders wertvollen Biotoptyp des heimischen Altbaumbestandes, der insgesamt 24 % der Fläche darstellt, wird voraussichtlich rd. 30 % im flächigen Zusammenhang in die Planung zu integrieren sein. Weitere besonders herausragende Solitäre und Baumgruppen werden in die öffentliche

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Grünfläche der Esplanade als Einzelelemente integriert, so dass insgesamt über 50 % des heutigen Altbaumbestandes integriert werden. Ein teilweiser Erhalt von kleinteiligen Vorwaldflächen sowie Laubgebüsch und Hecken ist an den Rändern der Wohngebiete und des Sondergebiets sowie in der öffentlichen Grünfläche der Esplanade zu erwarten. Der Erhalt von Altbaumbestand, Vorwald sowie Laubgebüsch und Hecken ist in der Tabelle Biotopstruktur rechnerisch aus den Biototypen Parkanlage und Neubebauung mit Gärten herausgezogen.

Übersicht: Biotopstruktur (Bestand / Planung)

| Biototyp (gem. Liste der Biototypen Brandenburgs) | Bestand | Planung |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Altbaumbestand | 16.855 m ² | 9.500 m ² |
| Baumreihe, heimisch | 715 m ² | 715 m ² |
| Vorwälder (Eichen) | 1.856 m ² | 400 m ² |
| Vorwälder (sonstige) | 4.555 m ² | 500 m ² |
| Laubgebüsch und Hecken | 1.250 m ² | 600 m ² |
| Aufgelassenes Altobst | 200 m ² | / |
| Kleingärten mit Obstbäumen | 2.460 m ² | / |
| rud. Gras- u. Staudenfluren | 31.960 m ² | / |
| Parkanlage* | / | 18.796 m ² |
| Neubebauung mit Gärten** | / | 12.711 m ² |
| unversiegelte, vegetationslose Fläche | 5.559 m ² | / |

*öff. Grünfläche Esplanade sowie Freifläche des Sondergebiets Biosphäre incl. Wege, jedoch ohne Gebäude und Stellplätze

**Freiflächenanteil incl. Wege, jedoch ohne Bebauung und Stellplätze

Einzelbäume

Mit der Verlagerung der Straße an der Esplanade und der Ausweitung der öffentlichen Grünfläche nach Süden bis an die Grenze des Waldparks ist der vollständige Erhalt der besonders wertvollen Einzelbäume der Angermannremise gesichert. Weitere als besonders wertvoll oder wertvoll eingestufte Einzelbäume befinden sich ebenfalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche und sind in die Freiflächenplanung zu übernehmen. Sieben der als besonders wertvoll und 11 der als wertvoll gekennzeichneten Einzelbäume sind aufgrund ihrer Lage innerhalb der Baufelder der Wohnbauflächen bzw. des Sondergebiets und der Straße als stark gefährdet einzuschätzen. Der zu erwartende Verlust von Baumbestand ist in der Gegenüberstellung der Biotopstrukturen (Bestand/Planung) als Altbaumbestand flächig erfasst.

Landschaftsbild / Erholung

Durch die geplante Bebauung geht die Offenheit des Geländes verloren. Vor allem mit dem zu erwartenden Verlust von landschaftsbildprägenden Gehölzen geht ein Eingriff in das Landschaftsbild einher. Mit der Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Anbindung an den südlich gelegenen Waldpark (s. Bebauungsplan Nr. 81) steigt der Wert für die Erholungs- und Freiraumnutzung.

4.2 Grünplanerisches Konzept

Den grünplanerischen Schwerpunkt im Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ bildet die Parkanlage der Esplanade. Neben der Integration der Angermannremise ist für die Esplanade die Neuanlage von reich strukturierten Flächen mit mehrschichtigen Gehölzbeständen und Parkrasen mit Einzelbäumen.

In dem südlich gelegenen Wohngebiet entstehen Haus- und Gemeinschaftsgärten, die ihren direkten Übergang in den Waldpark finden. Die Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet der Biosphäre erfolgt als Teilbereich des Parks im Bornstedter Feld.

Innerhalb der Wohnquartiere werden „ökologische Standards“, z.B. Versickerung des Regenwassers, Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Gliederung der Stellplätze und Gestaltung der Freiflächen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt. Wertvoller und gebietsprägender Baumbestand ist in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Um die privaten und öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Vögel und Kleintiere zu entwickeln, werden Pflanzlisten mit gebietstypischen und standortgerechten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen für Wohngebiete, Grünanlagen und die straßenbegleitenden Alleen vorgegeben.

