

Landeshauptstadt Potsdam – Bereich Stadterneuerung
Entwicklungsträger Bornstedter Feld

Bebauungsplan Nr. 81
„Park im Bornstedter Feld“

im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Begründung

Stand: März 2006

Conradi, Braum & Bockhorst, Stadtplaner und Architekten, Niedstraße 17, 12159 Berlin
Becker Giseke Mohren Richard, Landschaftsarchitekten, Prager Platz 6, 10779 Berlin

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Inhalt

I	Planungsgegenstand.....	3
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage in der Stadt.....	3
2.2	Historische Entwicklung.....	4
2.3	Nutzung.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.5	Erschließung	5
2.6	Stadttechnik	6
2.7	Naturräumliche Bedingungen	6
2.8	Biotopkartierung.....	7
2.9	FFH-Gebiet Natura 2000 Nr. DE 3544-305/FFH Vorprüfung	10
2.10	Altlasten	10
3.	Übergeordnete Planungen.....	11
3.1	Planungsprozess seit 1993.....	11
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
3.3	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	12
3.4	Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld.....	13
II	Planinhalt.....	15
1.	Ziel des Bebauungsplans.....	15
2.	Der Park im Bornstedter Feld	15
2.1	Gliederung der Parkbereiche	15
2.2	Parkkonzeption.....	17
3.	Begründung der Festsetzungen.....	19
3.1	Art der Nutzung	19
3.1.1	Öffentliche Grünflächen.....	19
3.1.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	21
3.1.3	Sport- und Spielflächen.....	22
3.1.4	Versickerungsflächen	23
3.2	Erschließung	23
3.3	Ver- und Entsorgung.....	25
3.4	Immissionsschutz	25
3.5	Nachrichtliche Übernahmen	25
4.	Naturhaushalt und Umwelt.....	26
5.	Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bornstedter Feld.....	30
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	33
1.	Finanzielle Auswirkungen	33
IV	Verfahren.....	34
V	Rechtsgrundlagen	35
	Anhang / Textliche Festsetzungen	36

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das rd. 300 ha große Bornstedter Feld im Norden Potsdams war aufgrund seiner jahrhundertelangen militärischen Nutzung 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 einer zivilen Nutzung 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) Bebauungspläne aufzustellen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 01.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ 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 Plangebietes gem. § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gewährleistet. Mit seiner zentralen stadträumlichen Lage kommt dem Park im Bornstedter Feld als öffentliche Grünfläche für die Neuordnung des Entwicklungsbereiches eine übergeordnete Bedeutung zu. Entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld dient das Plangebiet gleichzeitig als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die in den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne im Bornstedter Feld nicht ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplan sichert die naturschutzrechtlich erforderlichen Sammelausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe planungsrechtlich ab.

Der Bebauungsplan Nr. 81 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung des zentralen Parks im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld zwischen den Quartieren Rote Kaserne West (Bebauungsplan Nr. 80), Kaserne Pappelallee (Bebauungsplan Nr. 42) und der Gartenstadt im Bornstedter Feld (Bebauungsplan Nr. 66). Der Park hat die Funktion einer übergeordneten öffentlichen Grünfläche mit vielfältigen Angeboten für Freizeit und Erholung für die Potsdamer Bevölkerung zu. Neben dieser dauerhaften Konzeption und Funktion dienen weite Teile des Parkgeländes sowie der umgebenden Bereiche als Ausstellungsflächen für die Bundesgartenschau Potsdam 2001 (BUGA).

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

In der großräumigen Einbindung liegt das Plangebiet nördlich der Pappelallee zwischen der Nedlitzer Straße und der Erich-Mendelsohn-Allee. Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 wie folgt begrenzt:

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

- im Norden durch die Straße Am Golfplatz, die gleichzeitig die nördliche Grenze des Entwicklungsbereiches bildet;
- im Osten durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 49 „Am Golfplatz“, Nr. 80 „Rote Kaserne West“ und Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ sowie die Nedlitzer Straße;
- im Süden durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ und Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“;
- im Westen durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ und Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ sowie die westliche Grenze des Flurstücks 271, Gemarkung Nedlitz, Flur 1.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 45 ha.

Topographisch ist das Areal eingebunden durch den Ruinenberg im Süden und den Pfingstberg im Osten. Die beiden Erhebungen, die zum durch die Unesco festgelegten Weltkulturerbe zählen, prägen das Bornstedter Feld in räumlicher und kulturhistorischer Hinsicht. Nordwestlich des Gebietes schließt sich die Lennésche Feldflur an, die ebenfalls im Rahmen der zu schützenden historischen Potsdamer Kulturlandschaft von Bedeutung ist.

Das Plangebiet war Bestandteil der militärischen Nutzungen, die den Norden Potsdams maßgeblich prägten. Dieser Bereich des großflächigen Militärgeländes wurde bis zum Abzug der sowjetischen Truppen im Wesentlichen als Übungsgelände mit Schießbahnen und ähnlichen Einrichtungen genutzt.

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 dem Schragen, der Angermannremise und der Viereckremise.

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Garnisonsstadt werden ab Mitte des 19. Jahrhunderts die ersten Kasernen im Bornstedter Feld 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. In der Folge entwickelt sich das Bornstedter Feld aufgrund der Exerzierübungen zu einer „sandigen Brache“.

Im Jahr 1833 entsteht der „Verschönerungsplan der Umgebung von Potsdam“ von J. P. Lenné. In sein gesamtästhetisches Landschaftsbild bezieht er das Bornstedter Feld, den Pfingstberg und den Ruinenberg ein. Der Plan berücksichtigt die Blickbeziehungen zwischen beiden Anhöhen sowie die panoramaartigen Bildausschnitte von den topographischen Erhebungen über das Bornstedter Feld in die Lennésche Feldflur. Das militärisch genutzte Gelände wird in die landschaftsräumliche Inszenierung eingebunden.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

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, im Nedlitzer Holz, entstehen die Ludendorff- und die Hohenlohe-Kaserne. Nach Abschluss dieser Baumaßnahmen prägt ein Gürtel von Kasernenanlagen das Areal.

Zur gleichen Zeit entstehen am Rande des Gebietes 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 entscheidendsten 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 Gelände im Wesentlichen als Truppenübungsplatz genutzt worden. Schutzwälle für Schießplätze, Erdbunker und Panzergräben prägten das Gelände. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes diente als Ackerfläche oder Grünland. Zur Bundesgartenschau 2001 wurde der zentrale Bereich des Bornstedter Feldes zu einem zeitgenössischen Park entwickelt, der nach der BUGA als öffentlich zugänglicher Park genutzt wird.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil der Grundstücke im Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Brandenburg; der Grunderwerb durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld erfolgte jedoch im Oktober 1998. Darüber hinaus waren insbesondere im Norden des Geltungsbereiches einige Grundstücke in Privateigentum, auch diese Grundstücke konnten durch den Entwicklungsträger ab Oktober 1998 vollständig erworben werden. Einzig die Teilfläche eines Flurstücks im zentralen Bereich der Wälle liegt noch in privater Hand, hier ist ein Enteignungsverfahren anhängig. Der Entwicklungsträger ist hier jedoch verfügungsberechtigt, so dass die Parkanlagen auch auf diesem Flurstück wie geplant hergestellt werden konnten.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet galt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als unerschlossen.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung der benachbarten Quartiere südliche Gartenstadt, Rote Kaserne West und der ehemaligen Kaserne Pappelallee sind bis zur BUGA im Westen die Erich-Mendelsohn-Allee als Parkrandstra-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

ße, im Süden die Kiepenheuerallee und im Osten die Georg-Hermann-Allee realisiert worden.

In der Kiepenheuerallee und der Georg-Hermann-Allee verkehren auch der West- bzw. Nordast der Straßenbahn mit direkter Anbindung zum Potsdamer Hauptbahnhof. Damit ist das Plangebiet hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßen- und ÖPNV-Netz angebunden.

2.6 Stadttechnik

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit leitungsgebundenen Medien nicht erschlossen. Im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Straßen sind auch die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Fernwärme- und Elektroleitungen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trink- und Schmutzwasser verlegt worden.

2.7 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand einer kleinen, flachwelligen Grundmoränenplatte. Die Flächen für den Park fallen von Norden (knapp 50 m ü.NHN) nach Süden (um 45 m ü.NHN) leicht ab. Durch die Anlage von ca. 4 m hohen Erdwällen und Geländeivellierungen ist die Topographie in Teilbereichen überformt worden.

Die anstehende Geschiebemergelschicht ist mit Geschiebesanden überdeckt, so dass lehmige Sande und sandige Lehme vorherrschen. Bodentypologisch haben sich Fahl- und Braunerden entwickelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine ausdauernden Oberflächen-gewässer vor. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 10 – 16 m unter Geländeoberkante, örtlich ist in 5 – 20 m Tiefe mit Schichtenwasser zu rechnen. Durch den Anteil an bindigem Bodensubstrat in der Versickerungszone ist das Grundwasser vor flächig eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das nördliche Teil des Geltungsbereiches einschließlich der zentralen Wallanlagen liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Nedlitz.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist aufgrund der relativ reichen, lehmhaltigen Geschiebesande der Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), in dem Trauben- und Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn und Winterlinde in der Baumschicht und Weißdorn, Kreuzdorn und Faulbaum die Strauchschicht dominieren. Relikte dieser Waldgesellschaft finden sich noch im Bereich des Schragens und im Nedlitzer Holz, das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. In der Umgebung herrscht der Kiefern-Traubeneichenwald vor.

Die Fläche des Parks stellt ein wichtiges naturräumliches Bindeglied zwischen den Waldflächen des Nedlitzer Holzes im Norden und den Gehölz- und Waldbeständen des östlich angrenzenden Pfingst- und Kapellenberges und des südlich gelegenen Ruinenberges dar.

2.8 Biotopkartierung

Für das Plangebiet wurde 1996 eine flächendeckende Biotopkartierung nach der Brandenburger Kartieranleitung durchgeführt. Die Biotopkartierung wurde um eine Baumkartierung und Brutvogelerfassung ergänzt. Damit liegen fundierte Grundlagenmaterialien für die Planung vor.

Nach einer Vorortbegehung mit Vertretern des Landesumweltamtes Brandenburg und des Bereichs für Umwelt und Naturschutz der Stadt Potsdam sowie vertiefenden Kartierungen ist bestätigt worden, dass im Plangebiet keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorkommen. Ausgenommen hiervon ist der Bestand des Eichen-Mischwaldes im Bereich des Schragens. Der Schragen ist als FFH-Gebiet „Heldbock“ im Bebauungsplan ausgewiesen. Im Schragen ist neben der Stieleiche auch die Rotbuche bestandsbildend. Zum Großteil handelt es sich um mächtige Altbäume; es findet Naturverjüngung statt.

Die weiteren im Gelände vorhandenen potentiellen nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotoptypen entsprechen in ihrer Größe und Ausprägung nicht den Anforderungen an den Schutzstatus:

frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder bodensaurer Standorte (08192)

Zu diesem Biotoptyp gehören abgesehen vom schutzwürdigen Bestand des Schragens naturnahen Baumbestände die Bestände westlich der Viereckremise (Fläche 5), die Viereckremise (Fläche 8) sowie zwei von Eichen dominierte Bestände am Nordrand der Brachfläche Ost (Flächen 6 und 7). Im Letzteren bilden bis zu 15 m hohe Eichen lichte, kleinflächige Bestände mit typischen Arten wie Draht-Schmiele, Rauhlatt-Schwengel und Rot-Straußgras in der Krautschicht und Wild-Rose und Weißdorn in der Strauchschicht.

Pflege- und Entwicklungsziele aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind die Entwicklung einer typischen Kraut- und Strauchschicht, die Förderung der natürlichen Eigenentwicklung und das Belassen von Totholz.

Weidengebüsche nasser Standorte (07101)

Im Graben (Fläche 1) nördlich der Viereckremise haben sich dichte Bestände aus bis zu ca. 10 m hohen Baum- und Strauchweiden entwickelt.

Pflege- und Entwicklungsziele aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind die Vernässung des Grabens und die Entwicklung einer typischen Krautschicht.

Sandtrockenrasen (05121)

Es handelt sich im Plangebiet durchweg um relativ stark ruderalisierte Sandtrockenrasen, die mit Arten des aufgelassenen Graslandes frischer bis trockener Standorte bzw. der Ruderalfluren trockenwarmer Standorte durchsetzt sind.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Ausschlaggebend für die Einstufung war ein Anteil >25% an der Vegetationsdecke von Arten wie Feld-Beifuß, Rauhlatt-/Schaf-Schwengel, Kleinem Ampfer, Kleinem Habichtskraut, Sand-Segge, Rot-Straußgras, Rispen-Flockenblume, Schmalblättrigem Rispengras, Tüpfel-Hartheu, Besen-Ginster (nur am Rand der Freifläche nördlich der Viereckremise) u.a. Die für diesen Typ des Sandtrockenrasens anzunehmende Mindestgröße von 250 m² wird nur von der Fläche 2 nördlich der Viereckremise bzw. südlich des Weidengebüsches und auf Fläche 3 östlich des naturnahen Waldbestandes erreicht. Die übrigen Flächen erreichen Größen von 100 – 200 m².

In Brandenburg sind Sandtrockenrasen aufgrund der Bodenverhältnisse noch relativ häufig, bundesweit stellen sie aber sehr seltene Lebensräume bedrohter Pflanzen- und Tierarten offener, trockenwarmer Standorte (Heuschrecken, Laufkäfer, Hautflügler etc.) dar.

Pflege- und Entwicklungsziele aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind die Verhinderung der (weiteren) Ruderalisierung / Vergrasung / Verbuschung z.B. durch regelmäßige Mahd und Abtransport des Mahdgutes.

Flächige, alte Obstbestände (Streuobstwiesen, 07170)

Flächige, alte Obstbestände gehören ebenfalls zu den geschützten Biotopen. Der vorkommende Bestand hat jedoch unter 10 großkronigen Obstbäumen, die nach der VV-Biotopschutz als Mindestzahl anzusetzen ist.

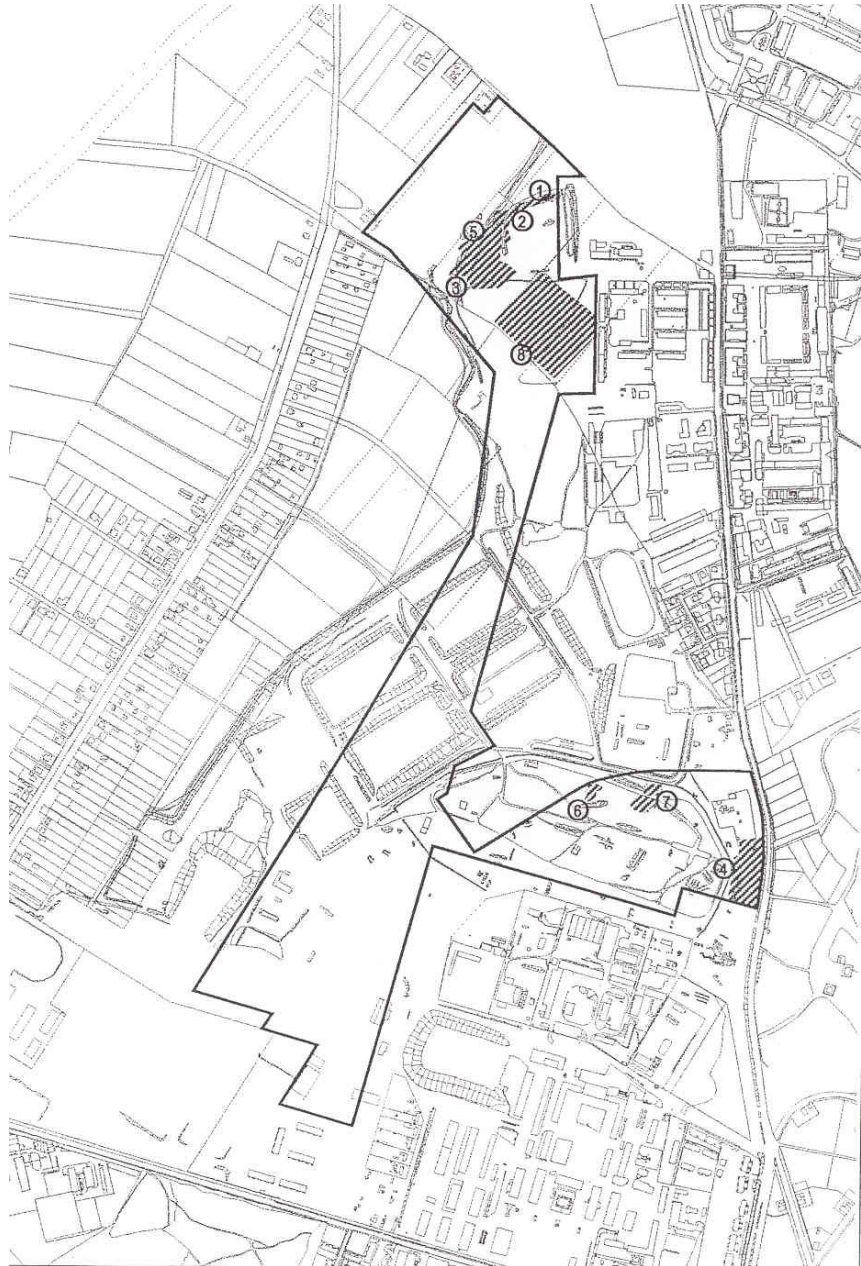
Laubgebüsche trockenwarmer Standorte (07103)

Laubgebüsche trockenwarmer Standorte kommen im Plangebiet nur sehr kleinteilig mit Wild-Rose, Weißdorn vor; die nach der VV-Biotopschutz anzusetzende Mindestgröße von 100 m² wird nicht erreicht. Da es sich nur um einzelne Gehölze oder sehr kleine Gebüschgruppen handelt, ist auf die Darstellung in den Karten verzichtet worden.

Damit ist innerhalb des Plangebietes nur der Schragen ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt und Bestandteil des FFH-Gebietes „Heldbock“ (s.u.) ist. Damit sind im Rahmen des Bebauungsplans die Voraussetzung für den Schutz dieser Flächen gegeben und Maßnahmen für die Entwicklung dieser Biotope vorgesehen.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Lage der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope (Kartierung 1999)



2.9 FFH-Gebiet Natura 2000 Nr. DE 3544-305/FFH Vorprüfung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 liegen die Viereckremise und Teile des Schragens. Dies sind Alteichenbestände sowie wertvolle Altbaumbestände, die gem. der FFH-Richtlinie DE 3544-305 geschützt sind.

Die Viereckremise und der angrenzende Altbaumbestand sowie der Schragen sind 2004 als FFH-Gebiet gemeldet worden. Das Erhaltungsziel des gemeldeten FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die Erhaltung und Entwicklung der spezifischen Habitatsprüche des Eichenheldbocks bestehen im Wesentlichen in der Sicherung des Eichenaltbaumbestandes und seiner Ergänzung mit Neupflanzungen.

Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortskonstant mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Die Flächen sind über den Bebauungsplan Nr. 81 langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. Die Bestände der Viereckremise und des Schragens sind zudem als FFH-Gebiet ausgewiesen und der gesamte Bereich bzw. der Altbaumbestand innerhalb der FFH-Flächen ist mit einer Festsetzung als Fläche zum Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB belegt.