4.3 Maßnahmenliste

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Ausweisung der Angermannremise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird der besonders wertvolle und gebietsprägende Gehölzbestand der Remise für den Naturschutz und das Landschaftsbild erhalten und langfristig in seinem Bestand durch Pflege- und Entwicklung gesichert.

V2 Schutz des Oberbodens sowie Schutz des Bodens vor Verdichtung und Verschlammung während der Bauphase (Einzäunen von künftigen Grünflächen, Einrichtung von Baustraßen, Lagern und Wiedereinbau von Oberboden)

Mit dieser Maßnahme soll die Sicherung, Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden zum Schutz des Bodens vor Verdichtung gewährleistet werden.

V3 Schutz des Baumbestandes während der Bauphase

Mit dieser Maßnahme wird die Sicherung des Baumbestandes gewährleistet. Sämtliche Beeinträchtigungen im Bereich der Baumstandorte bzw. Kronentraufe durch bauliche Maßnahmen bzw. Anlagen sind zu vermeiden (z.B. Einhausen der Bäume im Traufbereich entsprechend DIN 18920). Da der Schutz des Baumbestandes vor Beeinträchtigungen in der BaumSchVO geregelt ist, ist keine explizite Festsetzung erforderlich.

Minimierungsmaßnahmen

- M1 Anlage von Stellplätzen, Gehwegen und Zufahrten, Wegen und Plätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Ausschluss von die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen
- M2 Reduzierung des teilversiegelten Anteils eines Stellplatzes auf 90 %. Festlegung von 10% unversiegelter, zu begrünender Fläche. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann.

- M3 Festlegung des Versiegelungsgrades und der Art der Versiegelung in der öffentlichen Grünfläche

Die Festlegung des Versiegelungsgrades minimiert den versiegelten Anteil der öffentlichen Grünfläche und sichert den Anteil der zu begrünenden offenen Bodenflächen, die als Ausgleich für Beeinträchtigungen den Naturhaushaltfunktionen sowie dem Arten und Biotopschutz zur Verfügung gestellt werden.

- M4 Anlage von Versickerungsflächen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zur Versickerung des Niederschlagswassers

Ziel der Minimierungsmaßnahme ist das Regenwasser vor Ort zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes zu versickern. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens (lehmiger Sand) kann mit Hilfe eines Mulden-Rigolen-Systems der Stauraum zur Versickerungsfähigkeit verbessert werden.

Auf die Festsetzung ist verzichtet worden, da die Versickerung von Niederschlagswasser im Brandenburgischen Wassergesetz geregelt ist (§ 54 Abs. 4).

- M5 Beschränkung der Gebäudehöhen auf maximal 15 m in den Wohngebieten. Reduzierung der Gebäudehöhe im Sondergebiet

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe werden Beeinträchtigungen für die landschaftliche Zusammenhänge innerhalb des Bornstedter Feldes minimiert und Sichtbeziehungen in die Umgebung bewahrt.

Ausgleichsmaßnahmen

- A1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- A2 Anlage von Flächen zum Anpflanzen auf den privaten Grundstücksflächen

Mit der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Teil der Grundstücksfläche für den Naturhaushalt sichergestellt. Insbesondere mit

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Flächen zum Anpflanzen wird die Einbindung der Grundstücke in den angrenzenden Waldpark sichergestellt. In Verbindung mit den Baumpflanzungen (A3 bis A7) entstehen grüne Inseln, die als Trittsteinbiotope für den Arten- und Biotopschutz sowie als gliedernde Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

- A3 Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen in den allgemeinen Wohngebieten: je 150 m² nicht überbaute Fläche ein Baum StU 18/20
- A4 Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen im Sondergebiet: je 350 m² nicht überbaute Fläche ein Baum StU 18/20
- A5 Vegetative Einfriedung und Gliederung von Stellplatzanlagen in den Baugebieten durch Hecken und Sträucher oder Baumpflanzungen (StU 18/20)

Die Ausgleichsmaßnahmen A3 bis A5 tragen als raumprägende Grünstrukturen wesentlich zur Gliederung des Gebiets und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima.

- A6 Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit strukturreichen und intensiv gestalteten Vegetationsflächen. Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes StU 18/20 je 500 m² Fläche.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsche und Vorwaldflächen durch die Anlage von Wiesen -und Gehölzflächen anteilig ausgeglichen.

- A7 Anpflanzen von Bäumen zur Baumreihe oder Allee entlang von Erschließungsstraßen. Pflanzung eines Laubbaumes StU 18/20 je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze.