Die Nutzung als öffentliche Parkanlage mit Freizeitnutzung steht den Zielen und Zwecken der Unterschutzstellung nicht entgegen und stellt dementsprechend keine Gefährdung des Bestandes dar.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind. Dementsprechend besteht nicht das Erfordernis, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

2.10 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 Sanierungsuntersuchungen erarbeitet und mit dem Bereich Umwelt und Natur abgestimmt worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Altlastensondierung¹ wurden in den Jahren 1998 und 1999 die Bodenkontaminationen, Altauffüllungen, Ablagerungen und Bauabfälle fachgerecht beseitigt. Die entsprechenden Bestätigungen der unteren Abfallbehörde liegen vor.

¹ BIG, Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Bornstedter Feld, Potsdam 1994

Im Plangebiet sind derzeit keine weiteren Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung muss im gesamten Plangebiet weiterhin mit derzeit noch unbekannten Geländeauffüllungen oder Vergrabungen gerechnet werden. Sollten sich im Zuge von Bauaktivitäten Verdachtsmomente ergeben, wird bezüglich der zu veranlassenden Maßnahmen eine gesonderte Abstimmung mit der Unteren Umweltbehörde Potsdam erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Planungsprozess seit 1993

Eine erste Konkretisierung der grobmaßstäblichen Untersuchungen bzw. der 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 durchläuft und in einem weiten Bogen den Ruinenberg mit dem Pfingstberg miteinander verbindet.

Der als Volkspark gedachte Grünraum teilte das Bornstedter Feld in unterschiedliche Quartiere: die durch eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägte Gartenstadt, das durch Wohn-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen geprägte Quartier in der ehemaligen Kaserne Kirschallee, sowie das Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie der Fachhochschule Potsdam in der ehemaligen Kaserne Pappelallee. Für den Bereich der Roten Kaserne West wird überwiegend eine Wohnnutzung vorgeschlagen.

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 in den Quartieren Kirschallee und Pappelallee sowie die Nahversorgungseinrichtungen in den Quartieren Rote Kaserne West und Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungfernsee.
2. Der 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 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 in der Roten Kaserne West vorgesehen ist.
3. Die Verlängerung der Straßenbahn in den Entwicklungsbereich: Neben dem Westast, der die Quartiere Pappelallee und Kirschallee erschließt, ist mit dem Nordast das Quartier Rote Kaserne West und der Park an den ÖPNV angebunden.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

4. In der Gartenstadt 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 2002. Darüber hinaus ist gegenwärtig von einem Bedarf von insgesamt 12 Kindertagesstätten auszugehen. Des Weiteren sind Jugend- und Senioreneinrichtungen innerhalb der Siedlungsflächen zu berücksichtigen; ungedeckte Sportanlagen sind im Park vorgesehen.

Es folgten weitere Überarbeitungen des Gesamtkonzeptes sowohl für die Abgrenzung der Bauflächen als auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes. Dabei sind die südlichen und westlichen Ränder der Bauflächen der Roten Kaserne West entsprechend der Ergebnisse der Biotopbewertung bzw. der Sichttraumanalyse modifiziert worden. Im Bereich der Pappelallee ist die Siedlungsfläche um eine Blocktiefe im Norden reduziert, als Ausgleich ist die Siedlungsfläche in Richtung Schragen geringfügig erweitert worden. Im Bereich der nördlichen Gartenstadt sind die Flächen für den Park nach Norden aufgeweitet 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.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche, die vorhandenen Waldbestände des Schragens und der Viereckremise sind als Grünflächen mit Waldcharakter dargestellt. Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Führung des Nord- und Westastes der den Park querenden Straßenbahntrassen sind entsprechend dargestellt.

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 wird als Fläche für die Neuanlage von Parkanlagen ausgewiesen, die neben der Bedeutung als wohnungs- und siedlungsnahe Grünfläche auch eine gesamtstädtische und übergeordnete Funktion hat. Der Park ist Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges im Norden Potsdams, der die umliegenden Grünflächen miteinander verknüpft.

3.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 liegt vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld.

3.4 Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld

Für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld liegt eine Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vor. In diesem Gutachten wurden behandelt:

1. Die naturschutzfachliche Beurteilung von Eingriff und Ausgleich innerhalb des Entwicklungsbereiches einschließlich der bereits durch städtebauliche Verträge festgelegten Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Gebieten der Stadt Potsdam im Park im Bornstedter Feld sowie
2. Vorschläge zur Umsetzung und rechtlichen Absicherung der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Beurteilung wurden die Aufwertungen von Natur und Landschaft im Park im Bornstedter Feld und im Nedlitzer Holz (Öko-Plus) sowie die Ausgleichserfordernisse (Öko-Minus) aus den Siedlungsgebieten des Entwicklungsbereiches, aus den Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahn und aus dem städtebaulichen Vertrag des Projektes Euro-Medien ermittelt, die durch das Öko-Plus des Parks kompensiert werden sollen.

Aus folgenden Planverfahren innerhalb des Entwicklungsbereiches entstehen Ausgleichserfordernisse, die innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches des Bebauungsplans selbst nicht ausgeglichen werden können (Öko-Minus):

- B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“
- B-Plan Nr. 42-1 „Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße“
- B-Plan Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“
- B-Plan Nr. 42.3 „Kaserne Pappelallee / Fachhochschule“
- B-Plan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“
- B-Plan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“
- B-Plan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“
- B-Plan Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“

Die Kompensationserfordernisse für die nachfolgenden Vorhaben werden nicht im Park nachgewiesen, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/3 (Tram Westast) oder außerhalb des Entwicklungsbereiches (Tram Nordast) und im Rahmen der Einzelbaumbilanz nachgewiesen (Euro-Medien).

- Planfeststellungsverfahren Straßenbahnerweiterung Westast
- Planfeststellungsverfahren Straßenbahnerweiterung Nordast
- Projekt Euro-Medien (Potsdam Babelsberg)

In der Gesamtbilanz von Öko-Minus zu Öko-Plus wird in der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgestellt, dass eine ausgeglichene Bilanz erreicht wird.

Mit der Herstellung des Parks erfolgte eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion und der überörtlichen Funktionen (Freiraum- und Biotopverbund, Nachhaltigkeit der Entwicklung). Die Bodenfunktionen und die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind durch bodenverbessernde Maßnahmen und die dauerhafte Sicherung und Entwicklung wertvoller Biotope und der Biotopvielfalt (trotz teilräumlicher Verschiebung des Artenspektrums und der Zunahme der Nutzungsintensität) in der Ge-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

samtheit verbessert worden. Im Rahmen der quantitativen Flächenbilanz komplexer Landschaftsstrukturen wird diese Einschätzung belegt. Der Park im Bornstedter Feld wird durch diese Aufwertungen zur zentralen Sammel-ausgleichsfläche im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

Der Park ist zur BUGA 2001 hergestellt worden; damit wurden die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil vorfristig umgesetzt.

Auf der Grundlage der aktualisierten Planungen für die städtebaulichen Quartiere erfolgte in den Jahren 2003 und 2005 eine 1. und 2. Fortschreibung der Gesamtbilanz.

Das Ergebnis der 2. Fortschreibung, dass umfasst ein Ökoplus von 8,06 ha, wobei die bis Juli 2006 nicht in Kraft gesetzten Bebauungspläne in die Bilanz nicht eingerechnet wurden. Der Überhang von 8 ha kann von diesen Bebauungsplänen Nr. 42/3 und 42/4 und, Nr. 65 Nr. 83, Nr. 80 als Ausgleichspotential in Anspruch genommen werden. Darüber hinausgehende Ausgleichspotentiale stehen nicht im Entwicklungsbereich zur Verfügung.

II PLANINHALT

1. Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 81 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines zentralen Parks zwischen den Quartieren Rote Kaserne West, Kaserne Pappelallee und der Gartenstadt Kirschallee im Bornstedter Feld. Neben dieser langfristigen Funktion dienen Teile des Parks sowie der umgebenden Bereiche als Ausstellungsflächen für die Bundesgartenschau Potsdam 2001.

Entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld dient das Plangebiet gleichzeitig als Samelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die in anderen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen nicht ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplan sichert die naturschutzrechtlich erforderlichen Samelausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe planungsrechtlich ab.

2. Der Park im Bornstedter Feld

Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen des Bornstedter Feldes ist inmitten der Potsdamer Kulturlandschaft zur BUGA 2001 ein Park für das 21. Jahrhundert geschaffen worden. Zur Einbindung des Parks in den Landschaftsraum wurden insbesondere die Übergänge zum Ruinenberg und Pfingstberg sowie in die Lennésche Feldflur berücksichtigt.