Die Gliederung der Stellplätze im öffentlichen Straßenland ist aus landschaftsplanerischer Sicht unabdingbar. Als lineare Grünstrukturen tragen sie wesentlich zur Gliederung des Gebiets und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus dienen sie dem Erhalt des Standortklimas.

- A8 Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen in den Baugebieten, den öffentlichen Grünanlagen und dem öffentlichen Straßenland

Mit der Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen wird Lebensraum für Flora und Fauna langfristig gesichert und die gebietsprägende Vegetationsstruktur erhalten.

- A9 Festlegung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für Neupflanzungen

Mit einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für Vegetationsflächen und Baumpflanzungen wird eine qualitätvolle Entwicklung der Neupflanzungen im Gebiet festgelegt.

4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Naturhaushalt

Zur Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt werden ökologische Standards innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Hierzu zählt die Anlage der ebenerdigen Stellplätze, der Zufahrten sowie der befestigten Erschließungsflächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers.

Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Rückhaltung des Regenwassers und zu verzögertem Oberflächenabfluss bei. Durch die Anlage von ober- bzw. unterirdischen Versickerungsflächen kann das Niederschlagswasser der Dächer und Erschließungsflächen gedrosselt dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Der Einfluss der Versiegelung auf den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate kann somit ausgeglichen werden. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird innerhalb des Geltungsbereichs nicht erreicht. Es werden Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld erforderlich.

Lokale Klimaveränderungen hervorgerufen durch Neubau von Gebäuden und Straßen können durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Anpflanzung von Bäumen und strukturreichen Vegetationsflächen in privaten und öffentlichen Grünanlagen) gering gehalten werden.

Biotop- und Artenschutz

Mit der Änderung des Straßenverlaufs an der Esplanade wurde der Eingriff in den schützenswerten Altbaubestand der Angermannremise gegenüber dem Vorentwurf wesentlich gemindert, so dass ein Eingriff in die Remise weitgehend vermieden wird. Der Verlust von wertvollem Baumbestand innerhalb der Baufelder ist innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht vollständig ausgleichbar, wird jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären sein.

Für den Eingriff in wertvolle Biotoptypen wie Laubgebüsche, Hecken, Vorwaldflächen und strukturreiche Kleingärten wird als Ausgleich strukturreiche Parkanlage im Geltungsbereich entwickelt.

Bestehende ruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Wertigkeit werden durch die Anlage und Entwicklung ökologisch (langfristig) gleichwertiger, strukturreicher privater Grünflächen bzw. intensiv gestaltete öffentliche Freiflächen ersetzt. Die zur Verwendung empfohlenen Pflanzen sind den Pflanzlisten im Anhang, die sich an den für diese Flächen charakteristische Vegetation orientieren, zu entnehmen. Für den aus Überbauung und Versiegelung entstehenden Verlust an Lebensraum sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen.

Landschaftsbild / Erholung

Mit der Sicherung und Erhaltung von wertvollen landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen als Solitäre und Baumgruppen, die Entwicklung von Privat- und Gemeinschaftsgärten sowie der Esplanade als öffentliche Grünfläche

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

wird der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert und die Versorgung der Anwohner mit Freiflächen sichergestellt.

Die qualitative und quantitative Bilanz der einzelnen Schutzgüter wird in der Übersicht Eingriffs-Ausgleichs-Tabelle dargestellt.

Abschließende Bilanz

Mit den in den Bebauungsplan integrierten naturhaushalts- und landschaftsbildrelevanten Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine ausreichende Kompensation des Eingriffs im Sinne des Naturschutzgesetzes § 8 und 8a BNatSchG und § 12 BbgNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht erreicht. Es werden zusätzlich Ersatzmaßnahmen im Park auf dem Bornstedter Feld erforderlich.

Die Festlegung und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für die Defizite aus dem Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ erfolgt in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld. Mit dem Ausgleichs-Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ werden die Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rechtsverbindlich gesichert.

Die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zugrunde gelegten Annahmen für die Planung im Quartier Rote Kaserne West werden für den Teil-Bebauungsplan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ bestätigt. Sowohl der Erhalt der Altbaumbestände und wertvollen Einzelelemente als auch der prozentuale Anteil von öffentlichen und privaten Grünflächen können aufgrund der getroffenen Festsetzungen nachgewiesen werden. Lediglich für das Sondergebiet der Biosphäre wird mit einer GRZ von 0,4 ein höherer Versiegelungsanteil erreicht. Positiv gegenüber den Annahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wirkt sich die Verlegung der Sammelstraße an der Esplanade aus: der Verlust von Altbaumbestand im Bereich der Remise (0,3 ha Wertstufe 1) kann nach der vorliegenden Planung vermieden werden.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