2.1 Gliederung der Parkbereiche

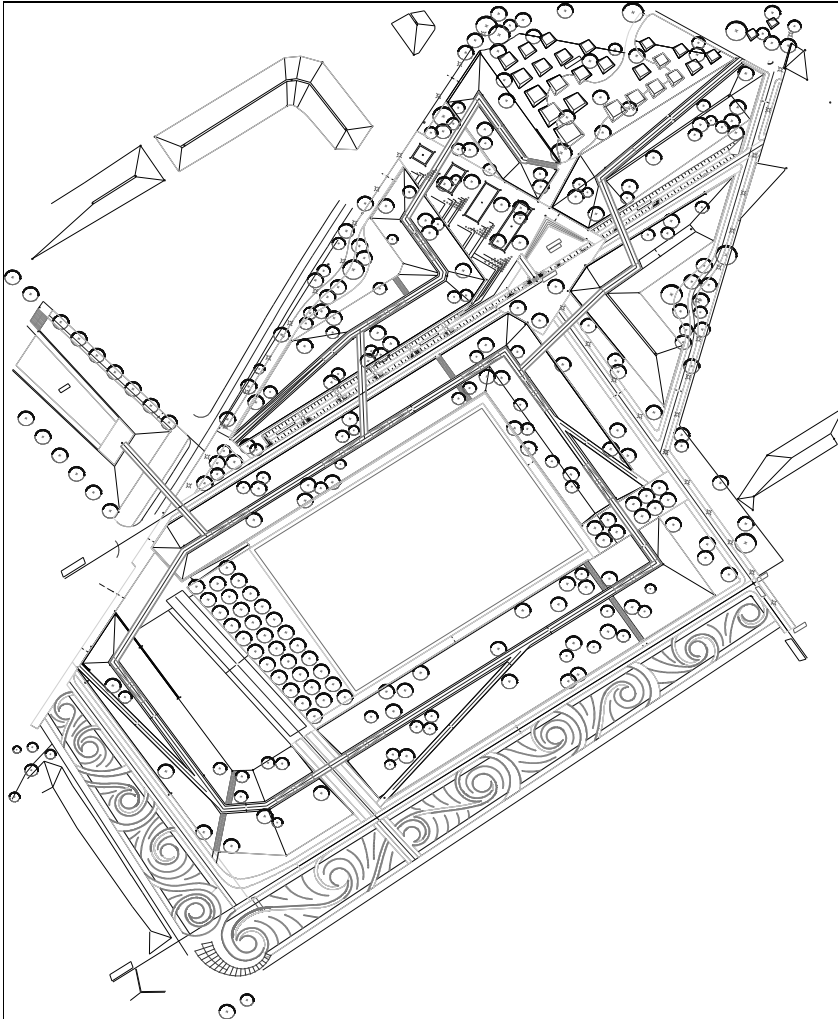
Kernpark Süd mit „Parkfinger“

Beginnend am Übergang vom Ruinenberg an der Pappelallee erstreckt sich in nördliche Richtung bis zu den Wällen der Kernpark Süd, westlich begrenzt durch das Quartier der ehemaligen Kaserne Kirschallee, die südliche Gartenstadt und das Quartier der ehemaligen Kaserne Pappelallee. Bestandteil des Kernparks Süd ist der Parkfinger als Verbindung zur Kirschallee und zur Lennéschen Feldflur zwischen der südlichen Gartenstadt und dem Quartier Kirschallee. Charakteristisch für den Kernpark Süd ist, dass in ihm sämtliche Blickpunkte und lokalen Bezugsorte präsent sind, trotz der Tatsache, dass die Hauptattraktionen außerhalb dieses Teilbereiches liegen.

Wälle

Dem zentralen Bereich des Parks schließen sich die Wälle an. Ausgehend vom südlich liegenden Wall stellt die Visur die Verbindung zur Lennéschen Feldflur her. Aus dem nördlichen Wall wird der so genannte Weg zum Wallkreuz als Wegeverbindung in die Feldflur gestalterisch herausgestellt und betont. Die von den existierenden Wällen gebildeten Einzelräume ermöglichen räumlich sowie zeitlich parallel eine Vielzahl an Nutzungen. Es entsteht ein Park auf mehreren Ebenen.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“



Plan Zentrale Wälle (Ausschnitt)

Remisenpark

Nördlich der Wälle befindet sich der Remisenpark. Westlich des Remisenparks mit der historischen Viereckremise als prägendes Gestaltungselement öffnet sich der Park landschaftsräumlich zur Lennéschen Feldflur und stellt eine direkte Wegebeziehung zur Grenzallee und darüber hinaus zur Grenzremise her.

Waldpark

Ein weiterer prägender Raum des Parks ist der zwischen den Quartieren Pappelallee und Rote Kaserne West liegende Waldpark mit seinen wertvollen Gehölzbeständen, der sich bis an die Nedlitzer Straße erstreckt und Teilbereiche des Schragens mit aufnimmt. Im Unterschied zu den meisten anderen Parkbereichen ist hier bereits eine räumliche Struktur durch Altbaumbestände, Zonen der Naturverjüngung und Lichtungen vorhanden. Der Neuauf-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

bau der bestehenden Wegetrassen ermöglicht einen nachhaltigen Umgang mit dem dort anzutreffenden Vegetationspotential.

Esplanade und Biosphäre

Die Esplanade, zwischen Waldpark und dem Quartier Rote Kaserne West gelegen, bildet den Haupteingang zum Park und gleichzeitig den Vorplatz zur Biosphäre.

2.2 Parkkonzeption

Dominante Gestaltungselemente sind die Baumhaine bzw. lichten Baumhallen, die funktional in engem Bezug zu den angrenzenden Siedlungsbereichen stehen und gestalterisch zwischen Siedlungs- und Parkraum vermitteln. In diesem Übergangsbereich sind Aufenthaltszonen, multifunktional nutzbare Spiel- und Sportflächen sowie Promenaden mit unterschiedlich befestigten Flächen integriert.

Wegekonzept

Die Wegeführung liegt im Bereich der Baumhallen an den Parkrändern. In die großzügig angelegten Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsflächen ist ein 3,10 m breiter Schlechtwetterweg integriert.

Ausgehend vom Schlechtwetterweg schließen sich abgestuft unterschiedlich befestigte Bewegungsflächen an, die als wassergebundene Decke angelegt sind. Daran angebunden sind großzügige Wiesenräume.

Die in ihren Befestigungen abgestuften Bewegungs- und Aufenthaltsflächen eröffnen vielfältige Nutzungen. Es erfolgt keine Beschränkung der Besucher auf einen schmalen Weg. Die mit wassergebundenen Wegedecken angelegten Flächen zeigen entsprechend der Nutzungsintensität einen grünen Charakter. Hier bildet sich trittfester Magerrasen.

Be- und Entwässerung

Zur Bewässerung der Baumpflanzungen liegt ein Leitungssystem entlang des Hauptwegenetzes. Von diesem gehen einzelne Stiche bis in das Innere des Parkfeldes, so dass gewährleistet ist, dass alle Bäume ausreichend bewässert werden können.

Die Einspeisung in das Parknetz erfolgt über Hausanschlüsse, die an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen sind. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das gesamte Netz im Park mit „weniger aufbereitetem“ Wasser zu betreiben und vom Trinkwassernetz abzukoppeln.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Park versickert. Die Wegeflächen entwässern in die seitlich angrenzenden Rasen- und Wiesenflächen. Technische Anlagen zur Parkentwässerung sind nicht erforderlich.

Das Entwässerungskonzept des Parks steht im funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden städtischen Quartieren. So fungieren die in den Park eingelagerten Versickerungsspiralen als Überlauf für die Straßenentwässerung der angrenzenden Gartenstadt und der Kaserne Pappelallee. Das Mul-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

den-Rigolen-System im Parkfinger und die Wassergraben in den Wällen stehen in Verbindung mit dem Mulden-Rigolen-System der Gartenstadt Süd.

Pflanzkonzeption

Der Park ist gekennzeichnet durch zwei Raumeinheiten unterschiedlichen Charakters, die sich jedoch gegenseitig ergänzen und einen neuen Parktypus bilden. Hauptmerkmale der Idee sind weiträumige, offene Wiesenlandschaften, die eingerahmt werden von Baumgruppen und Wäldchen. Die den Wiesenraum säumenden und den Quartieren vorgelagerten Baumgruppen haben den Charakter von lichten Baumhallen. Sie werden durch hoch aufgestaute Großbäume gebildet. Diese in einem rhythmischen System angeordneten Bäume ziehen sich durch alle Teilbereiche und sind raumbestimmend.

Das Konzept knüpft an die besonders wertvollen Gehölzbestände im Waldpark / Schragen und in der Viereckremise an. Die Pflanzungen orientieren sich daher an der potentiell natürlichen Vegetation der Region und nehmen die Arten der Vorwaldbestände auf. In geringem Umfang ergänzen Sonderbäume die Hauptleitarten Eiche, Feldahorn und Kiefer.

Die den Quartieren vorgelagerten Baumhallen im Kernpark bestehen aus Großbäumen mit einem Stammumfang zwischen 30 und 80 cm. Hier sind über 1.300 Bäume sowie mehr als 200 Obstbäume gepflanzt worden. Bestimmende Leitarten bilden Eichen mit einem Anteil von 70 % der gepflanzten Bäume, dominant ist dabei *Quercus robur* (Stieleiche). Weitere prägende Arten sind *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche) sowie *Pinus sylvestris* (Kiefer). Die Bäume sind in Gruppen, in lockerer rhythmischer Ordnung gesetzt.

Besondere Elemente sind vorhandene und neu zu pflanzende Wildobst- und Obstpflanzungen. Obstbäume gehören zu den typischen Elementen der regionalen Landschaft. Insbesondere ihre Frühjahrsblüte macht sie zu einer Besonderheit. Die Obstbäume stehen locker in Reihen und lassen den Charakter von Streuobstwiesen entstehen. Die Artenvielfalt der Wiesen wird mit Hilfe von differenziertem Saatgut und extensiver, zeitlich versetzter Mahd erzeugt.

Die großflächigen Wiesen des Parks sind als Spielwiese entwickelt, artenreichere Bestände haben sich dort vor allem in weniger genutzten Randbereichen ausgebildet.

Die ehemaligen Panzerwälle definieren ein Rechteck im zentralen Bereich des Parks. Die Wälle sind zum Teil erhöht, verbreitert und begehbar gemacht worden. Die Räume zwischen den Wällen sind differenziert ausgestaltet.

Weiden zur Böschungssicherung, geschnittene Hecken zur Strukturierung und frei wachsende Sträucher und Zwergsträucher mit auffallenden Blühaspekten, Ranker wie Wein und Efeu stellen das Prinzip der Wallbepflanzung dar. Für die Teilbereiche werden die Pflanzen differenziert zusammengestellt. Kriterien sind dabei die Böschungsneigung, das Pflanzthema der angrenzenden Bereiche, der räumlich-funktionale Zusammenhang und das räumlich-ästhetische Ziel. Sonderthemen bilden die mit Rasen und Buchshe-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

cken bepflanzten Böschungen, die zur Biosphäre ausgerichtet sind sowie die geschnittenen Hecken, die die große Fläche des Sportfeldes einrahmen.

Gräben, Mulden und Teiche bilden eine zweite Struktur zu den Erdwällen. In ihnen wird Regenwasser gesammelt, aus dem Park selbst sowie aus Teilen der Gartenstadt. Das Wasserbecken im Wallkreuz ist ein Kristallisationspunkt. Mit der Bepflanzung wird die Besonderheit dieser Wasseranlage hervorgehoben. Besondere Aspekte bilden dabei eine auffallende Irispflanzung im Retentionsgraben und die Seerosen im Wasserbecken.

Im „Wallquartier Stauden und Saaten“ bestimmt ein Flächenraster mit bewegter Geländeoberfläche das Bild. Wie Schuppen erheben sich die einzelnen Flächenquadrate von ca. 10,0 m Kantenlänge etwa 60 cm über das Normalniveau. Dabei entstehen kleine Böschungen, die eingesät oder die mit Steinen befestigt und mit Kleinststräuchern und Stauden bepflanzte sind. Die Schuppenflächen sind teils als artenreiche Blumenwiesen eingesät und mit Frühjahrsgeophyten bepflanzte, teils mit Stauden.

Zwischen den Schuppen liegen Spielflächen, die als strapazierfähige Rasen angelegt sind, soweit sie nicht für besondere Spielfunktionen ausgebaut sind.

Für die landschaftlich besonders empfindlichen Bereiche des Waldparks mit dem Schragen und des Remisenparks sind der Erhalt der Alt-Eichenbestände und der Eichenmischwaldbestände sowie der Erhalt der halboffenen Landschaft mit abwechslungsreichen Krautfluren und eingestreuten, gebüschreichen Gehölzbeständen im Bereich des Waldparks als Hauptziele umgesetzt worden.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

3.1.1 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen des Parks sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen erfolgt eine Differenzierung entsprechend der Parkplanung und der Anforderungen der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

In dem mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten zentralen Bereich des Parks („Wälle“) ist unter Erhalt der ehemaligen so genannten Panzerwälle eine vielfältig und intensiv nutzbare Parkanlage umgesetzt worden. In diesem Bereich konzentrieren sich Wege, Fußgängerbrücken, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Aufgrund der Vielzahl von Angeboten hat dieser Bereich insbesondere für die freiraumbezogene Erholung eine hohe Bedeutung.

Einzelne Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die aufgrund der Ausstattung und der Entwicklungsziele eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, für den Artenschutz, für das Landschaftsbild und für die landschaftsbezogene Erholung haben, sind neben der Ausweisung als öffentliche Parkanlage als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit ist den Vorgaben der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

das Bornstedter Feld gefolgt worden. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- A Waldpark: im Norden der Remisenpark und im Osten der Waldpark im Verbund mit dem Schragen;
- B Obstwiese: eine Fläche im Süden des Plangebietes;
- C Baumhain: an den Rändern der mittenliegenden Parkwiesen;
- D Parkwiese: in Mittellage des Kernparks Süd und nördlich der Wälle.

Waldpark

Im Waldpark werden die vorkommenden wertvollen Vegetationsstrukturen mit den dazugehörigen Biotop- und Artenvorkommen gesichert und entwickelt. Hierzu ist es erforderlich, die Eichenmischwaldbestände in ihren unterschiedlichen Altersstufen, einzelne alte Solitäräume, Baumreihen und Gehölzgruppen mit überwiegend naturnahem Charakter zu sichern und gleichzeitig eingelagerte Lichtungen zu entwickeln. Die Eichennaturverjüngung und der Erhalt von Totholz sind weitere Anforderungen zur Entwicklung der Wertigkeiten. Dem kleinteiligen Wechsel von überwiegend waldartigen und auch älteren Beständen mit offenen Lichtungen mit gestuften Kraut-, Hochstauden- und Gebüschsäumen kommt hierbei eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Gleichzeitig sind diese Flächen für die naturnahe Erholung behutsam erschlossen und genutzt. Mit der Sicherung hochwertiger und abwechslungsreicher Vegetationsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz werden visuell hochwertige Räume geschaffen. Da es sich bei diesen Flächen um naturnahe Bereiche handelt, ist der Anteil an Erschließungsflächen deutlich unter 5 % der Gesamtfläche anzusetzen. Die Wegeführung ist an die besonderen Empfindlichkeiten angepasst und berücksichtigt vorhandene Baumbestände. Die Verkehrssicherungspflicht an den Bäumen soll äußerst schonend erfolgen und sich schwerpunktmäßig auf die Wege beziehen.

Obstwiese

Als Obstwiese sind gezielt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der im Bornstedter Feld nur selten vorkommenden Obstbaumbestände gesichert. Die Obstbestände einschließlich der dazwischenliegenden Wiesen sind nur extensiv zu pflegen. Bei der Neupflanzung fanden Hochstämme auch alter Kulturarten, die im Brandenburger Raum typisch sind, Verwendung. Die Erschließung dieser Flächen beschränkt sich auf wenige Wegeflächen, die sich in ihrer Führung an die vorhandenen Bestände anpassen. Die Versiegelung liegt unter 5 %.

Baumhain

Die Baumhaine haben eine besondere Wertigkeit für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Die Baumhaine sind wichtige Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, die aufgrund der 'hallenartigen Form' ein einprägsames Erscheinungsbild erzeugen. Durch die umfangreichen Baumpflanzungen wurde auch die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gesteigert. Da die Flächen unter den Baumhainen für die Parkbesucher wichtige Bewegungs- und Aufenthaltsflächen darstellen, ist von einer erhöhten Versiegelung bzw. Teilversiegelung auszugehen (ca. 10 % Shell-mex-Asphalt in diesem Bereich, 40 % wassergebundene Decken). Die Versicke-

zung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral vor Ort. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist damit nicht erheblich.

Parkwiese

Die Parkwiesen haben ihre Qualität aufgrund der Offenheit, die im Kontrast zu den waldartigen bzw. geschlossenen Strukturen (Waldpark, Baumhaine, Obstwiese) stehen. Gleichzeitig sind sie für unterschiedliche Aktivitäten der landschaftsbezogenen Erholung von Bedeutung. Sie sind im Kontrast zu den historischen Parkanlagen Potsdams offen für jedermann und für individuelle Nutzungen prädestiniert.

Die Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung mit standort- und florengerechter Zusammensetzung wertet die Flächen auf. Die Pflege erfolgt extensiv, Pestizide sind ausgeschlossen. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung liegt in diesem Bereich unter 5 % der Fläche.

3.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig. Flächen, für die Niederschlagswasser über Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Anlage der Wege, Zufahrten, Aufenthalts- und sonstige Erschließungsflächen in durchlässigem Aufbau mindert die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und vermeidet damit naturschutzrelevante Eingriffe. Aufgrund der Lage des nördlichen Parkgeländes einschließlich der Wälle innerhalb der Trinkwasserschutzzone III kommt der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt eine besondere Priorität zu.

Flächen, von denen das Niederschlagswasser über angrenzende Vegetationsflächen versickert, sind von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen, da durch die Versickerung über die belebte Bodenschicht, die ökologische Wirkung erhalten bleibt.

Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich wieder dem Naturhaushalt zuzuführen. Die Passage durch die vegetative, belebte Bodenschicht sichert die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität, indem die Selbstreinigungskraft der belebten Böden genutzt wird. Mögliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden damit minimiert. Ausgenommen hiervon sind die Verkehrsflächen der Georg-Hermann-Allee, die aufgrund der erwarteten Intensität der Verkehrsbelastung und den damit verbundenen Schadstoffkonzentrationen nicht für eine dezentrale Versickerung geeignet sind. Weiterhin sind Flächen aus der Versickerung genommen, die z.B. aufgrund der hohen Schadstoffkonzentration von Altlasten nicht für die Versickerung

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

geeignet sind. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht, da dies im § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt ist.

Zulässige Versiegelung

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahme-schwerpunkten Waldpark, Obstwiese und Parkwiese ist eine Versiege-lung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese textliche Festsetzung entspricht den Annahmen der Eingriffs-Aus-gleichs-Bilanz. Die Flächen haben aufgrund des geringen Versiegelungsgra-des eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Na-turhaushalt.

3.1.3 Sport- und Spielflächen

Innerhalb des zentralen Parkbereiches ist eine Sportfläche für Freizeit und Vereinssport angelegt worden. Der Sportplatz ist als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Bauliche Anlagen in der Sportfläche

Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten A B C D A sind bauliche An-lagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sportfläche dienen, zu-lässig.

Das Spielfeld innerhalb der Sportflächen ist als Rasenplatz anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Weiterhin ist hier die Errichtung eines Gebäudes als Gerätehaus, Vereins-heim, Kiosk o.ä. realisiert und in einen die Sportfläche umgebenden Wall in-tegriert worden. Das Gebäude ist durch die Festsetzung einer entsprechend abgegrenzten Fläche planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sportflä-che dienen, zulässig. Durch die textliche Festsetzung ist darüber hinaus die Anlage des Spielfeldes als Rasenplatz gesichert.

Bauliche Anlagen im Spielplatz

Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten E F G H E sind bauliche An-lagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Südlich des Sportplatzes ist der so genannte Wasserspielplatz angelegt wor-den. Dieser ist als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel-platz“ planungsrechtlich gesichert. Auch hier ist für einen Teilbereich die Zu-lässigkeit baulicher Anlagen (Kiosk, Milchbar o.ä.) festgesetzt. Neben die-sem zentralen Spielplatz sind eine Reihe weiterer Spielmöglichkeiten inner-halb des Parks geschaffen worden, für die aber aufgrund der geringen Grö-ßen und der allgemeinen Zulässigkeit innerhalb öffentlicher Grünflächen kein Festsetzungserfordernis bestand.

Eine Minigolfanlage soll das vielfältige und attraktive Freizeitangebot im Park erweitern. Der geplante Standort für die Minigolfanlage liegt innerhalb der Baumhaine und der Parkwiese im Großen Wiesenpark, nördlich der Stra-ßenbahntrasse. Der Baumbestand innerhalb des Baumhaines sowie der je-weilige Charakter der Teilfläche des Wiesenparks bleiben erhalten; die zu-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

lässige Obergrenze einer Versiegelung von 5 % der Gesamtfläche des jeweiligen Bereiches wird durch die Anlage nicht überschritten. Die gestalterisch und landschaftsräumlich befriedigende Einordnung des Vorhabens wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Zulässigkeit einer Minigolfanlage

Innerhalb der Flächen zwischen den Punkten I J K L I oder M N O P M ist die Anlage eines Minigolfplatzes mit einer Gesamtfläche von bis zu maximal 2.000 m² mit einem Versiegelungsgrad bis zu maximal 50 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die konkrete Festsetzung des möglichen Standortes gewährleistet die geordnete landschaftsräumliche Entwicklung des Parks im Sinne der festgesetzten Ziele. Die zulässige maximale Versiegelung (5 % der Gesamtfläche) wird durch eine neue Minigolfanlage nicht überschritten, so dass sich durch die Änderung keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben.

3.1.4 Versickerungsflächen

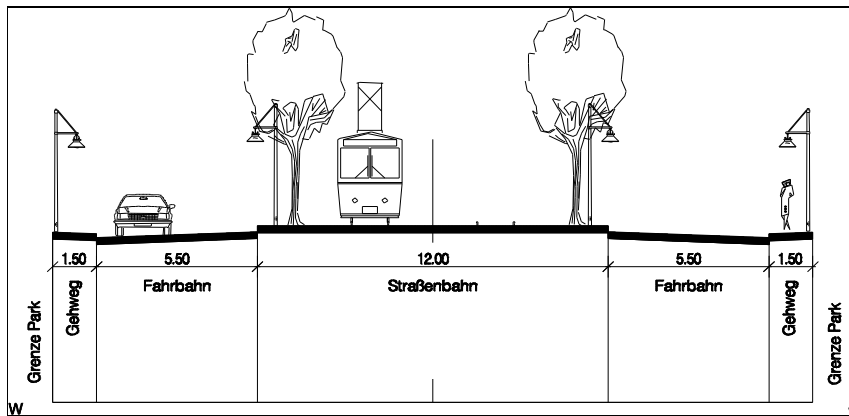
Innerhalb des Parks im Bereich der Wälle und östlich der südlichen Gartenstadt befinden sich Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Damit entstanden in diesen Bereiche Flächen mit einer erhöhten Biotopwertigkeit. Das Entwässerungskonzept der Gartenstadt sieht vor, dass ein gedrosselter Abfluss von der Gartenstadt in den Park möglich ist. Damit können starke Regenereignisse im Überlaufprinzip in den Park entwässert werden.

3.2 Erschließung

Als Verkehrsflächen sind die den Park in Nord-Süd-Richtung querende Georg-Hermann-Allee und die Straßenverbindung zwischen der Roten Kaserne West und der nördlichen Gartenstadt entsprechend der übergeordneten Erschließungsplanung für das Bornstedter Feld festgesetzt.

Die Georg-Hermann-Allee verfügt im Bereich des Parks über eine Profilbreite von 26 m, gegenüber einer Breite von 32 m im Bereich der Roten Kaserne West. Diese Reduzierung entsteht durch den Wegfall der Stellplatzstreifen beidseitig der Fahrbahn (je 2 m) sowie durch eine Verringerung der Gehwegbreiten um jeweils 1 m, da in den angrenzenden Grünflächen Fußwege vorhanden sind.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“



Querschnitt Georg-Hermann-Allee im Parkbereich

Die den Park querende Straßenverbindung zwischen der Roten Kaserne West und der nördlichen Gartenstadt soll aufgrund ihrer nachgeordneten Erschließungsfunktion mit einer Profilbreite von lediglich 6,8 m hergestellt werden (6,5 m Fahrbahn und je 15 cm Bord). Sie ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt, d.h. dass die Fläche so gestaltet werden soll, dass sich alle Verkehrsarten in einem Bereich bewegen, der keine Differenzierung für die unterschiedlichen Verkehrsarten aufweist.

Ruhender Verkehr

Flächen für Stellplätze sind innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 81 nicht vorgesehen. Ein quantifizierbarer Stellplatzbedarf für eine Parkanlage ist in der Potsdamer Stellplatzsatzung lediglich für Sport- und Festwiesen geregelt. Dieser beläuft sich auf etwa 100 Stellplätze, die im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 80.1 „Rote Kaserne West / Biosphäre“ gesichert sind. Hier sind für die Biosphäre statt der bauordnungsrechtlich notwendigen 173 Stellplätze 215 hergestellt worden, so dass etwa 42 Stellplätze von Parkbesuchern mit genutzt werden können. Die weiteren erforderlichen 60 Stellplätze sind nachweislich innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Esplanade“ zulässig.

Weiterhin können im Falle von Ereignissen mit quartiersübergreifendem Einzugsbereich Ausweichstellplätze (als Doppelnutzung an Wochenenden und abends) im Bereich der Gewerbeflächen an der Pappelallee sowie ggf. an der Fachhochschule in Anspruch genommen werden.

Eine pauschale Vorhaltung von Stellplätzen etwa in Form explizit für Parkbesucher ausgewiesener öffentlicher Stellplätze ist deshalb nicht sinnvoll und widerspricht dem Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es ist davon auszugehen, dass die im Umfeld vorhandenen und während der Hauptbesuchszeiten ungenutzten Stellplätze ausreichend sind. Im Übrigen ermöglicht die hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Parks (Straßenbahn) eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet Potsdams.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung von Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

3.4 Immissionsschutz

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (BeSB GmbH Berlin, Schalltechnisches Gutachten zur Prognose und Beurteilung der von der Sportfläche im Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ zu erwartenden Geräuschemissionen, Berlin 1999) belegt, dass die von der Sportfläche im Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen mit den benachbarten Wohnnutzungen grundsätzlich gut vereinbar sind.

Im Rahmen der Nutzung für nicht organisierten Freizeitsport sind außerhalb der gesetzlich besonders geschützten Ruhezeiten gem. der 18. BImSchV keine Einschränkungen des Betriebs erforderlich.

Ebenso ist die mögliche Nutzung des Geländes durch Vereine außerhalb der Ruhezeiten uneingeschränkt möglich, wobei auch Spiele mit einer Zuschauerbeteiligung von bis zu 150 Personen stattfinden können.

Die angestrebte Nutzung des Bodenkörpers der Sportfläche als Skatinganlage unter Einbeziehung der Innenböschungen der Wälle ist zusätzlich zu allen anderen zulässigen Aktivitäten uneingeschränkt möglich. Die Nutzung der nördlichen Hälfte der Nicht-Rasenfläche für sportliche Zwecke ist aufgrund der Nähe zur südlichen Gartenstadt dagegen generell nicht möglich.

Die regelmäßige Nutzung einer (dauerhaft installierten) elektroakustischen Verstärkeranlage sowie die regelmäßige Durchführung größerer Veranstaltungen mit einem Publikum von mehr als 150 Personen sind nicht möglich. Derartige Veranstaltungen sind nur auf Basis von Ausnahmegenehmigungen zulässig.

Innerhalb der Ruhezeiten sind Nutzungsbeschränkungen zur sicheren Einhaltung der höchstzulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft erforderlich. Diese Einschränkungen sind allerdings im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von untergeordneter Bedeutung, da sie die Verträglichkeit der Planinhalte insgesamt nicht in Frage stellen und daher auch keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen in die Planzeichnung ist die planfestgestellte Trasse des Westastes der Straßenbahn innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Für die Trasse des Nordastes ist eine Darstellung innerhalb der Georg-Hermann-Allee als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich.

Die Viereckremise und der Schragen sind nachrichtlich als FFH-Gebiete übernommen und entsprechend gekennzeichnet worden.

Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf die Lage des nördlichen Plangebietes einschließlich der Wallanlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III als nachrichtliche Übernahme.

4. Naturhaushalt und Umwelt

Mit dem Bebauungsplan wird insgesamt das Ziel verfolgt, eine Parkanlage für die landschaftsbezogene Erholung und als Sammelausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan ist eine eindeutige Erhöhung der Wertigkeiten der Schutzgüter für Natur und Landschaft intendiert. Durch die einzelnen Festsetzungen wird dieses Ziel gesichert. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, werden entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung die Festsetzungen auf die Kerninhalte beschränkt.

Entsprechend der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld 11/1998 werden die Flächen zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt, die eine besondere Bedeutung aufgrund ihrer Sammelausgleichsfunktion haben. Mit der Festlegung der Entwicklungsziele im Bebauungsplan (Waldpark, Obstwiese, Baumhain, Parkwiese) einschließlich deren differenzierter Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan wird die spezifische naturschutzfachliche Ausrichtung festgelegt. Die für die besonders wertvollen Flächen der Viereckremise mit dem westlich angrenzenden Eichenbestand und des Schragens vorgenommene Ausweisung als FFH-Gebiet ist entsprechend gekennzeichnet worden. Damit wird die besondere Bedeutung dieser Flächen innerhalb der Maßnahmeflächen zusätzlich unterstrichen.

Mit diesen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Erläuterungen werden die Vorgaben aus der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld in die Systematik des Bebauungsplans übertragen.

Die bereits laufenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen, die bis zum Jahr 2001 umgesetzt wurden, entsprechen der Zielrichtung.

In der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Bornstedter Feld werden das Öko-Minus (Eingriffe in Natur und Landschaft) und das Öko-Plus (Aufwertungen von Natur und Landschaft) in Form einer Öko-Bilanz Bornstedter Feld in Beziehung gesetzt. Das Öko-Minus ergibt sich aus den Eingriffen, die innerhalb der jeweiligen Siedlungsquartiere (entspricht den einzelnen Bebauungsplangebiet) des Bornstedter Feldes nicht ausgleichbar sind und an anderer Stelle kompensiert werden sollen.

Die Ausgleichserfordernisse bzw. das Öko-Minus, das im Rahmen der Planfeststellungsverfahren zum Straßenbahn Westast und Nordast (1. und 2. Bauabschnitt) ergibt, wird in der Gesamtbilanz berücksichtigt, soweit die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Entwicklungsbereiches nachgewiesen werden. Im Weiteren wurden im Entwicklungsbereich Kompensationsleistungen aus dem Projekt Euro-Medien nachgewiesen, die jedoch Gegenstand der gesondert zur Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegenden Einzelbaumbilanz auf der Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung sind.

Das Öko-Plus wird neben den neu angelegten Grünflächen in den städtischen Quartieren im Wesentlichen durch die Ausgleichspotentiale des Parks auf dem Bornstedter Feld erbracht.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Im Rahmen der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz wurden für die Bilanzierung folgende methodische Schritte durchgeführt:

- Flächenbilanz in Form von Komplexen Landschaftsstrukturtypen
- Verbal-argumentative Gesamtbewertung

Anhand der Komplexen Landschaftsstrukturen wurden Flächen mit vergleichbaren Vegetationsstrukturen, Wertigkeiten, Empfindlichkeiten und Potentialen der Schutzgüter typisiert und in fünf Wertstufen bewertet (z.B. komplexe Landschaftsstruktur Altbaumbestand – Wertstufe 1, strukturarmer Ruderalflur – Wertstufe 3, Haupteinfahrtsstraße – Wertstufe 5). Auf dieser Grundlage wurde mittels der Komplexen Landschaftsstrukturen die Eingriffsbewertung für die Siedlungsgebiete ohne Bebauungsplan sowie die Ermittlung der Ausgleichspotentiale im Park im Bornstedter Feld vorgenommen. Darüber hinaus wurden sie als Äquivalente für das Öko-Minus aus den Siedlungsgebieten mit Bebauungsplan und aus sonstigen Planverfahren herangezogen.

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und der Ausgleichspotentiale ergänzt die Flächenbilanzierung der Komplexen Landschaftsstrukturen in Wertstufen, damit wurde eine qualitative Einschätzung und Bewertung der Eingriffserheblichkeit bzw. der Ausgleichspotentiale sowohl für die Teilgebiete des Entwicklungsbereiches als auch für den Entwicklungsbereich insgesamt möglich. In die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung gingen auch kleinteilige Ausgleichsmaßnahmen ein, die im Park und in einzelnen geplanten Siedlungsgebieten zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen, ohne dass es zu einer Veränderung der Wertstufen der Komplexen Landschaftsstrukturen kommt (z.B. Flächenentsiegelung oder Beseitigung von Ablagerungen in Waldbereichen, die in Bestand und Planung der Wertstufe 1 zugeordnet sind).

In der abschließenden Gesamt-Öko-Bilanz, die eine Zusammenführung der quantitativen und qualitativen Eingriff-Ausgleichs-Bilanzen darstellt, wurden neben der engen naturschutzfachlichen Beurteilung von Eingriff und Ausgleich auch die mit der Realisierung der Gesamtmaßnahme Park verbundenen Aufwertungseffekte in Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung und der überörtlichen Bedeutung des Parks als Erholungsraum für die Stadt Potsdam berücksichtigt.

Im Rahmen der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld wurden die wesentlichen Wirkungen der Parkplanung auf Natur und Landschaft beschrieben. Für die einzelnen Schutzgüter sind durch die Bebauungsplanung folgende Wirkungen und Zustände von Natur und Landschaft zu erwarten. Hierbei wurden neben den Maßnahmen, die zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen auch die Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Wegebau, Spielflächen, Sportflächen, bauliche Anlagen berücksichtigt. Hierbei wurden sowohl die Störungen durch die Herstellung (z.B. Versiegelung) und die Nutzung (Parkbesucher, Sport, Spiel) mit einbezogen.

Boden - Bodenbelastung / Altlasten

Der Versiegelungsgrad ist im Park insgesamt sehr gering, befestigte Wege- und Aufenthaltsflächen sind überwiegend in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise angelegt. Die Bodenfunktionen sind trotz der Minimierungsmaßnahmen eingeschränkt.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

In den übrigen Parkbereichen sind die Bodenfunktionen nicht oder gering beeinträchtigt. Die Böden sind zwar durch die ehemalige militärische Nutzung in Aufbau und Struktur verändert, die Bodenfunktionen werden aber durch bodenkultivierende Maßnahmen wiederhergestellt; die Böden können sich aufgrund der extensiven Nutzung langfristig regenerieren.

Die flächige Ablagerung von Abfallstoffen in der ehemaligen Lehmgrube westlich der ehemaligen Polizeikaserne und die punktuellen Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt und Schrott wurden in Vorbereitung der Maßnahme beseitigt.

Somit ergibt sich in der Planungssituation insgesamt eine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen gegenüber der Bestandssituation.

Wasser

Das natürliche Rückhalte- und Versickerungsvermögen ist im Park insgesamt kaum eingeschränkt. Die Störungen durch Bodenverdichtungen infolge der militärischen Nutzung sind durch bodenkultivierende Maßnahmen beseitigt. Durch die Erhöhung des Vegetationsvolumens wurde die Rückhaltefähigkeit erhöht und der Abfluss verstetigt.

Da das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen über Vegetationsflächen versickert wird, wird es unter Nutzung der natürlichen Selbstreinigungskraft der Böden gereinigt dem Naturhaushalt wieder zugeführt. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Wälle, den Rückbau von Gebäuden, Entfernung von Deponierückständen und Müllablagerungen bei gleichzeitig bodenkultivierende Maßnahmen wurde hinsichtlich des Wasserhaushaltes eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation verbessert.

Klima / Luft

Aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils stellt der Park ein Klimagunst- und Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Aufgrund seiner Großflächigkeit und der relativ günstigen Austauschverhältnisse trägt das Gebiet zur Entlastung der angrenzenden Siedlungsgebiete bei. Mit Erhöhung des Vegetationsanteils gegenüber dem Bestand werden Klimaextreme ausgeglichen.

Biotop- und Artenschutz

Die sehr wertvollen Biotopstrukturen der Bestandssituation (Altbaumbestände, naturnaher Wald, artenreiches aufgelassenes Grasland im Verbund mit ruderalen Sandtrockenrasen) wurden in die neue Struktur des Freiraums integriert. Ihre spezifischen Wertigkeiten werden durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft gesichert und entwickelt.

Eine Verarmung des artenreichen aufgelassenen Graslands und der ruderalen Sandtrockenrasen im Zuge der natürlichen Sukzession (durch Vergrasung, Verbuschung, Ruderalisierung) wurde verhindert. Lebensräume für Hautflügler, Laufkäfer und andere Tiergruppen trockenwarmer, lückiger Offenlandbiotope sind so dauerhaft gesichert. Durch die Ergänzung des Baumbestandes, die Neuanlage flächiger (Groß-)Baumbestände z.B. in den Baumhainen und Obstwiesen sowie die Entwicklung ruderaler Baumbestän-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

de zu naturnäheren Waldgesellschaften (Waldpark) wurden wertvolle Biotopstrukturen erweitert bzw. neu geschaffen.

Somit ergibt sich für die Offenlandbiotope in der Planungssituation eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation. Bei einer weiteren natürlichen Sukzession ohne steuernde Pflege würde die derzeitige Wertigkeit verlieren.

Die faunistisch wertvollen großflächigen Ruderalfluren wurden zum größten Teil zu artenreichen Wiesenflächen entwickelt, die extensiv gepflegt werden. Somit bleiben Flächen für Tierarten, die auf großflächige Offenlandbiotope angewiesen sind, erhalten. Es wird allerdings eine Verschiebung des Artenspektrums von störungsempfindlichen Arten und Arten der Brachflächen zu Arten der trockenwarmen Offenlandbiotope stattfinden.

Für die Flora bedeutet die Umwandlung der relativ arten- und strukturarmen Ruderalfluren in artenreiche Wiesenflächen mit Einsaaten von Wildstauden und Kräutern eine Aufwertung, da die ehemaligen Ruderalfluren bereits relativ artenarm waren und die Artenvielfalt im Zuge der natürlichen Sukzession durch die Ausbreitung konkurrenzstarker Arten (wie z.B. Kanadische Goldrute, Riesen-Goldrute und Gemeine Quecke) und Verbuschung weiter abgenommen hätte. Der Arten- und Strukturreichtum der Wiesenflächen wird durch Pflegemaßnahmen dauerhaft gesichert.

Insgesamt werden die bestehenden Qualitäten des Gebietes für den Arten- und Biotopschutz weitgehend erhalten und auf hohem Niveau dauerhaft gesichert. Durch Neuanlage und Entwicklungspflegemaßnahmen werden teilweise qualitative Verbesserungen erreicht. Störungsempfindliche Arten werden allerdings durch die Nutzung als Park zurückgedrängt; diese Entwicklung hat aber bereits unabhängig von der Realisierung der Parkanlage mit der Entwicklung der angrenzenden Siedlungsgebiete eingesetzt.

Landschaftsbild / Erholung

Durch die Parkplanung fand eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes statt und erfolgte eine erhebliche Zunahme der Nutzungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung.

Es wurden unterschiedliche Teilräume mit je eigenständigem Charakter als Elemente einer großen, zusammenhängenden Parkanlage gestaltet. Die zuvor nicht öffentlich zugänglichen Flächen sind zugänglich gemacht und durch Wege erschlossen. Es entstand eine große zusammenhängende Parkanlage, die vielfältige, intensive und extensive Nutzungen bietet. So ergaben sich für die gesamte Fläche des ehemaligen Militärgeländes erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Nutzbarkeit für Erholungssuchende.

In der Parkgestaltung wurden die vorhandenen Eigenarten der ehemaligen Militärfäche aufgegriffen und gestalterisch herausgearbeitet.

Die Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum Ruinenberg wurde durch den 'Filter' der Obstwiesen deutlich gemindert und zugleich ein multifunktionaler Wiesenraum geschaffen.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Die Parkflächen sind sehr gut erschlossen und durch die Baumhaine funktional und gestalterisch an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden. Der großflächige Park deckt den Bedarf der angrenzend neu geschaffenen bzw. geplanten Siedlungsgebiete an wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsflächen und mindert die Unterversorgung des Potsdamer Nordens mit siedlungsnahen Freiflächen.

Übergeordnete Funktion (Nachhaltigkeit, Einbindung)

Das Plangebiet stellt ein wichtiges Element des überörtlichen Biotopverbundes dar, das sich durch den Park hinsichtlich der Wertigkeiten für einzelne Artengruppen verändert hat. Insbesondere störepfindliche Arten wurden aus dem südlichen gelegenen Wiesenpark verdrängt, während die Waldparkbereiche durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft in der Wertigkeit entwickelt werden.

Das Hauptwegesystem des Parks stellt Verbindungen zu den angrenzenden Siedlungsgebieten und den umliegenden Freiräumen (Nedlitzer Holz, Pfingstberg, Ruinenberg, Lennésche Feldflur) her. Die Flächen sind als tragender Bestandteil eines überörtlichen Freiraumverbundes in Wert gesetzt.

Prinzipien der Nachhaltigkeit ('Stadt der kurzen Wege') werden realisiert. Der neue Park bietet Erholungsmöglichkeiten im engen Verbund mit den Siedlungsquartieren.

Insgesamt wurde in der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgestellt, dass der Bau des Parks im Bornstedter Feld einschließlich einzelner bestandsverbessernder Maßnahmen im Nedlitzer Holz zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktionen und der überörtlichen Funktionen (Freiraum- und Biotopverbund, Nachhaltigkeit der Entwicklung) der ehemals militärisch genutzten Flächen geführt haben. Auch die Bodenfunktionen im Naturhaushalt und die Bedeutung für den Arten und Biotopschutz werden durch bodenverbessernde Maßnahmen und die dauerhafte Sicherung und Entwicklung wertvoller Biotope und der Biotopvielfalt (trotz teilräumlicher Verschiebung des Artenspektrums und Zunahme der Nutzungsintensität) verbessert. Mit den hierdurch gewonnenen Qualitäten für Natur und Landschaft werden die nicht ausgeglichenen Eingriffe in den Siedlungsgebieten und den sonstigen Infrastrukturvorhaben im Entwicklungsbereich ausgeglichen.

Insgesamt ist mit der Errichtung des Parks im Bornstedter Feld eine Aufwertung von Natur und Landschaft statt, die den Zielsetzungen des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam entspricht.

5. Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld

Die Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit dem methodischen Ansatz der Komplexen Landschaftsstrukturtypen, die bebauungsplanübergreifend die Eingriffs-Ausgleichs-Belange quantitativ und qualitativ erfasst, wurde erstmals im November 1998 aufgestellt.

Die Strukturtypen wurden in fünf Wertstufen kategorisiert und flächenbezogen für den gesamten Entwicklungsbereich bilanziert. Die Methode ermöglicht die Ausgleichserfordernisse, die sich aus den einzelnen Bebauungs-

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

planverfahren ergeben, den Ausgleichspotenzialen dem Park gegenüberzustellen.

Die detaillierten Ergebnisse hinsichtlich der quantitativen Bilanzen der Komplexen Landschaftsstrukturen und der Baumbilanzen sind in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 11/1998 ausführlich dokumentiert. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Sammelausgleichsmaßnahme Park im Bornstedter Feld sind dort dargestellt, sie wurden entsprechend der Systematik der Bauleitplanung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz Bornstedter Feld von 11/1998 ist damit eine wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“.

Die Veränderungen zwischen Bestand und Planung wurden durch quantitative Bilanzen erfasst, indem die Flächenveränderungen der Komplexen Landschaftsstrukturen ermittelt wurden.

In der Bilanz nach Wertstufen wurde mit dem Planungsstand 11/1998 ein ausgeglichenes Ergebnis ermittelt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zu diesem Zeitpunkt die städtebaulichen Konzepte u.a. für die Quartiere Nedlitzer Kasernen, Rote Kaserne West, Kaserne Pappelallee/ Am Schragen noch nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung, sondern lediglich als Rahmenplanung vorlagen.

Mit Konkretisierung der städtebaulichen Planungen erfolgte mit dem Planungsstand 2003 die 1. und mit dem Planungsstand 2006 die 2. Fortschreibung der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

Gegenüber den Bilanzen von 1998 und der 1. Fortschreibung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die 2. Fortschreibung bilanziert die Bebauungspläne, die bereits festgesetzt sind oder bis Juli 2006 festgesetzt werden. Damit wird der Planungsstand der rechtlich verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne Nr. 40, Nr. 42-1, Nr. 42.2, Nr. 42.3, Nr. 49, Nr. 52, Nr. 55, Nr. 59, Nr. 64, Nr. 66 A und B, Nr. 80.1, Nr. 81) festgesetzt.
- Die Baumbilanz auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung wurde aus den bis Juli 2006 festgesetzten Bebauungsplänen und somit auch gegenüber dem Stand 1998 herausgelöst. Die Baumbilanz liegt als eigenständiges Werk vor, ist jedoch nicht Gegenstand der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.
- Die Ausgleichserfordernisse aus anderen Planverfahren sind in der Gesamtbilanz, soweit sie innerhalb des Entwicklungsbereiches nachgewiesen werden, erfasst. Dies betrifft die Ausgleichsfläche innerhalb des Schragens für den Straßenbahn Westast. Die Ausgleichserfordernisse für das Vorhaben Euromedien sind Bestandteil der eigenständigen Baumbilanz.

Das Ergebnis der 2. Fortschreibung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
 BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

Gesamt-Flächenbilanz nach Wertstufen (Stand 2. Fortschreibung Dez. 2005)

Wert- stufe	Öko-Minus	Öko-Plus		Gesamt-Bilanz 2. Fortschrei- bung 2005	Gesamt-Bilanz 1. Fortschrei- bung 2003	Bilanzänderung im Vergleich zur 1. Fort- schreibung
	Bebauungsplä- ne (Festset- zung bis Juli 2006)	Bebauungsplan Nr. 81 Park im Bornstedter Feld	Bebauungsplan Nr. 52 Rote Kaserne Ost	Entwicklungs- maßnahme Bornstedter Feld	Entwicklungs- maßnahme Bornstedter Feld	
1	-12.920	163.700	15.558	166.338	144.300	22.038
2	-72.302	80.200	0	7.898	10.100	-2.202
3	-152.364	-146.400	-7.038	-305.802	-412.400	106.598
4	128.496	-62.400	-8.864	57.232	157.800	-100.568
5	109.090	-35.100	344	74.334	100.200	-25.866

Im Ergebnis dieser Bilanzierung ergibt sich ein Öko-Plus von 8,47 ha. Dieses Öko-Plus kann den Bebauungsplanverfahren zugeordnet werden, die nach Juli 2006 nach neuem Baurecht festgesetzt werden. Dies betrifft die Bebauungspläne Nr. 42.4, Nr. 65, Nr. 80.2 und Nr. 83. Soweit aus diesen Bebauungsplänen Ausgleichserfordernisse resultieren, die über das bilanzierte Öko-Plus von 8,47 ha hinausgehen, müssen diese außerhalb des Entwicklungsbereiches nachgewiesen werden.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 81 dient der Schaffung von Baurechten.

Das Plangebiet liegt vollständig im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Kosten der Herstellung und Realisierung der erforderlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (Herstellung der Grünflächen, Straßenbau, straßenseitige Entwässerung) sind aus dem Treuhandvermögen finanziert worden. Die Investitionen für Trink- und Schmutzwasser sind durch den Wasserbetrieb Potsdam getragen worden.

Der Park ist zur Bundesgartenschau Potsdam 2001 angelegt worden und wurde nach der BUGA als Volkspark der Potsdamer Bevölkerung übergeben.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

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 – 22.01.1999	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
02.08. – 07.09.1999	öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
September 1999	vereinfachte Änderung (§§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB)
Februar 2006	vereinfachte Änderung (§§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB)

Im Zuge der durchgeführten Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht worden, die zu Änderungen der Planinhalte geführt haben.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „PARK IM BORNSTEDTER FELD“

V RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 81 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

Textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Aufenthaltsflächen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig. Flächen, für die Niederschlagswasser über Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zulässige Versiegelung

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmeschwerpunkten Waldpark, Obstwiese und Parkwiese ist eine Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grünfestsetzungen

Bauliche Anlagen in der Sportfläche

Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten A B C D A sind bauliche Anlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sportfläche dienen, zulässig.

Das Spielfeld innerhalb der Sportflächen ist als Rasenplatz anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen im Spielplatz

Innerhalb der Fläche zwischen den Punkten E F G H E sind bauliche Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässigkeit einer Minigolfanlage

Innerhalb der Flächen zwischen den Punkten I J K L I oder M N O P M ist die Anlage eines Minigolfplatzes mit einer Gesamtfläche von bis zu maximal 2.000 m² mit einem Versiegelungsgrad bis zu maximal 50 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)