Übersicht: Eingriffs-Ausgleichs-Tabelle

| Konfliktsituation / Eingriff | Kompensationsmaßnahmen | Bilanz |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Boden dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung von ca. 31.850 m²</p> | <p>V2 Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen in der Bauphase M2 Ausführung eines PKW-Stellplatzes in 90 %, teilversiegelte Fläche und 10% zu begrünender offener Bodenfläche</p> | <p>Ausgleich von dauerhaftem Verlust an Boden im Geltungsbereich nicht möglich. Ersatzmaßnahmen im Park im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld durch Bodenverbesserung.</p> |
| <p>Wasserhaushalt Erhöhung des kurzzeitigen Oberflächenabflusses und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 31.850 m²</p> | <p>M1 Anlage der Stellplatzflächen, Zufahrten und Gehwege in den Baugebieten sowie Wegen und Plätzen in der öff. Grünfläche als teilversiegelte Flächen M2 Ausführung eines PKW-Stellplatzes in 90 %, teilversiegelte Fläche und 10% zu begrünende offene Bodenfläche M3 Festlegung des max. Versiegelungsgrades innerhalb der öff. Grünfläche M4 Versickerung des Niederschlagswassers über vegetationsbedeckte Mulden-Rigolen-Systeme A1, A2 Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den Baugebieten A6 Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit strukturreichen und intensiv gestalteten Vegetationsflächen</p> | <p>Bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 sowie der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau stehen innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Versickerung des Niederschlagswassers auf zur Verfügung (ca. 40% der Gesamtfläche).</p> <p>Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs</p> |
| <p>Klima und Lufthygiene Verschlechterung des Standortklimas durch zusätzliche Versiegelung, Verlust an Bäumen sowie Ausbau des Straßennetzes.</p> | <p>A3, A4, A5, A6, A7 Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, der öffentlichen Grünanlage und im öffentlichen Straßenland A1, A2 Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den Baugebieten A6 Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit strukturreichen und intensiv gestalteten Vegetationsflächen</p> | <p>Anpflanzung von strukturreichen Grünflächen mit hohem Biovolumen und Baumpflanzungen (ca. 23.960 m²) Durch zusätzliche Versiegelung und Verlust an Altbaumbestand verbleiben Beeinträchtigungen deren Ausgleich im Geltungsbereich voraussichtlich nicht möglich ist. Ersatzerfolgt im Park im Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld durch die Anlage strukturreicher Parkfläche und Bodenverbesserung (vgl. Spalte Boden sowie Flora und Fauna)</p> |

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST / BIOSPHÄRE“

| Konfliktsituation / Eingriff | Kompensationsmaßnahmen | Bilanz |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Flora und Fauna Verlust von ca. 9.011 m² Biotopfläche hoher Wertigkeit (Alt- baumbestand, Eichen- Vorwald) - 39.125 m² Biotopfläche mittlerer Wertigkeit (Vor- wälder, Laubgebüsche, Hecken und ruderale Gras- und Staudenfluren) - 5.559 m² Biotopfläche geringer Wertigkeit (stark beeinträchtigte Gras- und Staudenfluren, offener, vegetationsloser Boden)</p> | <p>V1 Ausweisung der Angermann- remise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft V3 Schutz des Baumbestandes während der Bauphase A3, A4, A5, A7, A8 Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, der öffentlichen Grünanlage und im öffentlichen Straßenland A1, A2 Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den Bauge- bieten A7 Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit strukturreichen und intensiv gestalteten Vegetations- flächen A8 Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen A9 Festlegung von dreijähriger Fertigstellungs- und Entwick- lungspflege</p> | <p>Anlage von - 18.796 m² strukturreicher und intensiv gestalteter Parkanlage mittlerer Wer- tigkeit - 5.166 m² strukturreicher Gartenfläche mittlerer Wertigkeit</p> <p>Das voraussichtliche Defi- zit von ca. 9.011 m² Bio- topfläche hoher Wertigkeit (Altbaumbestand, Eichen- Vorwälder) und 15.163 m² mittlerer Wertigkeit (Vor- wälder, Laubgebüsche und Hecken sowie rudera- le Staudenfluren) sowie 5.559 m² Biotopfläche ge- ringer Wertigkeit erfordern Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld.</p> |
| <p>Landschaftsbild Gefahr der Nichteinbin- dung der geplanten Be- bauung der Baugebiete in den kulturell geprägten Landschaftsraum</p> <p>Verlust von prägendem Baumbestand (Solitäre und Baumgruppen)</p> | <p>V1 Erhalt von prägendem Alt- baumbestand M5 Begrenzung der Gebäudehö- hen auf max. 15 m Höhe in WA A3, A4, A5, A6, A7, Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, den öffentlichen Grünanlagen und im öffentlichen Straßenland</p> | <p>Der Ausgleich für den Ver- lust an Strukturelementen wird mit den genannten Maßnahmen erbracht, e- benso erfolgt die Einbin- dung der Baufelder in den Landschaftsraum.</p> |

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 80.1 schafft Planungsrecht für eine touristische Einrichtung durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ sowie für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen (Herstellung der Grünflächen, Straßenbau, straßenseitige Entwässerung).

Die genannten Anlagen sind zur Bundesgartenschau Potsdam 2001 hergestellt worden.

IV VERFAHREN

| | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 01.07.1998 | Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) |
| 30.11. - 12.12.1998 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) |
| 07.12.1998 | Bürgerversammlung |
| 17.12.1998 - 21.01.1999 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) |
| 02.08. - 05.09.1999 | öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) |

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Anregungen im Bezug auf das Gesamtgebiet Rote Kaserne West vorgebracht worden. Aufgrund dieser Anregungen sind im Bebauungsplan Nr. 80.1 folgende Inhalte der Planung geändert worden:

- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ wurde von 70 m über NHN auf 67 m über NHN reduziert, was einer Verringerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 21 m auf 18 m entspricht (Amt für Denkmalpflege, Landesamt für Denkmalpflege, Stiftung Schlösser und Gärten).
- Der Verlauf der Straße „Esplanade“ wurde so in die örtliche Situation angepasst, dass eine Gefährdung der Altbaumbestände ausgeschlossen werden konnte (Städtische Ämter).
- Die öffentliche Grünfläche „Esplanade“ wurde im Bereich der Angermannremise nach Süden erweitert, so dass eine durchgehende öffentliche Verbindung zum südlich angrenzenden Waldpark entstand. Weiterhin ist nunmehr für die vorhandenen Altbaumbestände eine Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Untere Naturschutzbehörde).

Weiterhin wurde entsprechend einer Ergänzungsforderung des Ausschusses für Recht, Sicherheit, Ordnung und Umwelt im Zuge der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ durch die Bestimmung einer maximal zulässigen Baumasse von 120.000 m³ in Anlehnung an den Wettbewerbsergebniswurf konkretisiert. Darüber hinaus erfolgte entsprechend des Wettbewerbsergebnisses eine textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe (OK 67 m über NHN), die klarstellt, dass bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe, die einem Niveau von 18,0 m über Gelände entspricht, nicht überschreiten dürfen.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 80.1 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Tankstellen

1.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind im Sondergebiet „Freizeit und Erholung / Biosphäre“:

1. Anlagen für Freizeit und Erholung,
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 80 % zulässig.

2.2 Bauliche Anlagen im Sondergebiet „Freizeit und Erholung / Biosphäre“ dürfen eine Höhe von 67 m über NHN nicht überschreiten.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit Ausnahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von maximal 60 Stellplätzen zulässig.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und mit fünf Neupflanzungen (*Quercus petraea*, Stammumfang von 20/25 cm) zu ergänzen.

6.2 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Versiegelung von bis zu 5 % zulässig.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 80.1 „ROTE KASERNE WEST/BIOSPHERE“

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die standortgerechten und gebietstypischen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 7.2 Im Sondergebiet ist je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 7.3 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.
- 7.4 Stellplätze sind mit einem teilversiegelten Anteil von 90 % und einem unversiegelten Anteil von 10 % der Gesamtfläche eines Stellplatzes herzustellen. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.
- 7.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum (Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 7.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, mit Ausnahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Versiegelung von bis zu 25 % zulässig. Je 500 m² Grünfläche ist ein Baum (Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Maßnahmen wie Fugenverguss oder Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.
- 7.8 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je zwei Längsstellplätze und je fünf Querstellplätze ein Baum (Stammumfang 18/20) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung (4 Sträucher je laufender Meter, Qualität 60 - 80 cm Höhe gemäß der Pflanzliste 3) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Betula pendula (Gemeine Birke)
Crataegus - Arten (z.B. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Morus-Arten (Maulbeerbaumarten)
Obstbaumarten
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix -Arten (Weidenarten)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus-Arten (Ulmenarten)

Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix-Arten (Weidenarten)

Pflanzliste 3: Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Parthenocissus tricuspidata (Dreiblättrige Zaunrebe)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättrige Zaunrebe)

extensive Wiese:

Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil