

TEMPO – Biodiversität und Bebauung auf Zeit

Teilprojekte Modellplanungen

- Endbericht -

2007

Prof. Dr. Helmut Strasser

Susan Draeger

Mira Kattwinkel

Simone Malz

Dr. Ute Schadek

Prof. Dr. Ulrich Scheele

Prof. Dr. Rainer Wolf

Inhaltsverzeichnis

1. Fragestellung und Zielsetzung	2
2. Auswahl der Modellstädte und Flächen	5
3. Die Durchführung der Modellplanungen.....	7
3.1 ... in Berlin	7
3.2 ... in Oldenburg.....	11
4. „On situ“-Abarbeitung der Eingriffsregelung durch temporäre Bebauung - Modell der Eingriffsregelung und Bilanzierung.....	17
5. Planungsrechtliche Aspekte	21
6. Zusammenfassendes Ergebnis und Ausblick.....	25
7. Literatur	27
8. Zusammenfassender Erfolgskontrollbericht	28

Anlagen

1. Fragestellung und Zielsetzung

Im Teilprojekt „Modellplanungen“ wurde der Ansatz des Tempo-Projektes an zwei unterschiedlichen Planungsfällen in Form von Modellbebauungsplänen konkretisiert. Neben der planerischen Umsetzung, der insbesondere in den Teilprojekten „Habitatmodelle: Tier- und Pflanzenökologie“ und „Sozioökonomie“ erarbeiteten Ergebnisse, stand hier die Analyse planungsrechtliche Instrumente im Mittelpunkt, mit denen der strategische TEMPO-Ansatz umgesetzt werden kann.

Von besonderer Bedeutung war für dieses Teilprojekt die Klärung der Frage, ob durch ein Nutzungsmosaik von Freiflächen mit spontaner Naturentwicklung und Nutzung auf einem Areal die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung¹ im Betrachtungsraum selbst erfüllt werden kann. Hintergrund dieser Überlegung ist die Tatsache, dass die Umsetzung der naturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung in Form von Kompensationsflächen an anderer Stelle eines Stadtgebietes, d.h. nicht am Ort des Eingriffs für viele vor allem großstädtische Kommunen nur unter hohem organisatorischem und finanziellem Einsatz möglich ist.² Die Folge sind Vollzugsdefizite sowohl bei der Festsetzung wie auch bei der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

In den letzten Jahren wurde diesen Vollzugsdefiziten insbesondere mit der Entwicklung von Kompensationsflächenpools entgegengewirkt, wenngleich hierdurch nicht zwingend eine Reduzierung des Flächenbedarfs für solche Zwecke erreicht werden kann.³ Wenn es jedoch gelingt, Flächen- und Freiraumnutzung in wechselndem Muster auf einem Areal umzusetzen, so ist der Nutzen für Kommunen bzw. Flächeneigner gerade in Regionen mit erhöhten Flächennutzungsdruck enorm. Genau an diesem Punkt setzen die konzeptionellen Überlegungen des Tempo-Ansatzes an.

Zum Verhältnis von Zwischennutzungen und „Natur auf Zeit“ bzw. „Bauen auf Zeit“

Zunehmend werden in der städtebaulichen Planungspraxis - gerade für innerstädtische Brachflächen und Baulücken - Zwischennutzungen eingesetzt. Allgemein wird unter einer Zwischennutzung die Neugestaltung/-nutzung einer Fläche ohne Änderung des Planungsrecht mit dem Ziel der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes verstanden.⁴ In der Regel werden Zwischennutzungen in Betracht gezogen, wenn eine bauliche Nachnutzung angesichts fehlender Nachfrage weder kurz- bis mittelfristig möglich erscheint. Auch wenn diesem relativ neuen Ansatz prinzipiell hohe Bedeutung für die kommunale Flächenplanung beigemessen wird, so zeigen sich an verschiedenen Stellen Umsetzungshemmnisse. In erster Linie ist dies auf fehlende Informationsgrundlagen bei den zuständigen Akteuren sowie auf oft ungeklärten Fragen zur Finanzierung zurückzuführen. Als weiteres Hemmnis, das der Umsetzung von Zwischennutzungen häufig entgegensteht, wird immer wieder die Furcht vor der Verstetigung (bspw. Grünanlagen, Ausstellungsräume, Freizeitflächen) genannt, die eine spätere Beseitigung der Nutzung erschwert oder sogar unmöglich macht. Festhalten bleibt, dass Zwischennutzungen ganz bewusst nicht - im Unterschied temporären Nutzungen im Sinne des Tempo-Ansatzes - von einem zeitlich-räumlichen Nutzungsmosaik ausgehen.

¹ Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (2003) wurde die vormals enge räumliche und funktionale Kopplung von Eingriff und Ausgleich entscheidend gelockert, so dass sich Optionen für neue Ansätze zum Umgang mit Eingriff und Ausgleich ergaben.

² Siehe auch Kapitel 5

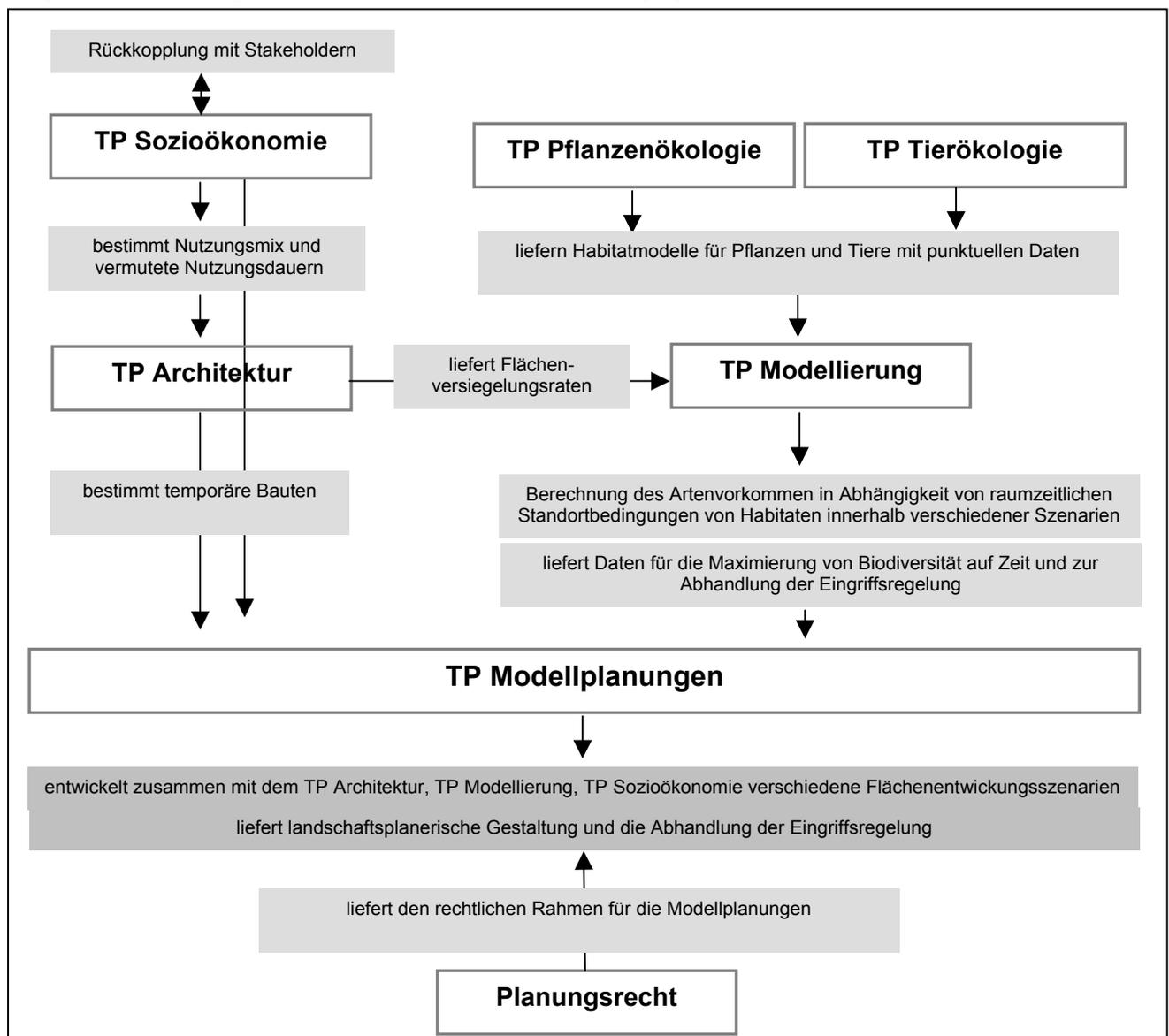
³ Vgl. hierzu Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2007, S. 49, 50.

⁴ ebenda 2007, S. 52.; weiterhin BBR 2004, Heck 2005

Die Kopplung der beiden Bereiche „Naturschutz auf Zeit“ und „Bauen auf Zeit“ werfen verschiedene planungsrechtliche Fragestellungen auf. Welche Möglichkeiten der zeitlichen Festsetzungen von Bauen und Naturschutz auf Zeit sind gegeben? In welcher Form kann die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung innerhalb eines Planungsgebietes umgesetzt werden? Welche alternativen Strategien sind denkbar? Welche Probleme können im Zusammenhang mit dem Naturschutzrecht (insbesondere Artenschutz) entstehen? Diese Fragestellungen lassen sich nur am Beispiel konkreter Falltypen konkretisieren und bearbeiten. Mit Vertretern von Kommunen, Investoren und Planungsrechtlern wurde die Praxistauglichkeit von Strategien der Raumnutzung auf Zeit diskutiert. Mit diesem Vorgehen wurde der Transfer der Idee von „Biodiversität und Bebauung auf Zeit“ in die kommunale Planungspraxis sichergestellt.

Wesentliche Erkenntnisse aus allen Bereichen flossen in die Erarbeitung der Modellbebauungspläne ein, um planungsrechtliche Rahmenbedingungen, ökonomische Restriktionen, ökologische Entwicklungsbedingungen und gestalterische Möglichkeiten konkreter erfassen, bewerten und ihrer gegenseitigen Abhängigkeit besser aufeinander abstimmen zu können.

Folgende Darstellung veranschaulicht die Zusammenhänge grafisch:



Die „Modellplanungen“ griffen auf die Ergebnisse der Teilprojekte:

- „Habitatmodelle“ (hier biologische Bestandserhebungen)
- „Sozioökonomie“ (hier Rahmenbedingungen für eine Raumnutzung auf Zeit)
- „Turnover Raten gewerblicher Nutzungstypen und Freiflächen“
- „Architektur“ (hier funktionelle Gebäudetypen für eine Raumnutzung auf Zeit)
- „Modellierung von Mosaikzyklen“ (hier Modellierung der Dynamik von Pflanzenvorkommen)

zurück und entwickelten in enger Zusammenarbeit die vorliegenden Modellplanungen. Des Weiteren flossen die Ergebnisse von Prof. Dr. R. Wolf (TU Freiberg) zur Frage nach den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in die Bearbeitung ein. Gemeinsam mit ihm wurde der rechtliche Rahmen für den Planungsfall Oldenburg (Kapitel 2, 3 und 5) erarbeitet. Um die Akzeptanz einer derartigen Strategie zu erhöhen, wurde besonders auf die Qualität der Architektur und der Berücksichtigung landschaftsgestalterischer Aspekte Wert gelegt. Insofern greift das TP „Modellplanungen“ nicht nur die Ergebnisse anderer Teilprojekte auf.

2. Auswahl der Modellstädte und Flächen

Entsprechend dem Projektantrag war vorgesehen, den Ansatz des Tempo-Projektes mit spezifischen planungsrechtlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Fragestellungen an zwei unterschiedlichen Planungsfalltypen zu konkretisieren. Im Rahmen der biologischen Bestandserhebungen (Habitatmodell: TP Pflanzenökologie, TP Tierökologie) wurden Brachflächen in Berlin und Bremen untersucht – demzufolge wurde auch versucht, in diesen Städten Areale für die Modellplanungen zu finden. Diese Suche begann bereits Mitte 2005, um zu Beginn 2006 mit den konkreten Planungen beginnen zu können.

Planungsfall Bremen:

In **Bremen** konzentrierte sich das Projektteam nach ersten Recherchen und Gesprächen mit unterschiedlichen Behördenvertretern (Flächennutzungsplanung, Wirtschaftsförderung, Umwelt) auf eine Teilfläche in der Überseestadt (30 ha in einem Gesamtgebiet von etwa 290 ha). Anfang Juni 2005 wurde eine Begehung durch das Projektteam durchgeführt. Anschließend wurde eine offizielle Anfrage bei der Überseestadt GmbH gestellt, ob unsere Tempo-Strategie grundsätzlich befürwortet wird und man das Projekt auch im Rahmen eines Projektbeirates bei der Zusammenstellung eines Nutzungsmixes unterstützen würde.

Nach mehreren Gesprächen und Bereitstellung von Projektinformationen wurde uns mitgeteilt, dass eine Modellplanung für temporäre Nutzungen in der Überseestadt **nicht gewünscht** ist. Die Bürgerschaft hat einen Masterplan beschlossen, der eine komplette Entwicklung des Gebietes mit differenzierten Zielvorstellungen auf acht Teilstandorten vorsieht. „In den nächsten 20 Jahren sollen neben den bestehenden knapp 6.300 Arbeitsplätzen weitere 10.000 durch die Neuordnung der Überseestadt geschaffen werden. Mit der Umsetzung der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen i.H.v. bis zu 385 Mio. € können Investitionen der Privatwirtschaft zwischen 590 Mio. € und 2.160 Mio. € ausgelöst werden“⁵. Damit kam dieser Standort für die Modellplanungen nicht mehr in Betracht. Die Schlussfolgerung liegt nahe, dass temporäre Nutzungen in bestimmten Planungsstadien als Alternative oder als Zwischennutzung schwer vermittelbar und politisch nicht immer gewünscht sind.

Planungsfall Berlin

In Berlin wurde im Herbst 2005 für das ca. 32 ha große Gebiet „Gleisdreieck“ ein offener landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Gelände des „Gleisdreiecks“ liegt zentral in den Berliner Bezirken Schöneberg, Kreuzberg und Mitte. Es handelt sich dabei um eine seit dem Ende des 2. Weltkrieges weit gehend brach liegende Fläche des ehemaligen Anhalter Bahnhofs. Nach Stilllegung der Bahnhöfe wandelte sich das Areal zu einem innerstädtischen Biotop, das von den Relikten ehemaliger Bahnanlagen geprägt ist.

Das Projektteam beschloss an dem Wettbewerb mit dem TEMPO-Ansatz teilzunehmen. Obwohl der Schwerpunkt im landschaftspflegerischen Bereich lag, lässt sich der Aspekt rotierender Nutzungen gut auf den Flächen des „Gleisdreiecks“ übertragen.

⁵ Masterplan Überseestadt Bremen, big Überseestadt GmbH

Planungsfall Oldenburg

Als alternativer Planungsfall zu Bremen wurde in Oldenburg der Standort der „Freizeitmeile“ bei der Weser-Ems-Halle (ca. 30 ha; überwiegend Brache) gefunden. Die Stadt Oldenburg bemüht sich auf einer zentral im Stadtgebiet bisher eher in einem Nutzungsvakuum gelegene Fläche zwischen der Messe- und Veranstaltungshalle Weser-Ems-Halle und dem Bahnhof neue, attraktive Freizeitnutzungen anzusiedeln. In Randbereichen ist bereits eine Basketball-Arena und ein Basketballtrainingszentrum entstanden. Die überwiegend ruderalen weiteren Flächen verfügen über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, die Bundesbahn und das übrige Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Oldenburg. Die Innenstadt ist in fußläufiger Nähe zu erreichen. Das Gebiet wird momentan als nicht strukturiertes Messegelände und als Parkplatz für große Veranstaltungen genutzt. Es soll ebenfalls für Freizeitnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Es stellt sich die Frage, inwiefern Flächen für Freizeitnutzungen mit dem TEMPO-Ansatz, dessen Fokus (zunächst) auf Gewerbequartiere gerichtet ist, korrespondiert. Das TP „Sozioökonomie“ kam entgegen der ursprünglichen These zu dem Ergebnis, dass sich zwar die Beschleunigung wirtschaftlicher Prozesse in einer veränderten Flächennachfrage niederschlägt. Insbesondere im Bezug auf Gewerbequartiere konnte insgesamt jedoch kein planerischer Handlungsbedarf abgeleitet werden. Allerdings wurden gerade auf Flächen mit freizeitorientierten Nutzungen hohe Umschlagsraten von Gebäuden und Freiflächen beobachtet. Insofern bot sich der Fall Oldenburg für die Modellflächenplanung an.

Dem zuständigen Ausschuss der Stadt Oldenburg wurde das Konzept temporärer Nutzungen vorgestellt und von ihm als „interessante Alternative“ positiv bewertet. Damit standen die Flächen der „Freizeitmeile“ für die Modellplanungen zur Verfügung. Ein „Nutzungsmix“ für das Gebiet wurde in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb der Weser-Ems-Halle besprochen, um darauf aufbauend ein Gestaltkonzept zu modellieren. Weiterhin wurde vereinbart, im Zuge des Gestaltkonzeptes planungsrechtliche Fragestellungen ebenso wie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzubeziehen und die Ergebnisse den Planungsträgern zu vorzustellen.

3. Die Durchführung der Modellplanungen

3.1 ... in Berlin

Die Modellstadt Berlin

Der Makrostandort unserer Modellflächen – die Großstadt Berlin – weist mit 3.807 Einwohnern je km² (Stand 2005) die zweithöchste Bevölkerungsdichte Deutschlands auf. Die Flächennutzung (Stand 2004) stellt sich folgendermaßen dar:

Flächennutzung	Prozent
Gebäude- und Freiflächen	40,6
Betriebsflächen	1,0
Erholungsflächen	11,5
Verkehrsfläche	15,2
Landwirtschaftsfläche	4,9
Waldfläche	18,0
Wasserfläche	6,7
Flächen anderer Nutzung	2,1

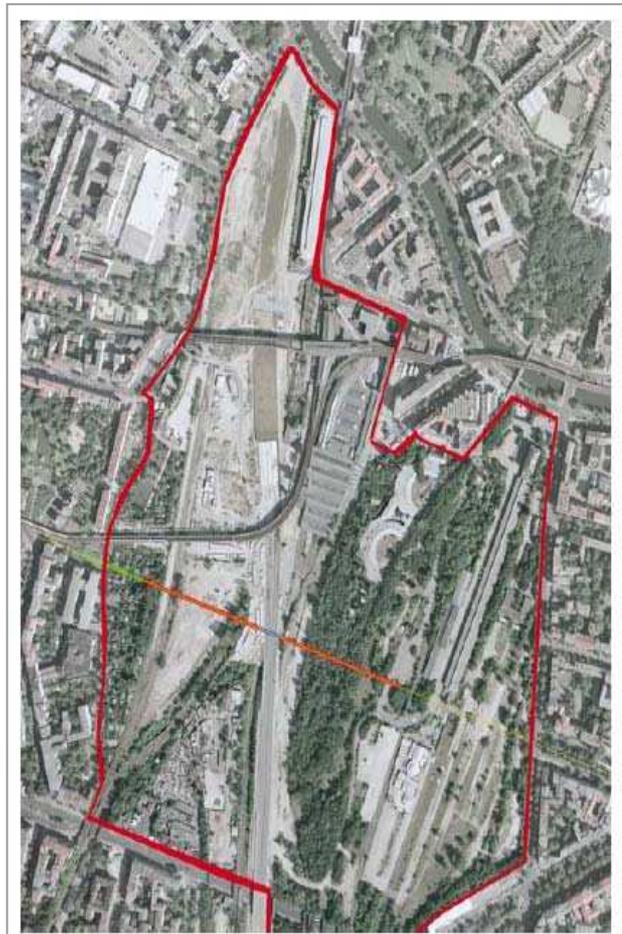
Tabelle 1: Flächennutzung Berlin (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg)

Berlin ist mit seinem Umland sehr eng verflochten. Aus diesem Grund findet Expansion in erster Linie durch Weiterentwicklung und Umbau bestehender Strukturen statt.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen der Modellflächen „Gleisdreieck“⁶

Die künftigen Parkflächen sind im Osten, Süden und Westen von dicht bebauten Stadtvierteln umgeben, deren Ausstattung mit Freiflächen als ungenügend zu bezeichnen ist. Im Norden liegt ein Geschäftsviertel (Potsdamer Platz). Das Areal „Gleisdreieck“ steht somit im Spannungsfeld zwischen Kiez und Metropole. Die Fläche bemisst 32 ha und ist seit über 40 Jahren ungenutzt. Im Zuge von illegalen Nutzungen des Geländes wurden viele historische Bauten der Bahn zerstört. Seit 1998 gibt es zahlreiche Initiativen und Bestrebungen, dass Gleisdreieck-Areal wieder in das städtische Gefüge einzugliedern. Im Mittelpunkt steht dabei die Entwicklung einer Parklandschaft.

Abbildung 1: Luftaufnahme Gleisdreieck Berlin



⁶ Vgl. Roskamp/Holtkamp 2005/6

Im Rahmen dieser Bemühungen wurde auch der *landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerbs* offiziell ausgeschrieben, an dem sich das Projektteam mit einem Entwurf beteiligte.



Der *Flächennutzungsplan* in seiner aktuellen Fassung stellt für den überwiegenden Teil des Gleisdreiecks eine Parkanlage dar. Die Grünflächen im Bereich des ehemaligen Potsdamer Güterbahnhofs werden als Bereiche für „Sport von übergeordneter Bedeutung“ ausgewiesen. Hingegen werden die Grünflächen bei südlichen Anhalter Bahnhofs als „schadstoffbelastete Böden“ ergänzt. Im nördlichen Bereich des Anhalter Bahnhofs befinden sich Gemeinbedarfsflächen für Kultur sowie gemischte Bauflächen. Gemischte Bauflächen finden sich schließlich auch im Bereich des Yorkdreiecks wieder.

Abbildung 2: Übersichtskarte „Gleisdreieck“ (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin)

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen rechtliche Grundlagen für die Bebauung und den Park geschaffen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, wenngleich Planentwürfe aufgestellt wurden, die detaillierte Ausweisungen und Festschreibungen der Bau- und Freiflächen auf dem Gelände enthalten. Momentan ist nicht absehbar, wann es zu einem rechtskräftigen Beschluss kommt.

Dem gegenüber steht eine Reihe informeller Planungen, die für die Flächen vorliegen. Neben dem Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ erhält gerade der Bereichsentwicklungsplan⁷ „Berliner Innenstadt“ wichtige Hinweise. Er stellt die Gleise und Trassen im Bereich des Gleisdreiecks als Bahnflächen und die Flächen des Yorkdreiecks als Kerngebiet. Die westlich der Gleise angrenzende Flächen sind als Parkanlagen sowie ungedeckte Sportanlagen dargestellt. Weitere Grünflächen, die als Parkanlagen, für kulturelle Zwecke und als Spielplatz genutzt werden sollen, sind im Bereich der Verengung sowie des östlich an den Gleisen angrenzende Gelände ausgewiesen. Weiterhin sieht der Bereichsentwicklungsplan für das nördliche Gebiet des Gleisdreiecks einen Teil für den Gemeinbedarf, einen Teil als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und einen Teil für Mischnutzungen vor.

Darüber hinaus existiert eine Planwerk für die Innenstadt, an denen sich Bereichsentwicklungspläne sowie Bebauungspläne orientieren sollen. Das Planwerk hat einen konzeptionel-

⁷ Bereichsentwicklungspläne dienen teilräumigen Entwicklungen; sie treffen Aussagen u. a. über Nutzungsverteilung sowie Stadtgestaltung und konkretisieren gesamtstädtischen Planungsziele. Sie sind verwaltungsintern bindend.

len Charakter und dient als Grundlage für ein übergreifendes Gestaltungsprogramm. Für das Gleisdreieck sieht das Konzept in erster Linie die Errichtung einer qualitativ hochwertigen Parkanlage vor. Im unmittelbaren Umfeld des Gleisdreiecks und im südlichen Bereich sind ergänzende Nutzungsgemischte Bebauungen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Geländes soll weiterhin sichergestellt werden.

Die Modellflächen „Gleisdreieck“ und der Wettbewerbsbeitrag:

Im Laufe der Jahre entstand in vielen Bereichen des Gleisdreiecks Spontanvegetation, die sich lange Zeit ungestört entwickeln konnte. Im Bereich der Bahnlandschaft ist eine besonders große Vielfalt an arten- und strukturreichen Biotopen vorzufinden.

Zu den zentralen Anforderungen des landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs gehörte die Berücksichtigung der spezifischen urbanen Situation bei der Gestaltung des Parks. Auch die Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen („zwischen Kiez und Metropole“) sollte thematisiert werden. Weiterhin waren neben attraktiven Freiflächen auch kulturelle Einrichtungen mit Baufeldern in den Randzonen zu schaffen. Brach gefallende Gleistrassen – die historische Bahnnutzung – sollte als Gestaltungselement integriert werden.

Konzeption:

Das Tempo-Team entwickelte für die Flächen des Gleisdreieck-Areals ein Parkkonzept, das sich durch einen Wechsel von urbaner Kulturlandschaft und urbaner Wildnis auszeichnet. Das Ergebnis ist ein Parkkonzept mit dem Titel „*Park in Motion*“.⁸ Inhaltlich fand eine enge Zusammenarbeit mit dem TP Architektur und dem TP Landschaftsökologie statt. Aufgrund des Schwerpunktes auf die landschaftsplanerische Gestaltung und vorgegebenen Anforderungen des Wettbewerbs (z.B. Schaffung eines Wegeplans) standen ökonomische Überlegungen oder rechtliche Fragestellungen nicht im Mittelpunkt dieser Modellplanung. Ebenso wurden keine Habitatmodelle benötigt.

Dennoch wird dem Ansatz des Forschungsvorhabens insofern Rechnung getragen, als das sich die Grenzen der Landschaft zyklisch verschieben und langfristig eine dynamische Parklandschaft entsteht. Das Flächenverhältnis von Vegetation und Nutzung wurde in Vorfeld festgelegt. Wenn Naturraum an einer Stelle durch eine Form der Nutzung gestört wird, gewährleistet die Konzeption von „*Park in Motion*“, dass an anderer Stelle ausreichend Flächen für Tiere und Pflanzen zur Rekolonisation zur Verfügung stehen. Die so entstehenden Mosaikzyklen werden etwa ein Drittel des Parks einnehmen.

Der raumzeitliche Zyklus eines Mosaiks von Nutzung, Rasen und Sukzession hat mehrere Ziele:

- Er schafft die Voraussetzung für einen dynamischen, siedlungstypischen Naturschutz, der langfristig eine diverse, artenreiche Landschaft mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien erhält.
- Er konserviert die Spuren der Bahngeschichte und akzeptiert zugleich den transienten Charakter städtischer Nutzungen. Er zeigt, wie Natur sich entwickelt und deutet an, wie sie sich Siedlungsflächen zurückholt, wenn diese aus der Nutzung fallen.
- Die temporäre Nutzung durch Ausstellungen, Sport und Spiel legt sich nicht langfristig fest. Temporäre Architekturen unterstützen die gewollte Veränderung. So werden mehr Freiheitsgrade und offenere Nutzungsmöglichkeiten gewonnen, um eine dauernde Anpassung an die sich verändernde urbane Kultur zu ermöglichen.

⁸ In der Anlage 1-3 ist ein Auszug des eingereichten Wettbewerbsbeitrages enthalten. Dabei handelt es sich um das Gestaltungskonzept, eine Darstellung der Details sowie dem von Prof. Dr. Kleyer verfassten Erläuterungstext zur Idee „*Park in Motion*“.

- Mahd von Rasenflächen in Sukzessionsflächen ermöglicht die Anlage vielfältiger Muster. So wird das klassische Ideal gestalteter Parkgärten neu interpretiert.

Das Parkkonzept „Park in Motion“ sieht Spiel- und Sportflächen vor, die im Abstand von acht bis sechzehn Jahren über die Flächen wandern.

Als temporäre Bauten und Nutzungen sind geplant:

- Mobiles und temporäres Café von 280 m². Unterschiedliche Standorte innerhalb des Gleisdreieck Park. Nutzungsdauer: 1-5 Jahre.
- Pneumatische Struktur mit lichtdurchlässiger Membran für temporäre Ausstellungen des DTMB. Größe: 630 m². Nutzungsdauer: 1 Jahr pro Standort.
- Spielmobil mit 4 Standorten im Park. Kinder & Jugendliche haben die Möglichkeit, sich Spiel- & Sportgeräte auszuleihen. Angebot an betreuten Spielen. Nutzungsdauer: Pro Standort 1 oder 2 Tage / Woche.
- Leichtzelt als zusätzliches Raumangebot für betreutes Spielen bei schlechter Witterung. Aufbau innerhalb 10min. Größe: 36m²
- Die Sportfläche im Activity Park / Bülowstr. wird in den Wintermonaten temporär mit einer Membran überdacht. Größe: 1200 m². Nutzungsdauer: 3-4 Monate / Jahr.
- Sowohl die Basketball- und Streetballfläche im Osten des Parks als auch die BMX-Bahn im Westen werden als temporäre Nutzung für 5-6 Jahre vorgesehen.

Zum Konzept gehören offene Sand- und Rasenflächen mit temporären Einrichtungen für aktuelle Spiel- und Sporttrends ebenso wie überdachte Bauten in temporärer Architektur. Für das Deutsche Technikmuseum Berlin ist im östlichen Teil des Parks ein Bereich für temporäre Ausstellungen vorgesehen, wobei der Schwerpunkt dieser Parkhälfte auf Naturentwicklung liegt. Der Wechsel der Ausstellungen erlaubt eine fortlaufende Entwicklung der naturbelassenden Flächen.

Ergebnis aus der Teilnahme an den Wettbewerb:

Es wurden 86 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Der Tempo-Entwurf ist im 2. Durchgang mit 5:4 Stimmen ausgeschieden. Das Preisgericht würdigte die Idee unseres Beitrages. Kritikpunkt war dagegen, dass zu wenig „gestalterische Kraft“ in dem Entwurf steckte. Dieser Anspruch kann mit dem Ansatz des Tempo-Projektes nicht erfüllt werden.

3.2 ... in Oldenburg

Die Modellstadt Oldenburg

Die kreisfreie Stadt Oldenburg zählt mit knapp 160.000 Einwohner zu den bundesdeutschen Großstädten und ist die viertgrößte Stadt in Niedersachsen. Als Oberzentrum zwischen Weser und Ems ist sie administrativer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt im Nordwesten und wurde 2005 zusammen mit Bremen als europäische Metropolregion anerkannt. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 1.540 Einwohner je km².

Flächennutzung	Prozent
Gebäude- und Freiflächen	38,7
Betriebsflächen	0,6
Erholungsflächen	4,3
Verkehrsfläche	12,9
Landwirtschaftsfläche	32,3
Waldfläche	3,3
Wasserfläche	3,9
Flächen anderer Nutzung	3,8

Tabelle 2: Flächennutzung Oldenburg

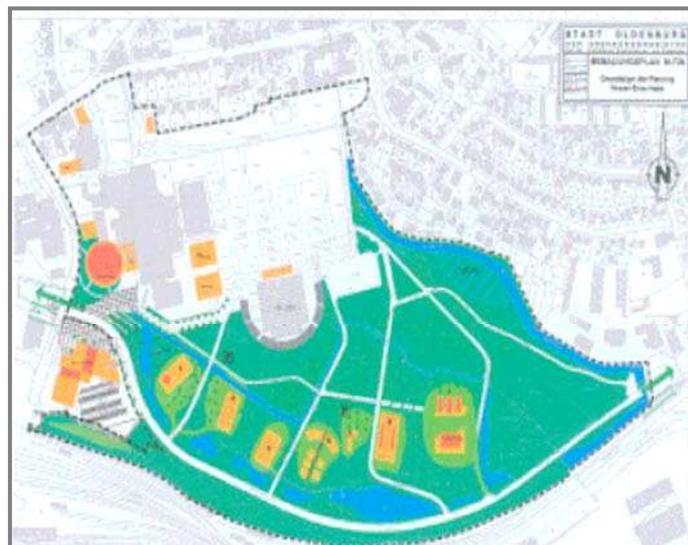
(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Stand 31.12.2004)

Im Gegensatz zu vielen anderen Großstädten, die in den letzten Jahren Teile ihrer Einwohnerschaft verloren hat, weist Oldenburg eine positive Entwicklung auf. Mit einer Reihe von Aktivitäten bemüht sich die Stadt, die lokale Entwicklung auf unterschiedlichen Gebieten voranzutreiben.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen der Modellflächen

Die Flächen sind als Sondergebiet „Freizeitnutzung“ im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg ausgewiesen. Es liegt eine Rahmenplanung für das Gebiet vor; eine rechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan ist nicht erfolgt. Die Stadt Oldenburg favorisiert die baurechtliche Absicherung durch die Aufstellung von Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen, da die künftige Nutzung der Flächen noch ungewiss ist und auch Realisierungen in Teilabschnitten in unterschiedlichen Zeiträumen möglich sein sollen. Dieser Planungsansatz bot hervorragende Voraussetzungen, das Forschungsthema einer „Bebauung auf Zeit“ im Wechsel mit einer „Natur auf Zeit“ anzuwenden und zu überprüfen.

Abbildung 3: Rahmenplan für die Modellflächen in Oldenburg
(Quelle: Stadt Oldenburg)



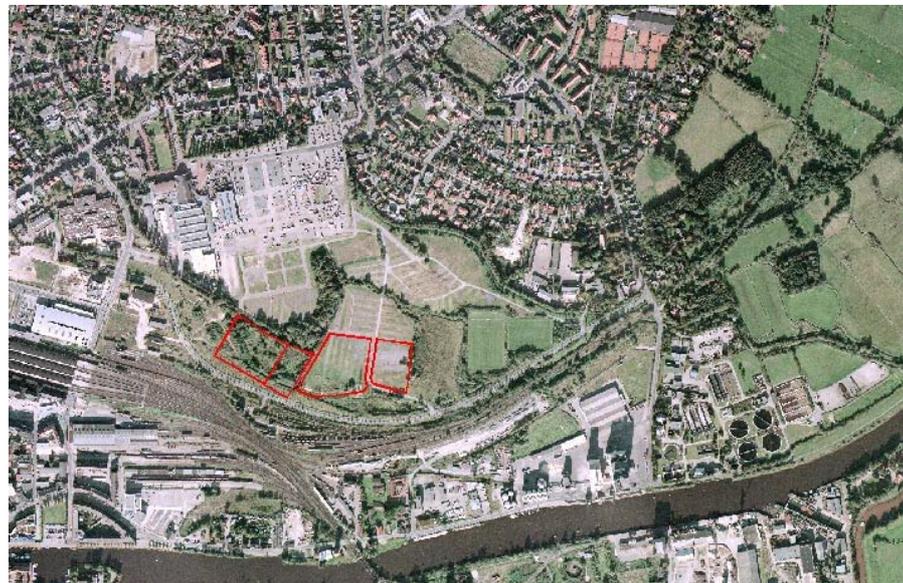
Ansätze für die Modellflächen

Um einen möglichst realitätsnahen Flächenansatz für die Anwendung und Überprüfung des Tempo-Ansatzes zu verfolgen, wurden soweit möglich die Planungsbedingungen des städtischen Rahmenplanes übernommen.

- So decken sich die vier Baufelder der Modellplanungen weitestgehend mit den Baufeldern des Rahmenplanes. Sie sind in Abb. 4 in Rot in das Luftbild des Areals eingearbeitet. Nur für die beiden östlichen Baufelder wurden die tief liegenden, stark bebuchten Flächen nördlich der Maastricher Straße ausgenommen, da sie analog zum Rahmenplan der Oberflächenentwässerung vorbehalten bleiben sollen und damit nicht für einen temporären Nutzungswechsel zur Verfügung stehen.
- Auch die Lage der Erschließung wurden übernommen. Die vier Baufelder der Modellplanung sind über dieselben Straßen wie im städtischen Rahmenplan oder direkt über die Maastricher Straße erschlossen. Die Erschließungsstraßen bleiben über den gesamten Betrachtungsraum hin konstant.

Abbildung 4:
Gebiet
„Freizeitmeile
Oldenburg“

Baufelder

- Die Nutzungen für die Flächen sind vom TP Sozioökonomie zusammen mit dem Eigenbetrieb der Weser-Ems-Halle abgestimmt worden, um einen wünschenswerten, realistischen Nutzungsmix zu erhalten. Dabei wurden Nutzungen zugrunde gelegt, die an die bereits vorhandenen Sportnutzungen anschließen, diese ergänzen oder das Freizeitangebot abrunden. Außerdem mussten sie sich in temporären Gebäuden organisieren lassen. Dem entsprechend wurden für die Flächen ein Jugendleistungszentrum und eine Multi-Halle für „Indoor- Sport, Spiel und Trendsportarten“ sowie eine Skaterhalle als Ergänzungen des vorhandenen Angebotes vorgesehen. Ein Jugendhotel sowie gastronomische Einrichtungen könnten ebenfalls attraktive Nutzungen sein, die das Angebot in dieser Sport- und Freizeitmeile arrondieren und zu Synergieeffekten beitragen. Als zusätzliche Nutzungen, für die eine realistischen Nachfrage nach temporären Angeboten gesehen wird, sind Büronutzungen. Die gute, zentrale Lage erscheint für kurzfristig oder zwischenzeitlich zu nutzende Büro- und Dienstleistungseinrichtungen gut geeignet. Die Nähe und Wechselwirkung zu Angeboten der Freizeitwirtschaft wird als günstiger Angebotsmix gesehen. Auch diese Grundüberlegungen decken sich mit den Zielvorstellungen des städtischen Rahmenplans.

Unter den vor genannten Voraussetzungen wurden für die einzelnen Nutzungstypen – Jugendleistungszentrum – Multihalle – Skaterhalle – Jugendhotel – Büros und Gastronomie unter architektonischen und ökologischen Gesichtspunkten Gestaltungskonzepte für temporäre Bauten sowie die dazu notwendigen Erschließungs- und Ergänzungsflächen erarbeitet.⁹

Die Lage der Gebäude und Freiflächen auf den einzelnen Modellfeldern wurde so gewählt, dass von den Erschließungsstraßen aus möglichst kurze Wege zu den Gebäudeeingängen entstehen und ein gestalterisch akzeptabler Freiraum verbleibt, der für Außenanlagen und die Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden kann.

Der ruhenden Verkehr wurde im Prinzip zwischen den Gebäudeeingängen und den bleibenden Erschließungsstraßen organisiert. Um die gewünschten Standortunterschiede für die ökologische Betrachtung auf den Modellflächen anzubieten, wurde nur für den Teil der Parkplätze und der Erschließungsflächen, die unmittelbar den Gebäudeeingängen zugeordnet sind und besonders häufig frequentiert werden, eine versiegelte Bauweise vorgesehen. Für die von den Eingängen weiter entfernt liegenden und daher nicht so häufig benutzten Parkplatz- und Erschließungsflächen wurde eine Befestigung mit wasserdurchlässigem Schotter angenommen, der unter ökologischen Gesichtspunkten aufgrund seiner Nährstoffarmut ein gutes Ausgangssubstrat für eine hohe Biodiversität mitbringt. Für die Menge der dargestellten Parkplätze der einzelnen Nutzungstypen wurden die unteren Bedarfswerte der Niedersächsischen Bauordnung zugrunde gelegt, da im nördlichen Anschluss der Modellflächen zu den Freiflächen der Weser-Ems-Halle hin ausreichend große Parkplatzflächen zur Verfügung stehen. Diese Parkplatzflächen wurden gestalterisch in das Konzept als „Poolflächen“ für den gesamten überhängigen Parkplatzbedarf der Modellflächen mit einbezogen, mit Baumreihen begrünt und mit Verbindungswegen angebunden.

Etwa ein Drittel der einzelnen Modellflächen wird für Grünflächen genutzt. Diese Grünflächen differenzieren sich zu einem geringen Anteil in bleibende Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern und in trockene und feuchte Sukzessionsflächen. Insbesondere entlang der Erschließungsstraßen liegen Strauch- und Baumpflanzungen, die das Areal gliedern und die einzelnen Modellflächen begrenzen. Auch die Parkplätze werden durch großkronige Bäume gegliedert. Für diese Pflanzflächen wird angenommen, dass sie zur Zeit der Erstnutzung einer Modellfläche entstehen und über den gesamten Betrachtungsraum als Pflanzenbestände erhalten bleiben und nicht einer unterbrochenen Sukzession unterliegen. Der überwiegende Teil der Freiflächen auf den einzelnen Modellfeldern sind Sukzessionsflächen, die in den Wechsel von „Natur auf Zeit“ und „Bebauung auf Zeit“ eingehen. Diese Sukzessionsflächen beinhalten trockene, etwas höhere Lagen und tiefere Flächen, die der Versickerung des auf Gebäuden und Flächen anfallenden Regenwassers dienen.

Konzeption:

Die vorgeschlagene Bebauungs- und Freiflächenstruktur geht von einem dynamischen Wechsel aus, indem verschiedene Nutzungen in unterschiedlichen Zeiträumen auf den vier Baufeldern entstehen, verschwinden oder wandern. Dabei wurde die unterschiedliche „Lebensdauer“ einzelner Nutzungen berücksichtigt. Da viele „Indoor-Trendsportarten“ durchaus als modisch und kurzlebig anzusehen sind, wurden für diese Nutzungen ein rascher Nutzungswechsel zugrunde gelegt. Diese Nutzungen sind in der Konzeption schon nach 5 oder 10 Jahren wieder verschwunden und machen neuen Gebäuden oder Sukzessionsflächen Platz. Hingegen wurde für das Jugend-

⁹ Siehe die Anlage 4 und 5 zu diesem Endbericht sowie den Ergebnisbericht des Teilprojektes Architektur.

leistungszentrum eine Nutzungsdauer für den gesamten Betrachtungsraum von 25 Jahren berücksichtigt, da für eine solche Nutzung in Nähe der Basketball-Arena ein längerer Bestand wahrscheinlich erscheint. Auch für ein Jugendhotel wurde eine höhere Nutzungsdauer angenommen. Bei gastronomischen Einrichtungen in temporären Gebäuden kann von einer größeren Dynamik ausgegangen werden.

Um zu untersuchen, inwieweit unterschiedliche Flächennutzungsdynamiken auch unterschiedliche Biodiversitäten hervorrufen, wurden zwei unterschiedliche Szenarien entwickelt, die sich in der Nutzungsdauer, Häufigkeit des Standortwechsels und in der Bebauungsdichte unterscheiden. Es wurde jeweils ein Planungszeitraum von 25 Jahren durchgespielt. Beide Szenarien (dyn 1 und dyn 2) sind so angelegt, dass im Fünfjahresrhythmus eine Veränderung auf den Flächen geschieht, beispielsweise durch das Hinzukommen bzw. Herausfallen einer Nutzung oder einem Standortwechsel.

Beide Variationen passen sich mit einer adäquaten Architektur- und Gestaltungssprache in die Umgebung ein. Sie zeigen, dass mit einer dynamischen, auf Zeit gedachten Architektur und Freiflächennutzung eine hohe Gestaltqualität mit einer hohen ökologischen Wertigkeit erreicht werden kann.

Szenario dyn 1:

Die temporären Bauten des dyn 1 haben wie zuvor beschrieben unterschiedliche, aber realistisch zu erwartenden Lebenszyklen. Auch wenn die Architektur temporär angelegt ist, bleiben diese innerhalb ihrer Nutzungsdauer statisch, d.h. sie verändern ihren Standort auf der Fläche nicht. Sie entstehen bzw. verschwinden zu unterschiedlichen Zeiten. Eine Ausnahme bildete hier nur die Gastronomie (siehe TP Architektur). Die Anlage 4 zu diesem Endbericht enthält eine Aufstellung der Nutzungen und die simulierte Entwicklung der Flächen über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die nachfolgende Grafik vermittelt einen Eindruck davon, welche Nutzungen im Jahr 10 die Flächen belegen. Sie bestehen im einzelnen aus einem Jugendleistungszentrum, einer multifunktionalen Halle für Trendsportarten, einer Skaterhalle, einem Jugendhotel, einem gastronomischen Betrieb sowie einige Büroeinheiten.

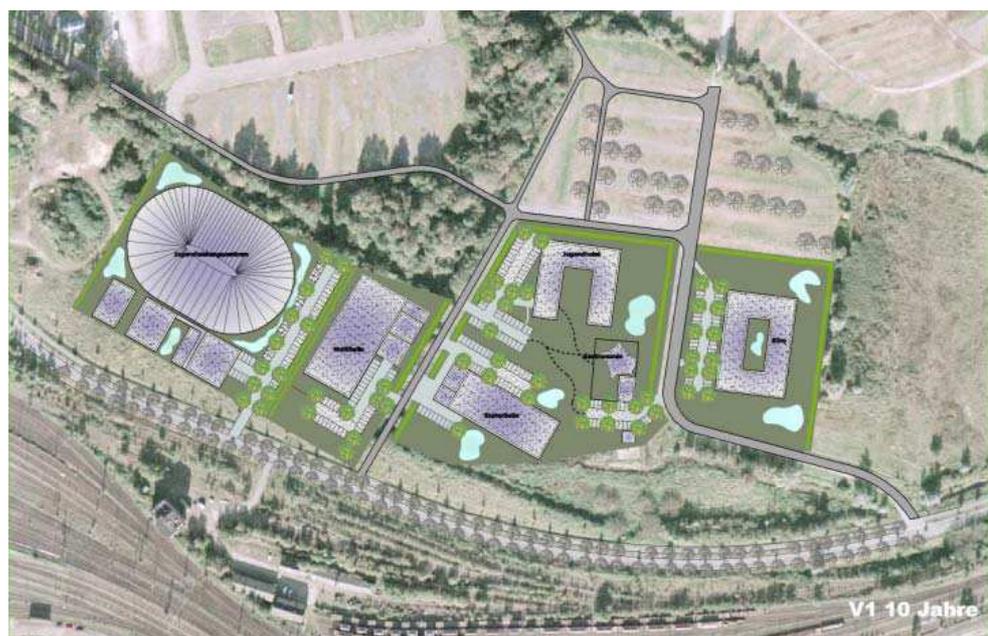
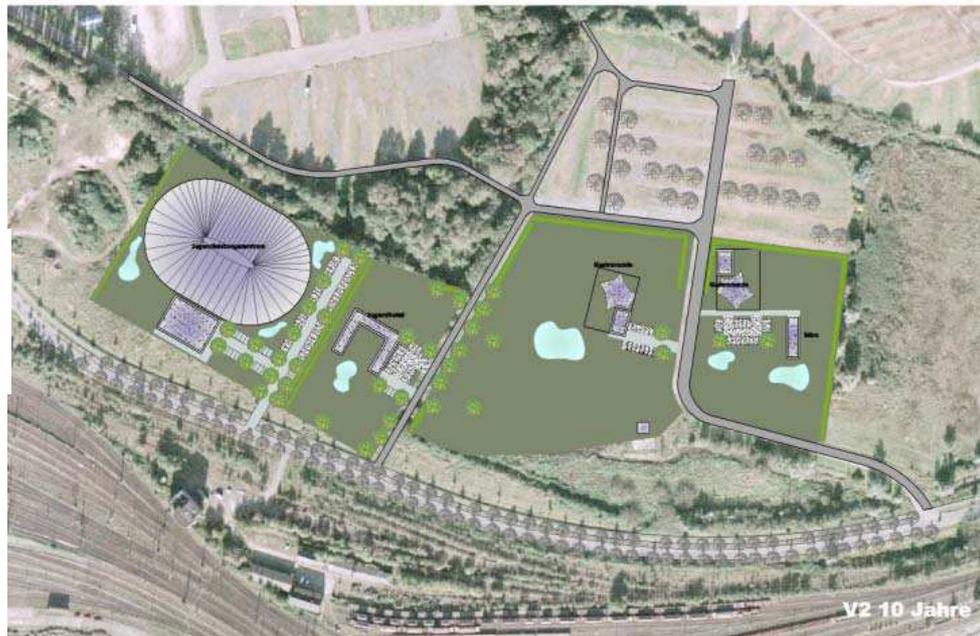


Abbildung 5: Bebauung Jahr 10 im dyn 1

Szenario dyn 2

Dieses Szenario unterscheidet sich in einer kürzeren Nutzungsdauer pro Standort, der einer größeren Häufigkeit des Standortwechsels und einer geringeren Bebauungsdichte von dem Szenario 1. Im Mittelpunkt steht für dieses Szenario die Anwendung der von TP Architektur entwickelten verschiedenen Clustersysteme, die den Standortwechsel ein und derselben Nutzung auf der Fläche erlaubt (siehe Endbericht TP Architektur). Die Anlage 5 zu diesem Endbericht enthält eine Aufstellung der Nutzungen und die simulierte Entwicklung der Flächen über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die nachfolgende Abbildung vermittelt einen Eindruck davon, welche Nutzungen (ein Jugendleistungszentrum, ein Jugendhotel, zwei gastronomische Betriebe, eine kleine Büroeinheit) im Jahr 10 die Flächen belegen und verdeutlichen den Unterschied zwischen den beiden dynamischen Varianten.

Abbildung 6:
Bebauung im
Jahr 10 in dyn 2



Zum Vergleich wurde neben diesen dynamischen Modellen auch eine statische Variante, also ohne Nutzungswechsel in dem simulierten Planungszeitraum von 25 Jahren, betrachtet (Szenario stat). Diese statische Variante spiegelt zugleich die traditionelle Zielvorstellung der Stadtplanung wieder, die vornehmlich nach dauerhaften langfristigen Flächennutzungen sucht. Es bleibt zu klären, wie die Modellergebnisse im Hinblick auf die so entstehende Biodiversität zu beurteilen ist.

Ergebnisse des Landschaftsmodells und Schlussfolgerungen

Mit der Erstellung eines Landschaftsmodells (TP Modellierung) sollen die Erkenntnisse aus dem TP Pflanzen- und Tierökologie, Sozioökonomie und Architektur zusammengeführt werden. Die Bildung von unterschiedlichen Nutzungsszenarien erlaubt es, explizit raum-zeitliche Vorhersagen zur Biodiversität auf Stadtbrachen treffen zu können. Weiterhin lassen sich auch Mosaikzyklen identifizieren, die eine naturschutzfachlich optimale Artkombination aufzeigen. Um zu diesen Aussagen zu gelangen, erfolgt die Bewertung der Modellergebnisse über die Biodiversität und die Seltenheit der vorkommenden Arten. Eine Bewertung der entstandenen Biotoptypen, die zur Beantwortung der Fragen nach der Möglichkeit der Abarbeitung der Eingriffsregelung auf der Fläche („on situ“) notwendig sind, erfolgt in Kapitel 4.

Das Landschaftsmodell wurde konkret auf den Planungsfall Oldenburg angewandt. Es wurden die vor genannten Nutzungsszenarien durchgespielt. Die Auswertung der Ergebnisse (siehe Zwischenbericht TP Modellierung 2006) zeigt folgendes Ergebnis:

- Dyn 1 und dyn 2 nach dem Tempo-Ansatz weisen eine deutliche Überlegenheit hinsichtlich der zu erwartenden Vegetation auf der Gesamtfläche auf. Je größer die Dynamik der Bauten mit unterschiedlich langen Nutzungsdauern ist, desto größer wird die Biodiversität auf den Flächen.
- Wichtig ist die Erzeugung unterschiedlich alter Flächen, um eine entsprechende Wertigkeit der sich entwickelten Biodiversität aufrechtzuerhalten.
- Darüber hinaus gelang es, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Fläche selbst abzuhandeln.

Die Abbildung 7 gibt für den Planungszeitraum vom 25 Jahre den durchschnittlichen Anteil an bebauter und brach liegender Fläche für die durchgespielten Szenarien an. Die statische Variante ist als durchgängige Bebauung in der Darstellung integriert.

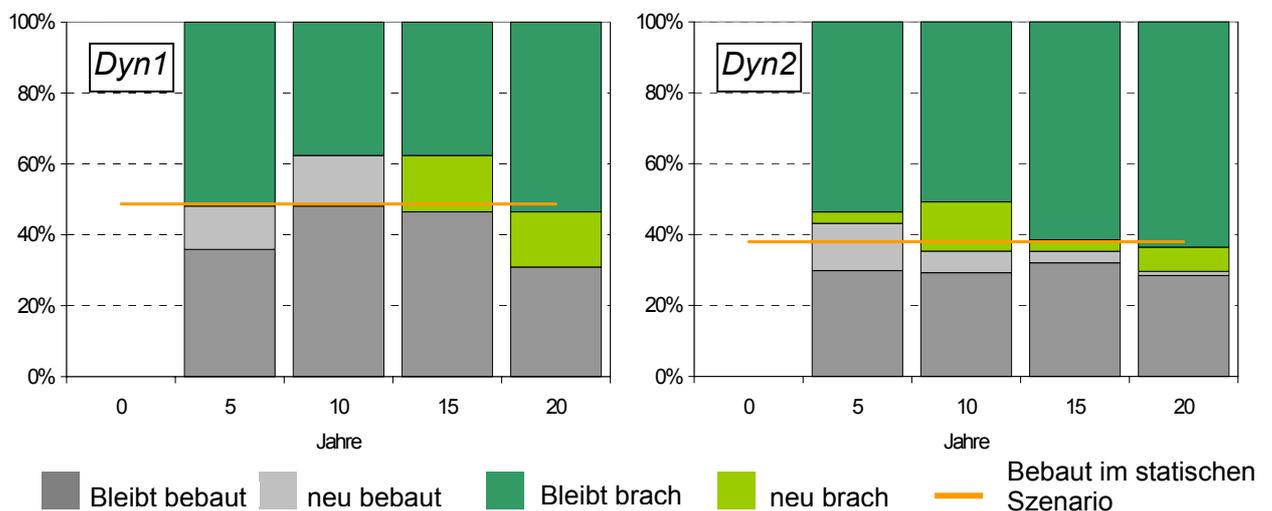


Abbildung 7: Anteil beleibender und neu entstehender Flächen in den Szenarien (Quelle: Zwischenbericht des TP Modellierung 2006)

Der Vergleich der Szenarien bestätigt den Forschungsansatz des TEMPO-Projektes: Brach gefallene, ungenutzte Freiflächen sind nicht nur als geeignete Standorte für temporäre Bauten zu betrachten und führen zu einer höheren Biodiversität. Werden Brachflächen in einem regelmäßigen Rhythmus immer wieder durch temporäre Bebauung gestört, kann das hohe endogene Anfangspotenzial der Biodiversität dieser Flächen in einer Art „Kreislauf“ erhalten werden. Diese Erkenntnis aus dem Vergleich der Szenarien bestärkt den Leitgedanken, dass „Bauen auf Zeit“ mit einer hohen Qualität von „Natur auf Zeit“ vereinbar ist und in die Stadtplanung vermehrt Eingang finden sollte.

4. „On situ“-Abarbeitung der Eingriffsregelung durch temporäre Bebauung - Modell der Eingriffsregelung und Bilanzierung

Einleitung

In der Planungspraxis müssen alle Beeinträchtigungen, die von einem (geplanten) Vorhaben ausgehen, dahingehend überprüft werden, ob sie die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten. Aus den vom betreffenden Vorhaben ausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsteht je nach Ausmaß der Beeinträchtigung ein unterschiedlich hoher Kompensationsbedarf.

Eingriffe in Natur und Landschaft liegen im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG immer dann vor, wenn durch ein Vorhaben Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorgerufen werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Handelt es sich bei einem Eingriff um ein planfeststellungspflichtiges Vorhaben, kommt es in diesem Fall zu einer Anwendung der Eingriffsregelung (Köppel et al. 1998). Hier werden die durch den Eingriff beeinträchtigten Werte ermittelt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder hergestellt. Dabei liegt die Pflicht zur Bereitstellung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen beim Vorhabensträger. Im Fall von kommunalen Planungsprozessen wie der Aufstellung eines Bebauungsplans liegt die Verantwortung für die Kompensation bei der Kommune selbst.

Die Suche nach für Maßnahmen geeigneten Flächen gestaltet sich häufig schwierig und führt zu Planungs- und Realisierungsverzögerungen, gerade in Stadtstaaten wie Bremen und Berlin, deren Flächenkontingent von vorneherein begrenzt ist, was die Verfügbarkeit geeigneter Flächen einschränkt. Auch für die Genehmigungsbehörden ist die Kompensationsflächensuche häufig ein aufwändiger Such- und Abstimmungsprozess. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit unterschiedliche Vorgehensweisen entwickelt, welche die genannten Probleme lösen oder umgehen sollten. Stadtstaaten kauften häufig Kompensationsflächen außerhalb der eigenen Landesgrenzen an. In Bundesländern bzw. Gemeinden und Landkreisen mit einem größeren Flächenkontingent wurden Flächenpoolösungen erarbeitet und angewendet. Bei diesen wird von der Kommune ein gewisses Kontingent an für Kompensationsmaßnahmen bereit stehenden Flächen vorgehalten, auf die Vorhabensträger oder die Kommune selbst bei Bedarf zugreifen können.

Ein Vorgehen, das die Suche nach externen Kompensationsflächen erleichtern oder sogar überflüssig machen könnte, wäre die Kompensation des geplanten Eingriffs im Planungsgebiet selbst („on site“-Kompensation). Vorteile würde dies nicht nur in planerischer Hinsicht bieten (Planungserleichterung durch das Wegfallen von Flächensuche, Verhandlung mit Eigentümern etc.), sondern auch in Bezug auf Natur und Landschaft kann eine solche „on-situ“-Kompensation aufgrund der räumlichen Nähe der Aufwertung einen großen Vorteil darstellen (Schaffung von Ausweichlebensräumen in direkter Nähe zum Eingriffsort).

Entwicklung von Biooptypen im Gebiet der Modellplanungen Oldenburg

Das TEMPO-Projekt zeigt innerhalb seiner Modellplanungen einen Ansatz, wie eine nachhaltige Aufwertung von Flächen innerhalb eines Planungsgebietes durchgeführt werden könnte. Im Rahmen zweier Modellplanungen (Gleisdreieck Berlin und Freizeitmeile Oldenburg, vgl. Kap 3) wird gezeigt, wie durch das direkte Nebeneinander von (temporärer) Bebauung und Brachflächen eine Vereinbarkeit von ökonomischer Nutzung verbunden mit attraktiver Architektur und der Herstellung und Erhaltung wertvoller Biotope erreicht werden kann. Beim Konzept der temporären Bebauung wird davon ausgegangen, dass sich Biotope mit hohem Wert vor allem in der ersten

Zeit der Flächensukzession entwickeln, während mit zunehmender Humusakkumulation und Verbuschung/ Bewaldung eine erneute Wertminderung der Flächen eintritt. Durch eine temporäre Bebauung und den damit verbundenen Zyklus von Bebauung, Offenbodenherstellung nach Entfernung der Bebauung und Sukzession bis zur Wiedernutzung kann eine solche Wertminderung verhindert werden, da stets ein hoher Anteil junger bis mittlerer Sukzessionsstadien im Gebiet besteht. Im Folgenden wird am Beispiel der Oldenburger Freizeitmeile gezeigt, dass dieses Konzept eine Abarbeitung der Eingriffsregelung „on site“ für solche Projekte besonders gut möglich macht.

Im Rahmen der Modellplanungen für die Oldenburger Freizeitmeile werden folgende Informationen durch die einzelnen Teilprojekte zur Verfügung gestellt, die dafür genutzt werden, die Biotoptypen im Modellgebiet (hier beispielhaft für die Jahre 5 – 20 nach Projektbeginn) zu prognostizieren:

- (1) Die räumliche Anordnung und Ausdehnung von Bebauung und sonstiger überprägter Fläche im Modellgebiet (TP Architektur/Modellplanungen),
- (2) Modelle für einzelne Pflanzenarten, die es möglich machen, das Vorkommen oder Nichtvorkommen der Arten im Bereich der Modellplanungen für verschiedene Zeitschritte auf Grundlage der vermuteten abiotischen Bedingungen zu prognostizieren (TP Pflanzenökologie),
- (3) Zusammenführung von Pflanzenartmodellen, abiotischen Bedingungen und Bebauungsplanung zur räumlichen Vorhersage der in den einzelnen Zeitschritten auftretenden Biotoptypen als Grundlage der Wertermittlung (TP Modellierung).

Innerhalb des letzten Punktes wurden die beiden bereits in Punkt 3 beschriebenen Szenarien - statische und dynamische Bebauung - getestet.

Das TP Pflanzenökologie stellt durch die In-Beziehung-Setzung von Umweltbedingungen mit dem Vorkommen von Pflanzen auf Brachflächen Regeln auf, nach denen das Vorkommen von Pflanzenarten auf Brachflächen prognostiziert werden kann. Im Rahmen des Teilprojekts Modellierung werden für das Gelände der Oldenburger Freizeitmeile flächenhafte Schätzungen für die Änderung der Umweltbedingungen in der Zukunft angenommen. Mit Hilfe der Kenntnisse über die in Zukunft zu erwartenden Umweltbedingungen sowie der ausgearbeiteten Vorkommensregeln von Arten kann auch das Vorkommen einzelner Pflanzenarten vorausgesagt werden. Die Eingriffsregelung wird jedoch in der Regel nicht über Pflanzenarten selbst sondern über sog. Biotoptypen abgearbeitet. Ein Biotoptyp setzt sich zusammen aus den auf einer Fläche vorkommenden Pflanzengemeinschaften und den vorherrschenden Umweltbedingungen. Über die Zuordnung der durch das Modell vorhergesagten Arten als Charakterarten einzelner Biotoptypen (nach dem Schlüssel von Drachenfels 2004) können flächenhafte Schätzungen für die in Zukunft auf dem Gelände der Oldenburger Freizeitmeile vorkommenden Biotoptypen getroffen werden.

Dabei ergab sich folgendes Bild: Im Fall des statischen Bauungsmodells entwickeln sich in den ersten Jahren bis zum Jahr 10 vor allem hochwertige Sand-Magerrasen (Wertstufe 4). Durch die fehlende Störung und das damit verbundene Abnehmen von Offenbodenanteilen im Gebiet sowie durch die mit der Sukzession verbundenen Ansammlung von Nährstoffen im Boden ist laut Modell ab dem Jahr 15 eine Verschiebung hin zu Gras- und Staudenfluren (Wertstufe 3) sowie später auch Sukzessionsgebüsch (ebenfalls Wertstufe 3) zu verzeichnen. Insgesamt ist für das statische Modell durch die fehlende Störung und fortschreitende Sukzession der Flächen ab dem Jahr 15 demnach mit einem Wertverlust zu rechnen.

Wird hingegen das dynamische Baugebungsmodell als Grundlage für die Vorhersage der Biotoptypen herangezogen, so wird durch die ständige Neuschaffung von Offenbodenbiotopen ein hoher Anteil an hochwertigen Magerrasen- und Pionervegetationsflächen über den gesamten Entwicklungszeitraum gehalten. Am höchsten sind dadurch im gesamten Zeitraum zwischen 5 und 20 Jahren die Flächenanteile von Sand-Magerrasen oder sonstigem Magerrasen (Wertstufe 4), Grasfluren magerer Standorte, Pionervegetation (wechsel-)nasser Standorte sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren (Wertstufe 3).

Eingriffsregelung am Beispiel der Modellplanung „Oldenburger Freizeitmeile“

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs eines Vorhabens haben sich unterschiedliche Vorgehensweisen eingebürgert (vgl. Köppel et al. 1998). Eines der verwendeten Verfahren ist das sog. Biotopwertverfahren, im Rahmen dessen eine Verrechnung von Biotopwerten mit den betreffenden Flächengrößen zu dimensionslosen Indizes, den sog. Flächenäquivalenten, erfolgt. Dieses Verfahren wurde auch bei der im Folgenden dargestellten überschlägigen Ermittlung der auf den Oldenburger Modellflächen entstehenden bzw. beeinträchtigten Werte angewandt. Die jeweils in den Jahren 5, 15 und 20 nach Beginn des Baugebungszyklus bestehenden versiegelten Flächenanteile wurden überschlägig mit dem Faktor 3 multipliziert, um die Natur und Landschaft nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächenäquivalente zu ermitteln. Im Rahmen dieser Überschlagsrechnung wurde davon ausgegangen, dass die durch Versiegelung zerstörten bzw. nicht bestehen könnenden Biotope einen durchschnittlichen Wert von 3 gem. Bierhals et al. (2004) haben. Diesen somit ermittelten Flächenäquivalenten auf der beeinträchtigten und für Natur und Landschaft negativen Seite wurden die in jedem Zeitschritt bestehenden Biotopwerte gegenübergestellt. Hierfür wurden die durch Modellierung anhand des prognostizierten Vorkommens von Kennarten ermittelten wahrscheinlichsten Biotoptypen und ihre Flächengrößen mit den Wertstufen nach Bierhals et al. (2004) multipliziert.

Die folgenden Diagramme (Abbildung 8) zeigen eine Gegenüberstellung der Flächenäquivalente (FÄ) von versiegelter Fläche und Biotopen in den einzelnen Zeitschritten bis 20 Jahre.

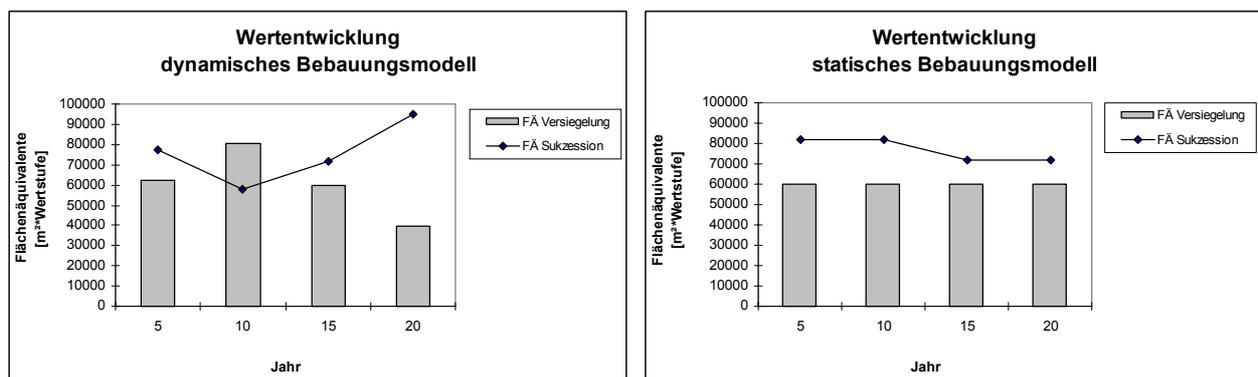


Abbildung 8: Wertentwicklung auf der Modellfläche bei dynamischem und bei statischem Baugebungsmodell

Es wird deutlich, dass zu jeder Zeit die auf der Fläche zur Verfügung stehenden Biotopwerte die durch Versiegelung überprägten übersteigen. Die Ausnahme im Jahr 10 des dynamischen Baugebungsmodells rührt daher, dass durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an bebauter Fläche im Jahr 10 für die Entwicklung von Biotoptypen und damit von Biotop-Werten weniger Fläche zur Verfügung stand (vgl. Blockdiagramme in Abbildung 8, rechtes Diagramm). Deutlich wird anhand der Darstellung ebenfalls ein Unterschied zwischen den Wertentwicklungen auf der

Fläche im Falle des dynamischen und des statischen Bebauungsmodells. Bis auf die durch den hohen Anteil an angenommener Bebauung hervor gerufene Ausnahme im Jahr 10 des Modells übersteigen die be- bzw. entstehenden Biotopwerte beim dynamischen Ansatz die durch Versiegelung überprägten Äquivalente fast immer um mehr als 2000 FÄ. Beim statischen Bebauungsmodell ist ebenfalls zu jedem Zeitpunkt der Wert der Biotope höher als der, der durch Versiegelung überprägten FÄ, hier ist die Differenz zwischen beiden jedoch geringer und liegt fast durchgängig < 2000 FÄ. Außerdem wird deutlich, dass beim dynamischen Bebauungsmodell die im Gebiet vorhandenen Werte eher ansteigen, während sie beim dynamischen Modell stagnieren.

Vergleicht man die Entwicklung der Flächenäquivalente für beide Typen des Bebauungsmodells direkt miteinander (vgl. Abbildung 9), so wird deutlich, dass auf längere Sicht ein dynamischer Bebauungsansatz offensichtlich hinsichtlich der auf der Fläche ent- und bestehenden Biotopwerte einen Vorteil gegenüber einer statischen Bebauung hat. Durch die wiederkehrende Bereitstellung von Offenbiotopen mit der ihr nachfolgenden Flächenentwicklung entstehen hochwertige Flächen wie z.B. Magerrasen und Silbergrasfluren, während im Fall des statischen Bebauungsmodells keinerlei neue Offenbodenbereiche entstehen und die Wertentwicklung im Gebiet lediglich von der fortschreitenden Sukzession geprägt ist.

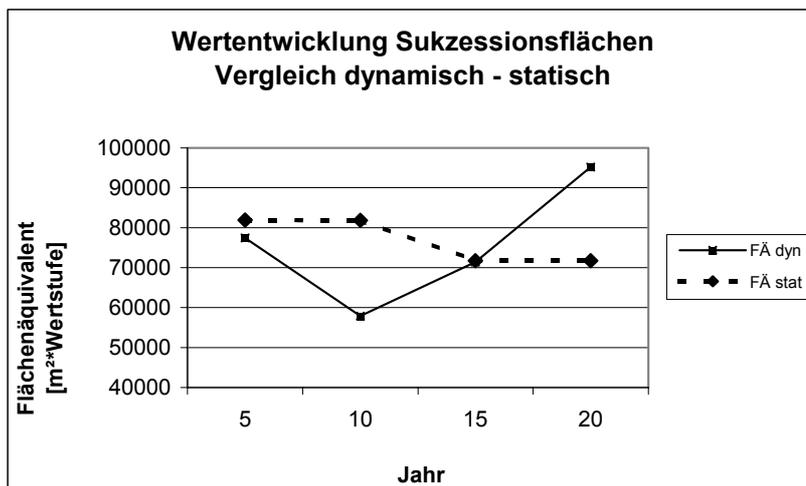


Abbildung 9: Vergleich der Wertentwicklung dynamisches vs. statisches Modell

Der hier gezeigte Ansatz stellt eine überschlägige Bilanz überprägter und bestehender Werte im betrachteten Oldenburger Modellgebiet dar. Er ersetzt nicht die genaue Ermittlung von überprägten und entstehenden Flächenäquivalenten, wie sie normalerweise bei der Ermittlung von Kompensationsbedarf und durch Maßnahmen geschaffenen Werten durchgeführt wird. Dennoch sind die überschlägig ermittelten Wertbilanzen ein Hinweis darauf, dass im Falle eines neu beplanten Gewerbegebietes die Eingriffsregelung nicht ausgelagert sondern im Gegenteil direkt vor Ort abgearbeitet werden kann. Als vorteilhaft hat sich im Rahmen des TEMPO-Projekts in diesem Zusammenhang erwiesen, dass neben den geplanten Versiegelungen und Überprägungen von Flächen ausreichend Raum für freie Sukzession unterschiedlicher Altersstadien besteht, denn nur so kann ein breites Spektrum an funktionellen Pflanzengruppen im Gebiet überdauern (vgl. Teilbericht Pflanzenökologie) und dass die geplante Bebauung einem dynamischen, temporären Ansatz folgt, da die somit immer wieder auftretenden Zyklen von Offenbodenentstehung und Überprägung an anderer Stelle die Entstehung von hochwertigen Biotopen und das Vorhandensein verschiedener Sukzessionsstadien auf engem Raum hervorrufen.

5. Planungsrechtliche Aspekte¹⁰

Vom besonderen Interesse für den Projektzusammenhang ist die Frage, ob mit dem hier verfolgten Ansatz nicht nur die Konzepte „Bauen auf Zeit“ und „Natur auf Zeit“ miteinander in Beziehung gesetzt werden können, sondern gleichzeitig der Kompensationsbedarf für die von Bauvorhaben verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft befriedigt werden kann. Eine Strategie für temporäre Nutzungen und „Natur auf Zeit“ erfordert spätestens dann ein Instrumentarium zur städtebaulichen Steuerung von Nutzungszyklen. Andernfalls würden diese Prozesse alleine von Nutzern bestimmt; die Realisierung städtebaulicher Zielsetzungen bleibt unter solchen Bedingungen fragwürdig. Zu berücksichtigen ist also das öffentliche Baurecht genauso wie das Naturschutzrecht.

Der Ansatz „Bauen auf Zeit“ und das öffentliche Baurecht:

▪ **Bebauungsplan und Baugenehmigungen**

Der Bebauungsplan legt die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung auf einem Grundstück fest und ist ohne zeitliche Strukturen konzipiert. Die Baugenehmigung ist die Voraussetzung, um ein konkretes Bauvorhaben auf einem Grundstück zu realisieren. Sie gilt generell unbeschränkt, jedoch besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer Befristung. Die Festlegung einer zeitlichen Begrenzung gestaltet sich in der Praxis jedoch sehr schwierig, so dass in der Regel davon nicht gebraucht gemacht wird. Beide Institute überlassen es dem Eigentümer, ob und wie lange er ein Gebäude oder in welcher Form er das Grundstück nutzt – vorausgesetzt es besteht keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit.

Eine neue Nutzung im Sinne einer Folgenutzung auf dem Grundstück ist möglich, sofern sie sich im Spektrum der im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen bewegt. Handelnder Akteur ist jedoch der Grundstückseigentümer. Kommunale Steuerung scheidet in diesem Fall aus. Die Änderung eines Bebauungsplans verpflichtet den Eigentümer nicht, seine (ehemals) zulässigen Nutzungen aufzugeben. Im Gegenteil: es werden generell Entschädigungsansprüche ausgelöst. Eine planerische Steuerung des „Bauens auf Zeit“ vor dem Hintergrund eines strategischen Ansatzes ist nicht möglich.

Stärken	Schwächen
Nutzungsspektrum kann sehr genau festgelegt werden	zeitliche Beschränkungen in der Praxis schwierig umzusetzen
zeitliche Befristung grundsätzlich möglich	planerische Steuerung im Sinne einer strategischen Ansatzes nicht möglich

▪ **§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich**

Im „unbeplanten Innenbereich“, in dem also kein gültiger Bebauungsplan vorliegt, ist ein Vorhaben ohne weiteres möglich, sofern es sich nach Art und Ausmaß in den Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch hier ist der Eigentümer der Impulsgeber für die Nutzung der Fläche. Nur im Ausnahmefällen ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung möglich. Als Planungs- und Umsetzungsinstrument für einen strategischen Ansatz von „Bauen und Natur auf Zeit“ scheint es wenig geeignet.

¹⁰ Vgl. Wolf 2007: „Rechtlicher Rahmenbedingungen für Bauen auf Zeit und Ermöglichung einer zeitlich limitierten Entwicklung von Biodiversität“)

Stärken	Schwächen
	keine verbindliche Festlegung von Rotationen oder sonstigen Nutzungen
flexibel und weniger zeitaufwändig als eine Baugenehmigung	zeitliche Befristung kaum durchsetzbar
	kaum Steuerung möglich

▪ § 35 BauGB Außenbereich

Liegt weder ein Bebauungsplan noch ein unbeplanter Innenbereich vor, gilt eine Fläche als Außenbereich, in der eine Bebauung grundsätzlich nicht erwünscht ist. Ausnahme bilden so genannte „privilegierte Vorhaben“, sofern sie „Außenbereichsverträglichkeit“ aufweisen (siehe § 35 Abs. 1 BauGB). Solche Flächen werden also nur in Ausnahmefällen für Bebauung auf Zeit im Allgemeinen und der hier untersuchten Strategie von „Bauen und Natur auf Zeit“ im Speziellen in Betracht kommen.

Stärken	Schwächen
Steuerung im Rahmen der Vorgaben möglich	nur privilegierte Vorhaben bzw. Einzelentscheidungen
	grundsätzlich Verpflichtung zum Rückbau

▪ Bauen auf Zeit (§§ 5, 9 BauGB)

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan festgesetzt werden, der entweder nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig ist oder ab zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig wird. Gleichzeitig müssen jedoch Folgenutzungen festgesetzt werden. Dabei kann es sich um naturnahe Nutzungen handeln. Die Möglichkeit eine zeitlichen Befristung ist somit gegeben. Die Regelung bezieht sich jedoch nicht auf den gesamten Bebauungsplan, sondern nur auf einzelne Nutzungen. Darüber hinaus muss die Anwendung der Rechtsvorschriften besonders begründet werden. Da die Anwendung der Vorschrift an die Erfüllung vieler Voraussetzungen geknüpft ist, gestaltet sich ihre praktische Umsetzung schwierig.

Stärken	Schwächen
planungsrechtliche Festlegung von Nutzungsabfolgen möglich	nur sinnvoll auf Flächen, die zuvor nicht baulich genutzt wurden sind (Bestandsschutz bleibt gewahrt)
Vereinbarkeit von „Bauen und Natur auf Zeit“ möglich	Nachnutzung muss sehr dezidiert festgelegt werden
Instrument zur Leerstandsvorsorge	Anwendung nur in Ausnahmefällen zulässig

▪ Vorhabens- und Erschließungspläne

Ein vorhabensbezogener Bebauungsplan legt die Zulässigkeit eines Vorhabens fest, wenn sich der Vorhabensträger zur Durchführung von Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen verpflichtet, die sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans ergeben. Vorhabens- und Erschließungspläne sind also konsensorientiert: die Initiative liegt beim Investor und die Kommune entscheidet, ob und unter welchen Bedingungen sie dem Vorhaben zustimmt. Die Spielraum für die Verwirklichung kommunaler planerischer Leitbilder oder Strategien ist gegenüber den anderen Instrumenten wesentlich größer. Der Investor muss nicht zwingend der Impulsgeber für die Entwicklung einer Fläche sein; auch Kommunen können im

Rahmen von Wettbewerben oder Ausschreibung diese aktiv vorantreiben. Die Festsetzung von zeitlichen Befristungen ist ohne weiteres möglich.

Stärken	Schwächen
Eignung für vorhabensbezogene Projekte	setzt Konsens mit Investoren voraus
hohes Maß an Steuerung durch die Kommune möglich	keine Festlegung von Rahmenbedingungen, da vorhabensbezogen
Berücksichtigung zeitlicher Limitierungen	Festlegung von aufeinanderfolgende Nutzungen vermutlich in der Praxis schwer umsetzbar

Die konkrete Modellplanung in Oldenburg verfolgt einen baugebietsbezogenen Ansatz, die – wie bereits dargelegt – eine gelockerte Korrelation zwischen Bauen und Natur auf unterschiedlichen, jedoch räumlich in Bezug stehenden Flächen vorsieht.¹¹ Nach Wolf (2007) scheidet keine der Planungsoptionen, um das Konzept „Bauen und Natur auf Zeit“ zu verwirklichen, grundsätzlich aus, jedoch ist jede von ihnen mit bestimmten Risiken behaftet.

Die für die Modellplanungen ausgewählte Fläche in der Stadt Oldenburg liegt im Außenbereich, da kein Bebauungsplan entwickelt wurde. Die vorgesehenen Nutzungen für das Gelände sind keine nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben, so dass ihre Zulässigkeit davon abhängig zu machen wäre, ob ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt. Damit besteht die Gefahr einer „Verinselung“ der einzelnen Vorhaben.

Im konkreten Fall bietet es sich nach Wolf (2007) an, jedes einzelne Vorhaben mit einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan abzusichern. Damit steigt die Gefahr, das Konzept der rotierenden zeitlich limitierten Nutzungen auf der Gesamtfläche nicht umsetzen zu können, enorm an. Dieser kann jedoch über die Festsetzung einer verbindlichen Rahmenplanung begegnet werden.

Der Ansatz „Bauen auf Zeit“ und das Naturschutzrecht

Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen oder sonstiger baulicher Entwicklung ist die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege selbstverständlich. Insbesondere sind die Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Das gilt auch für zeitlich limitierte Nutzungen, wie sie mit dem Ansatz „Bauen auf Zeit“ verfolgt werden. Sofern eine Fläche bereits baulich genutzt worden ist, besteht jedoch keine Kompensationspflicht. Sie kann ebenfalls entfallen, sofern der Eingriff nicht mit erheblichen Folgen verbunden sind. Näheres regeln die Rechtsvorschriften (§ 18 BNatSchG).

Die Kompensation selbst, also die Aufwertung von Flächen durch Naturschutzmaßnahmen, ist gegenüber früher Regelungen flexibilisiert worden. Eine enge zeitliche, räumliche und funktionale Kopplung von Eingriff und Ausgleich wurde m. E. aufgegeben. Damit ist der Ausgleich von Eingriffen nicht nur für Vorhabensträger vereinfacht wurden; auch für Kommunen ergeben sich größere Spielräume, stadtökologische Maßnahmen sinnvoll umzusetzen. In der Praxis haben sich vor allem Ökokonten und Flächenpools durchgesetzt.

¹¹ Alternativ wäre nach Wolf (2007) auch ein vorhabensbezogener Ansatz denkbar, der sich auf eine Baugrundstück beschränkt. Jedoch ist die Variante zu aus Sicht der Stadtentwicklung zu eng gefasst. Eine weitere Option wäre ein stadtplanerischer Ansatz, der auf gesamtkommunaler Ebene umgesetzt wird. Eine Steuerung über die Bauleitplanung ist in einem solche Fall ausgeschlossen.

Nicht ausgeschlossen wird, dass bisher baulich genutzte, aber brachgefallene Flächen als Kompensationsflächen eingesetzt werden können. Sollen sie planungsrechtlich gesichert werden, ergibt sich für die Umsetzung des Konzeptes „Bauen und Natur auf Zeit“ ein Problem: Das Überführungen solcher als „Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft“ wieder zurück in eine bauliche Nutzung ist nur über einen neuen Bebauungsplan möglich. Dem kann über die Vorschriften des § 9 BauGB (Bauen auf Zeit) zwar entgegengewirkt werden, jedoch ergeben sich auch dann wiederum weitreichende Einschränkungen.

Um dies zu vermeiden, kann auf eine planerische Festsetzung als Ausgleichsflächen verzichtet werden. Dann muss die Kommune jedoch Besitzer der Fläche oder zumindest ein langfristig gesichertes Nutzungsrecht an ihr haben. Dann ist eine Rotation von Nutzungen auf der Flächen grundsätzlich möglich, wie es dem Tempo-Ansatz entspricht. Gerade die Anwendung des Tempo-Ansatzes birgt jedoch eine besondere Problematik: Nach der naturräumlichen Entwicklung werden die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt; aus dem Blickwinkel von Natur und Landschaft eine deutliche Abwertung. Der Gebiets- und Artenschutz greift in solchen Fällen und muss Berücksichtigung finden. Hier sind insbesondere die Vorschriften der Europäische Vogelschutzrichtlinie und der Anhang IV der Europäischen Flora-Fauna-Habitatrichtliche zu beachten. Eine Rotation ist nur noch zulässig, wenn bestimmte Ausnahmetatbestände vorliegen (vgl. hier detaillierte Wolf 2007). Diese Entscheidung ist also einzelfallabhängig. Generell ist festzuhalten, dass die Umsetzung eines jeden Konzeptes von „Bauen und Natur auf Zeit“ gerade durch den Artenschutz Restriktionen erfahren kann, die eine weitere Verfolgung der Strategie verhindern können.

Da es sich bei den Modellflächen in Oldenburg um ein Pilotvorhaben anwendungsbezogener Forschung handelt, kann nach Wolf (2007) eine Ausnahmetatbestand vorliegen, so dass im Fall der Ansiedlung besonderes schützenswerter Arten diese keinen Bestandsschutz genießen.

6. Zusammenfassendes Ergebnis und Ausblick

Anhand der Planungen konnte nachgewiesen werden, dass mit dem bestehenden planungsrechtlichen Instrumentarium der hier entwickelte konzeptionelle Ansatz im Sinne von „Natur auf Zeit“/ „Bauen auf Zeit“ umsetzbar ist. Es zeigte sich jedoch auch, dass keine grundsätzliche Empfehlung möglich ist, sondern dass die Auswahl des geeigneten Instrumentes im Einzelfall vor dem Hintergrund der individuellen Rahmenbedingungen zu erfolgen hat.

Weiterhin zeigte sich, dass eine nicht statische temporäre Bebauung im Vergleich zu einer statischen Bebauung die Biodiversität auf den Flächen erhöht. Mit dem Tempo-Ansatz ist es grundsätzlich möglich, den evtl. notwendigen Kompensationsverpflichtungen im Rahmen der Eingriffsregelung auf der Fläche selber nachzukommen. Auch wenn im konkreten Einzelfall anhand der speziellen Charakteristika der Flächen immer zu prüfen bleibt, ob diese Strategie tatsächlich durchführbar ist, ist das hier erzielte Ergebnis für die Kompensationspraxis von erheblicher Bedeutung, denn grundsätzlich ist eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Abhandlung der Eingriffsregelung auf derselben Flächen zum Planungskriterium erhoben wird.

Auch wenn momentan nicht von einem großen Bedarf an temporären Nutzungen in Städten und Kommunen ausgegangen werden kann, als dass daraus auf einen grundsätzlichen planerischen Handlungsbedarf geschlossen werden kann - dies zeigten sowohl die Ergebnisse des TP Sozioökonomie wie auch die im Rahmen der Modellplanungen durchgeführten Gespräche -, so hat der hier beschriebene Ansatz von Bebauung und Naturschutz auf Zeit unter den derzeitigen Rahmenbedingungen das Potenzial, als ergänzendes Instrument Eingang in die Planungspraxis zu finden.

Diese Behauptung stützt sich nicht nur auf die hier erzielten Ergebnisse sondern; auch die Ergebnisse des BBR Forschungsprojektes „Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft“ weisen in diese Richtung. Unter anderem wurde dort festgestellt, dass gerade in Regionen mit großer Bauflächennachfrage übergreifende Nutzungs- und Schutzkonzeptionen bzw. Mehrfachnutzungskonzepte für die verbleibenden Freiflächen notwendig werden, die auch die Belange des Freiraumschutzes, der Landwirtschaft, der Erholung sowie des Biotop- und Artenschutzes miteinander kombinieren (BBR 2007, S. 123). In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass in der Praxis instrumentelle Ansätze (z. B. strategische Umweltverträglichkeitsprüfung, Entwicklung von Regionalparks oder Grünen Ringen) vorhanden sind, diese jedoch zumeist unverbunden nebeneinander stehen und nicht im Sinne eines integrierten Konzeptes zur Flächennutzung eingesetzt werden. Hier kann der mit dem Tempo-Projekt verfolgte Ansatz die „konzeptionelle Klammer“ darstellen, mit denen Flächen entwickelt werden können ohne Nutzungskonflikte zu verstärken (u. U. wird diesen sogar entgegengewirkt). Auch innerhalb des TP Modellplanungen zeigte sich in der Zusammenarbeit mit Akteuren der Oldenburger Städtebauplanung, dass gerade Regionen mit einem anhaltenden Flächennutzungsdruck auf innovative planerische Ansätze (wie dem des Tempo-Projektes) angewiesen sind.

Nach den Erfahrungen, die im Rahmen der Durchführung der Modellplanungen gewonnen wurden, hängt die Frage, ob der Tempo-Ansatz tatsächlich Eingang in die kommunale Planungspraxis finden kann, insbesondere von folgendem Aspekt ab: Zwar wird in der aktuellen Debatte aufgrund der anhaltenden Freiflächenverlustes und der damit einhergehenden Umweltbelastung (z. B. Verlust von Biodiversität, Verkehrsbelastung, Energie- und Wasserverbrauch), aber auch aufgrund des von der Bundesregierung angestrebten Ziels der Reduzierung des Flächen-

verbrauchsdaten auf 30 ha pro Jahr bis zum Jahr 2020¹² grundsätzlich planerischer Handlungsbedarf und auch die Notwendigkeit innovativer Ansätze gesehen. Inwiefern sich der hier untersuchte Ansatz von Bebauung und Natur auf Zeit als ein Instrument zur Anpassung an diese Rahmenbedingungen etablieren kann, hängt nicht zuletzt vom vorherrschenden Planungsparadigma in der Praxis ab – nach wie vor ist zu beobachten, dass Flächen langfristig mit Nutzungen („Bauen für die Ewigkeit“) belegt werden sollen. Dies steht dem hier dargelegten Überlegungen eines routierenden Nutzungsmosaiks auf einer Flächen entgegen und stößt momentan trotz der Notwendigkeit neuer Konzepten zur Flächennutzung auf Widerstände.

¹²

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2005

7. Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2004): „Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft, Bonn 2004.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2007): „Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft - Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung Band 2 'Was leisten bestehende Instrumente?'“ Sonderveröffentlichung des ExWoSt- Forschungsfeldes „Fläche im Kreis“; ISBN 978-3-88118-446-5.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg) (2005): Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, Berlin Juli

Bierhals, E., O. v. Drachenfels & M. Rasper (2004): „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen.“ – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24, Nr.4 (4/04): 231-240, Hildesheim.

Drachenfels, O. v. (2004): „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.“ Stand März 2004. – Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. H. A/4: 1-240. Hannover.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Heck, A., (2005): Stadthalten - Leipzig: Temporäre Nutzungen in urbanen Räumen, in: PlanerIn 1, S. 45-47.

Köppel, J., Feickert, U., Strasser, H., Spandau, L. (1998): „Praxis der Eingriffsregelung. Schadenersatz an Natur und Landschaft.“ Stuttgart, 397 S.

Roskamp, N. Holtkamp, S. (2005/6): „Gleisdreieck – Zwischen Nutzen und Planen“ Zwischenbericht zum Projekt Gleisdreieck der TU Berlin am Institut für Stadt- und Regionalplanung. Abrufbar unter:
http://www.isr.tu.berlin.de/fachgebiete/stadterneuerung/Downloads/Projekt%20GS%20Gleisdreieck%2005_06/Gleisdreieck%20ZB%20Einleitung.pdf

Wolf, R. (2007): „Rechtliche Rahmenbedingungen für Bauen auf Zeit und Ermöglichung einer zeitlich limitierten Entwicklung von Biodiversität“ (unveröffentlicht).

8. Zusammenfassender Erfolgskontrollbericht

Wissenschaftlich-technische Ergebnis des Auftrages

Ausführliche Beschreibung unter Punkt 1-8

Erfindungen/ Schutzrechtsanmeldungen u. ä.

Erfindungen/Schutzrechtsanmeldungen und erteilte Schutzrechte die vom Auftragnehmer oder von am Auftrag Beteiligten gemacht oder in Anspruch genommen wurden, ggf. auch deren standortbezogene Verwertung (Lizenzen u.a.)

- nicht relevant -

Wirtschaftliche Erfolgsaussichten nach Auftragsende

Dabei handelt es sich um evtl. wirtschaftliche Erfolgsaussichten des Projektes nach Auftragsende, soweit die Art des Auftrags dies zulässt. In Betracht kommen beispielsweise auch funktionale/ wirtschaftliche Vorteile gegenüber Konkurrenzlösungen, Nutzen für verschiedene Anwendergruppen/ -industrien am Standort Deutschland, Umsetzungs- und Transferstrategien.

- keine Angabe möglich –

Wissenschaftliche und/oder technische Erfolgsaussichten nach Auftragsende

Dabei handelt es sich um evtl. wissenschaftliche und/ oder technische Erfolgsaussichten nach Abschluss des Auftrages – u. a. wie die geplanten Ergebnisse in anderer Weise (z. B. für öffentliche Aufgaben, Datenbanken, Netzwerke, Transferstellen etc.) genutzt werden können. Dabei ist auch eine etwaige Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen, Firmen, Netzwerken, Forschungsstellen u. a. einzubeziehen.

Eine konkrete Aussage ist derzeit nicht möglich. Die ARSU prüft aktuell am Planungsfall Lohne (nicht Gegenstand der Modellplanungen), inwiefern der Tempo-Ansatz für eine Flächen in integrierter städtischer Lage eine Planungsstrategie sein kann. Weiterhin ist noch nicht abzusehen, ob die Stadt Oldenburg das vorgeschlagene Konzept temporärer Nutzungen tatsächlich umsetzt.

Aufgrund der gesammelten Erfahrungen im Laufe der Bearbeitung des Projektes gehen wir davon aus, dass der Siedlungsdruck in Städten zunimmt und damit zukünftig auch neue Ansätze des Flächenmanagements interessant werden.

Wissenschaftliche und wirtschaftliche Anschlussfähigkeit

Dabei handelt es sich in erster Linie um die Anschlussfähigkeit für eine mögliche notwendige nächste Phase bzw. die nächsten innovatorischen Schritte.

Die Umsetzung der Modellplanungen zusammen mit der Eingriffsregelung.

Arbeiten, die zu keiner Lösung geführt haben

Schwierigkeiten ergaben sich bei der Gewinnung der Modellstädte (siehe Kapitel 2).

Präsentationsmöglichkeiten für mögliche Nutzer

z.B. Anwenderkonferenzen - soweit die Art des Auftrags dies zulässt:

- Gestaltungskonzepte aus den Modellplanungen -

Einhaltung der Kosten- und Zeitplanung

Veränderte Zeitplanung ergab sich vor dem Hintergrund der mangelnden Kooperationsbereitschaft der Modellstadt Bremen.

TP Modellplanungen

Anlage 1

**Gestaltungskonzept
„Park in Motion“**



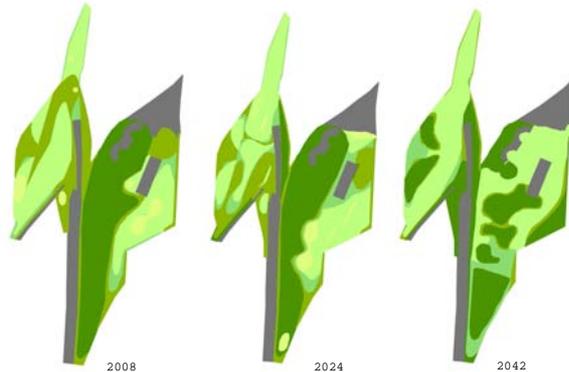
TP Modellplanungen

Anlage 2

**Details
„Park in Motion“**



Dynamische Landschaften



ZEITLICHE ENTWICKLUNG IM RAUM

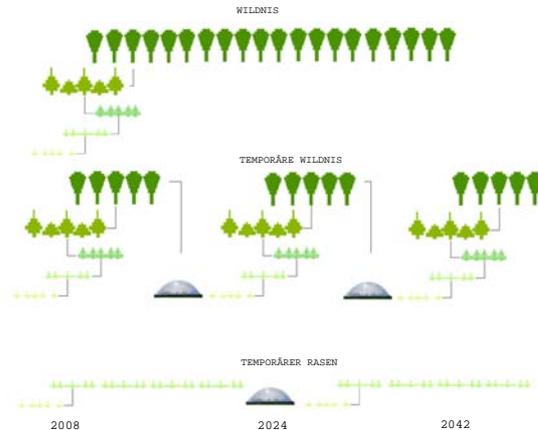
Der Park im Dreieck entwickelt sich als Wechselspiel zwischen urbaner Kulturlandschaft und urbaner Wildnis, deren Grenzen sich zeitlich gegenseitig verschieben und langfristig eine dynamische Kulturlandschaft ergeben. Ausgewählte Sport- (Spazi, Ausreit, Tennis, Skaten und Skate) Einrichtungen werden zeitlich verschieblich in die in Zeit und Raum wandern.

Wechselspiel zwischen urbaner Kulturlandschaft und urbaner Wildnis

Der spontan entstehende Wald zwischen Technostreifen und Wohnstreifen ist ein einflussreicher Faktor, der die Entwicklung von neuen Lebensformen, die Subversion von Strukturen und die Entstehung von neuen Spiel- und Sportarten ermöglicht. Diese Strukturen sind die Basis für die Entwicklung von neuen Spiel- und Sportarten.

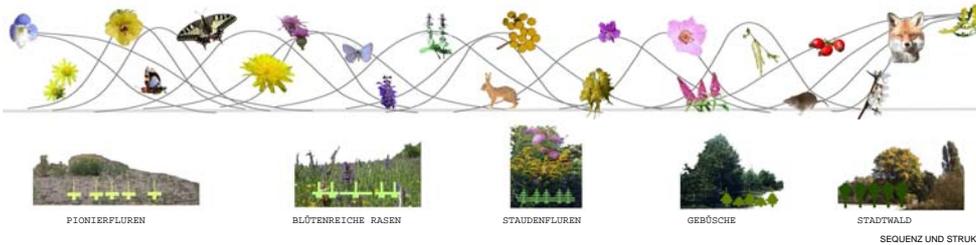
Mutualitäten von Progression und Störung sind durch die Entwicklung von neuen Lebensformen, die Subversion von Strukturen und die Entstehung von neuen Spiel- und Sportarten ermöglicht. Diese Strukturen sind die Basis für die Entwicklung von neuen Spiel- und Sportarten.

Auf jedem Felder entstehen kleine Strukturen, die die Entwicklung von neuen Lebensformen, die Subversion von Strukturen und die Entstehung von neuen Spiel- und Sportarten ermöglicht. Diese Strukturen sind die Basis für die Entwicklung von neuen Spiel- und Sportarten.



SUKZESSIONEN

Neue Bühnen für das DTMB



SEQUENZ UND STRUKTUR

Asphaltwege	Gleiswege	Holzstege	Kassergebundene Decks	Häckselwege
<p>Festes Hauptwegesystem für Fußgänger, Radfahrer und Skater. Machtbar, leichtbet. Material: Asphalt Breite: 3m</p>	<p>Temporäre Wege auf alten Gleisen für Fußgänger und Jogger. Material: Sand + Mineralgemisch Breite: 1,5m</p>	<p>Aufgeständerte Boardwalks durch Wald und Stadtwald. Material: Holz Breite: 2m</p>	<p>Temporäre Wege für Fußgänger, Jogger und Radfahrer. Material: Sand + Mineralgemisch Breite: 2m</p>	<p>Der Jogging-Loop führt als Hochweg durch die Natur des Stadtwalds. Material: Klinker Breite: 2m</p>

WEGESYSTEM

Zyklische Sequenzen von Bebauung, Grün, Spiel und Sport

Cafe	Ausstellung	mobiles Spielarchiv	Annex Sport & Spiel	Sporthalle (Winter)
<p>Mobiles + temporäres Cafe (Dauerbetrieb): Standorte GR: 28m² Nutzungsdauer: 1-5 Jahre</p>	<p>Flächenreiche Struktur als Lichtdurchlässiger Membran für wechselnde Ausstellungen: Standorte GR: 63m² Nutzungsdauer: 1 Jahr pro Standort.</p>	<p>Spielmobil mit 4 Standorten im Park: Kinder & Jugendliche können sich spielen & Sportgeräte was. GR: 84 m² Nutzungsdauer: 1 Tag/Wo pro Standort</p>	<p>Leichtmetall als Räumegestaltung für bewegliche Spiel- / Rollwörter (Membran): Standorte GR: 36m² Nutzungsdauer: 1 Tag/Wo pro Standort</p>	<p>Temporäre Überdachung der Sporthalle im Winter: Standorte GR: 1200m² Nutzungsdauer: 3-4 Mo/J.</p>

TEMPORÄRE BAUTEN IM PARK

TP Modellplanungen

Anlage 3

**Wettbewerbstext
„Park in Motion“**

Erläuterungsbericht

Das Gleisdreieck hat 40 Jahre lang den transitorischen Charakter Berlins zwischen Ost und West repräsentiert. Transitorische Natur und Nutzung charakterisiert auch den PARK IN MOTION. Er inszeniert sich als Wechselspiel zwischen urbaner Kulturlandschaft (arkadia urbana) und urbaner Wildnis (utopia urbana), deren Grenzen sich zyklisch gegeneinander verschieben und langfristig eine dynamische Parklandschaft ergeben. Mosaikzyklen von Sport, Spiel, Ausstellungen, Pflege und Naturentwicklung stellen eine vielfältige Landschaft sicher, ohne dass einzelne Flächen dauerhaft der Anpassung des Parks an zukünftige Nutzungswünsche entzogen werden.

Arkadia urbana

Identität der Stadtbewohner mit ihrer Stadtlandschaft heißt, die Spuren der historischen Nutzungen zu sichern. Die mindestens ein Jahrhundert alte Eisenbahnnutzung für den Güterumschlag und den Personenverkehr hat charakteristische Landschaftselemente geschaffen. Dazu zählen das lineare Nebeneinander von Gleisschottern und Kiesen, der feine Schleier der einjährigen Kräuter und Gräser, die gelben Goldrutenfluren in breiteren Gleiszwickeln und Birken – Eichen – Vorwälder an den Rändern. Obwohl die Schienen und sonstigen Installationen abgebaut sind, garantieren die Trockenheitsunterschiede der Böden noch lange die weiten Sichtachsen, welche Gleisanlagen früher kennzeichnet haben. In der Konservierung dieser Spuren durch den PARK IN MOTION wird die Stadtgeschichte lebendig bleiben. Der PARK IN MOTION wird weitgehend mit einheimischen Vegetationselementen gestaltet, intensiv gestaltete Elemente der Gartenkultur finden sich nur an wenigen Stellen.

Aktive Erholung

Wenn jährlich gemäht wird, entstehen auf den sandigen und grusigen Böden des Gleisdreiecks blütenreiche Rasen, die für Erholung, für spontanes Spiel und spontanen Sport und das Erlebnis von Weite und Ferne geschaffen werden. Regelmäßige Mahd bedeutet Ordnung, Nutzbarkeit, Kultur, homogene Flächen aus grün-bunter, gleichartig strukturierter Vegetation. Rasenflächen werden ein Drittel des PARK IN MOTION einnehmen.

Utopia urbana

In einer Zeit, in der wirkliche Wildnislandschaften in Deutschland nicht mehr existieren, ist erlebbare Stadtnatur mit dem Gefühl des Entkommens aus der ständigen Regulierung des urbanen Lebens- und Wohnumfeldes verbunden. Der spontan entstandene Wald zwischen Technikmuseum und Monumentenbrücke ist ein einzigartiger Lebensraum, der urbane Wildnis verkörpert und zeigt, dass selbst Groß-Bauten fragile Strukturen sind, die jederzeit von der Natur zurückgeholt werden können. Dauerhafte Wildnis wird immer in etwa einem Drittel des Parks vorhanden sein. Sie soll behutsam erschlossen sein.

Allerdings ist die urbane Natur nicht nur der spontane Stadtwald, sondern vor allem das Prinzip der Dynamik in Zeit und Raum, die Kolonisation von neuen Lebensräumen, die Sukzession von offenen, weiten Flächen zu Gebüsch und Vorwäldern, schließlich ihre Zerstörung, um Platz für andere Nutzung zu machen. Die Pflanzen- und Tierarten städtischer Lebensräume können sich effektiv ausbreiten und Rohböden kolonisieren. Niedrigwüchsige Kräuter und Gräser werden nach Jahren oder Jahrzehnten von Schmetterlingssträuchern

und Birken überwachsen werden. Allerdings ermöglichen es die geringen Nährstoffressourcen auch in alten Strauch- und Baumbeständen über lange Zeit kaum, ein konkurrenzwirksam dichtes Blätterdach aufzubauen. Unter dem schütterten Blätterdach der Birken, Salweiden und Schmetterlingssträucher können sich blütenreicher Arten offener Standorte halten. Der Endpunkt der Waldentwicklung wäre ein trocken-warmer Eichen-Birken-Kiefernwald.

Mosaikzyklen

Sukzessionen durchlaufen Mosaikzyklen; wenn die Vegetationsdecke an einigen Flecken durch eine temporäre Nutzung zerstört wird, (z.B. durch Ausstellungen, Sport etc.) entstehen zugleich an anderer Stelle durch die Aufgabe von Nutzungen wieder Rohböden, die von Pionieren rekolonisiert werden können. Allein das Flächenverhältnis von Vegetation und Nutzung muss festgelegt werden, nicht das Wo und Wann. Letzteres kann sich nach Wünschen der Parknutzer richten und ermöglicht es den Bürgerinitiativen, dauerhaft an der Gestaltung des PARK IN MOTION teilzunehmen.

Der PARK IN MOTION wird als Prozess gestaltet, in dem die natürlich ablaufenden Sukzessionen durch bewussten Eingriff mit dem Ziel abgebrochen werden, wieder neue Lebensbedingungen für Pioniere zu schaffen. Mosaikzyklen werden etwa ein weiteres Drittel des Parks bestimmen.

Nutzung

Alle Flächenanforderungen für Sport und Spiel sind in den PARK IN MOTION integriert. Spiel und Sport wandern langfristig durch den Park, d.h. im Abstand von 8 bis 16 Jahren. Offene Sand- und Rasenflächen mit temporären Installationen für aktuelle Spiel- und Sporttrends wechseln mit überdachten Installationen in temporärer, wiederverwendbarer Architektur ohne größere Kosten.

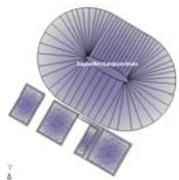
Das Deutsche Technikmuseum Berlin erhält die gesamte östliche Hälfte des Parks zur Inszenierung temporärer Ausstellungen. In dieser Parkhälfte liegt der Schwerpunkt auf Naturentwicklung. Für das DTMB und die Besucher wird es attraktiv sein, Technik in seiner Antipode, Natur, zu zeigen. Weil sich Natur im PARK IN MOTION immer wieder anders entwickelt, stehen dem DTMB immer wieder neue Bühnen für ihre Ausstellungen zur Verfügung. Um allerdings die Flächenbilanz von Bebauung und Natur konstant zu halten, plädieren wir dafür, den nördlichen Teil des Lagerhauses östlich der Fahrstrasse abzureißen. Dann wird eine große Grünverbindung von DTMB zur Möckernstraße geschaffen. Die temporären Ausstellungsgebäude werden eingezäunt und über Passagen (Drehkreuz) mit der Eintrittskarte betretbar. So wird der PARK IN MOTION nicht nur für Erholung, Sport und Spiel genutzt, sondern auch für die Inszenierung von Technik. Die Wanderung temporärer Ausstellungen, Sport und Spiel über den Park ermöglicht neue, offene Pionierstandorte.

TP Modellplanungen

Anlage 4

**Planungsfall Oldenburg
Nutzungsvariante „DYN 1“**

Geplante Nutzungen: Variante Dyn 1



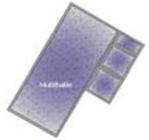
Jugendleistungszentrum
inkl. Nebengebäude:

Grundfläche

7620 m²

Parkplatz (versiegelt/unversiegelt)

65 → (14/51)



Multihalle

2536 m²

40 → (16/24)



Jugendhotel
240 Betten

1500 m²

49 → (26/23)



Skaterhalle

1738 m²

44 → (26/18)



Gastronomie

380 m²

17 → (0/17)

23 → (7/16)

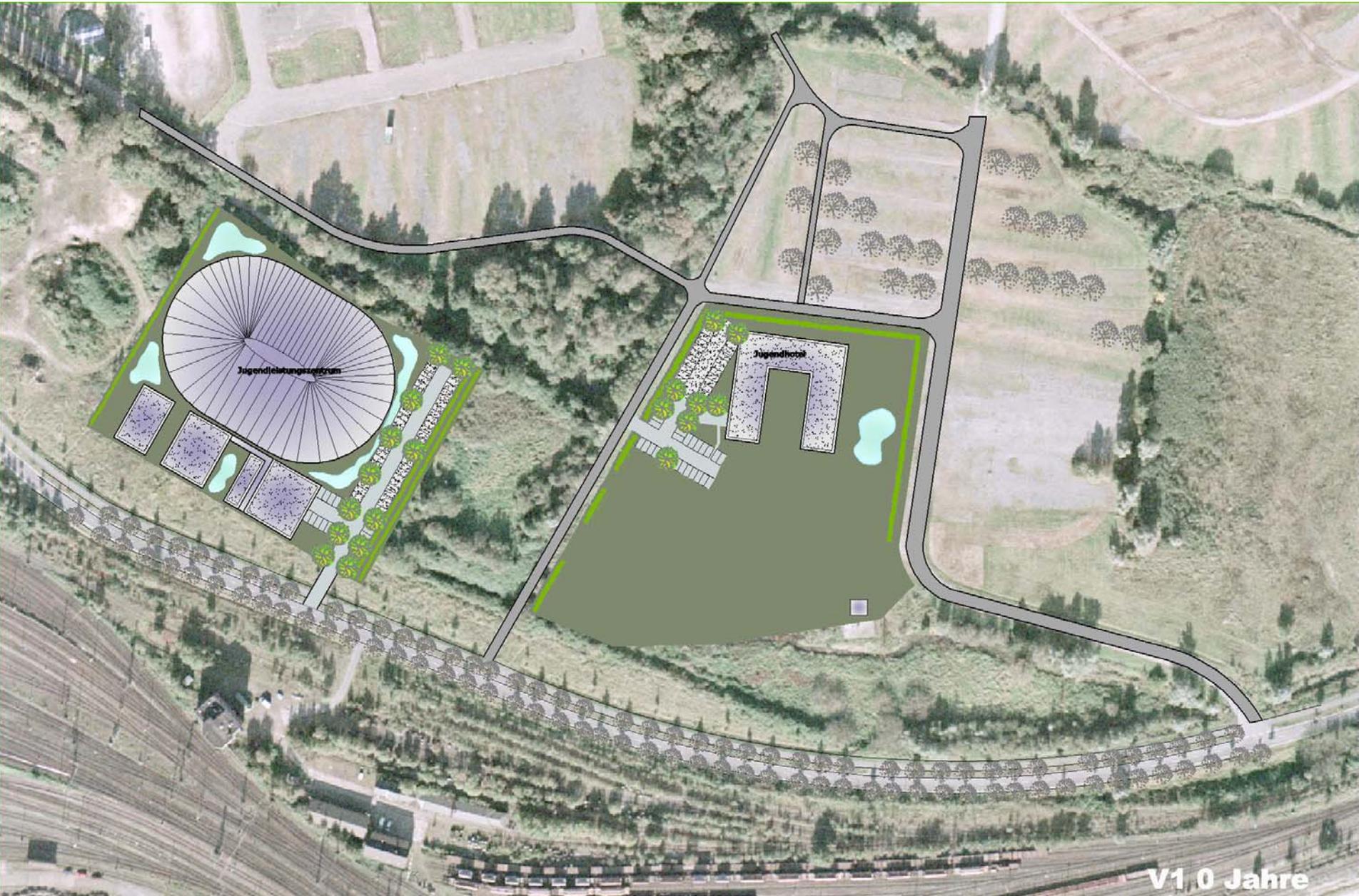


Büro

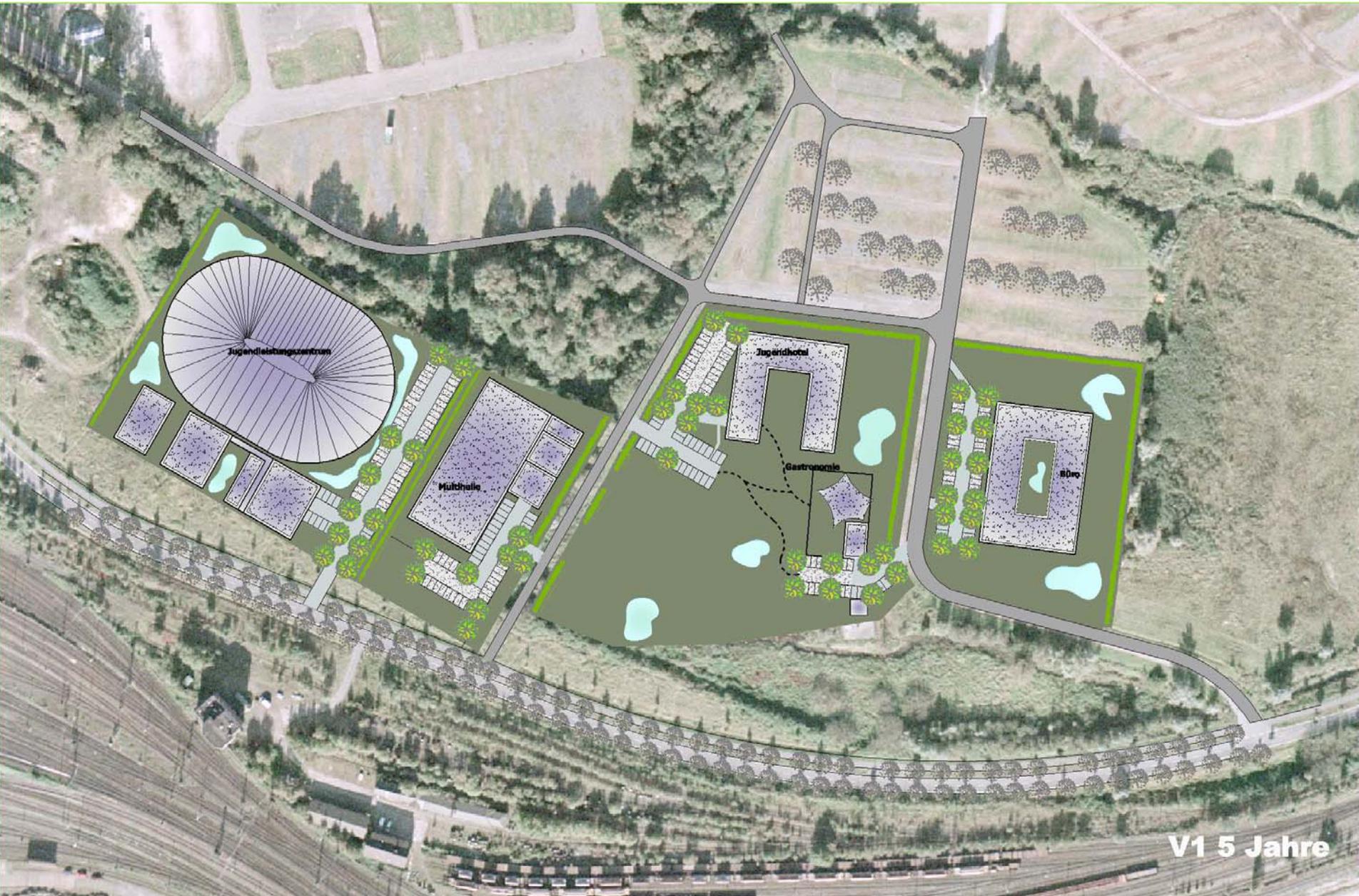
2680 m²

17 → (0/17)

Variante Dyn 1: Jahr 0

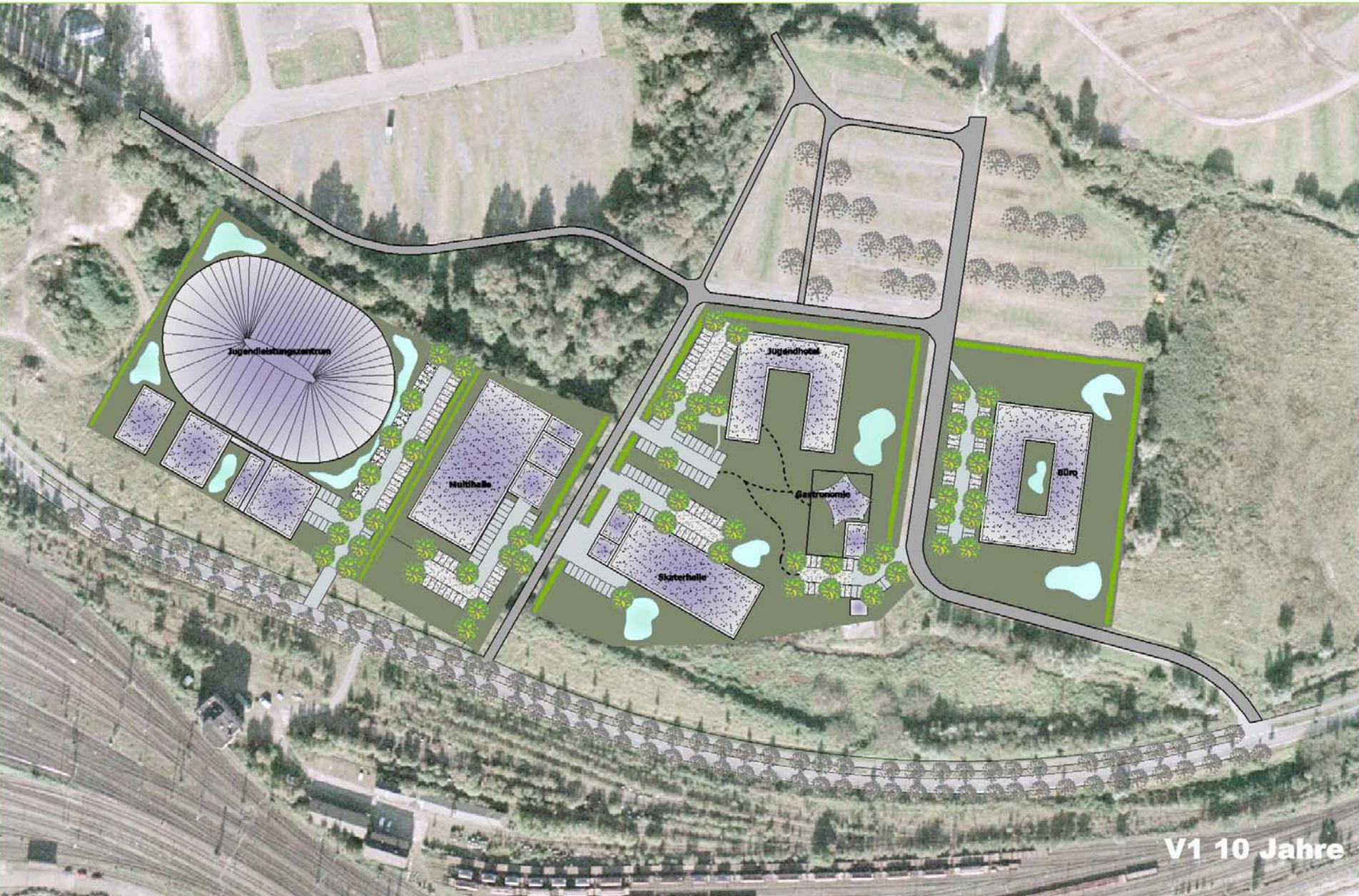


Variante Dyn 1: Jahr 5

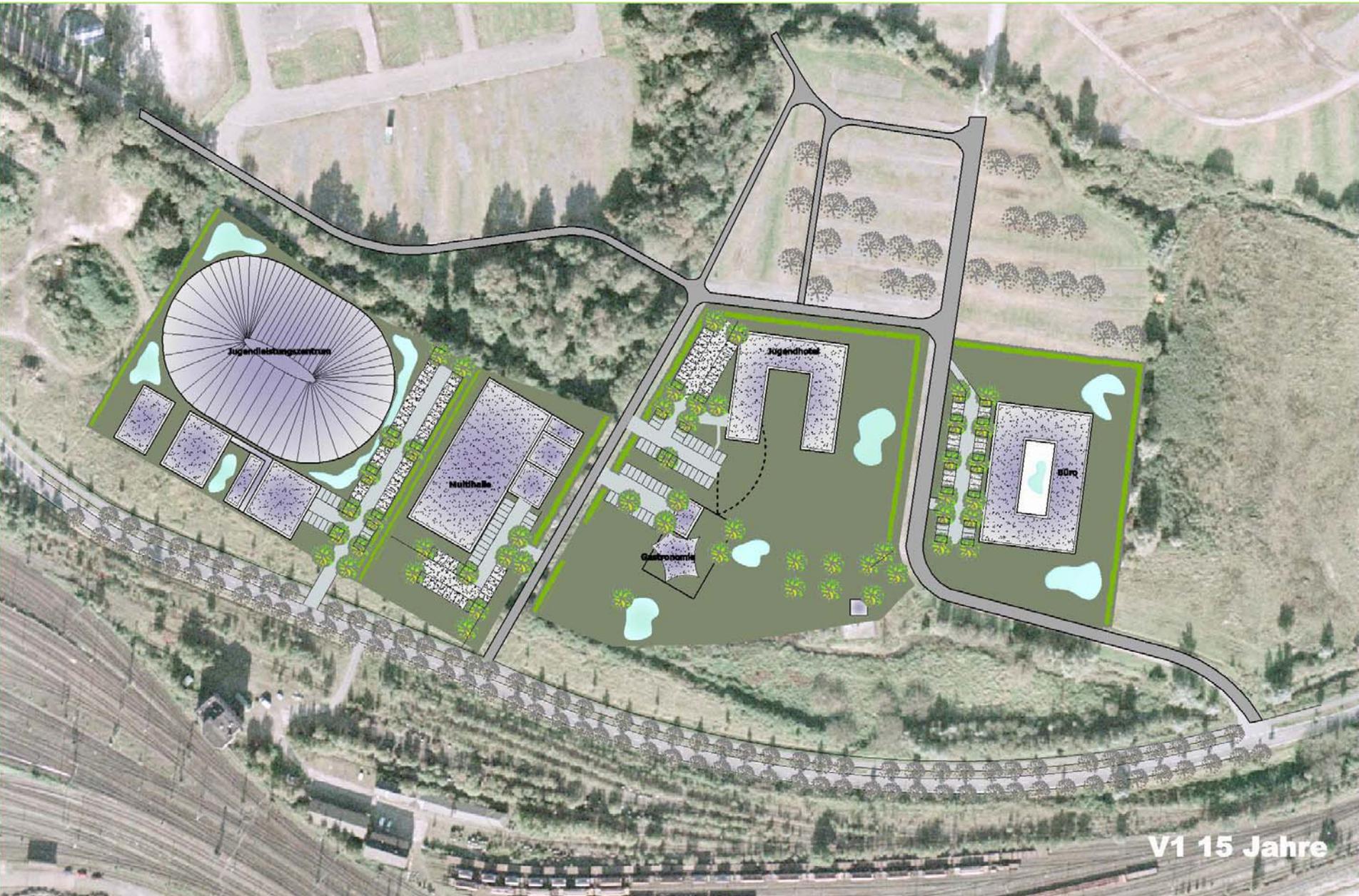


V1 5 Jahre

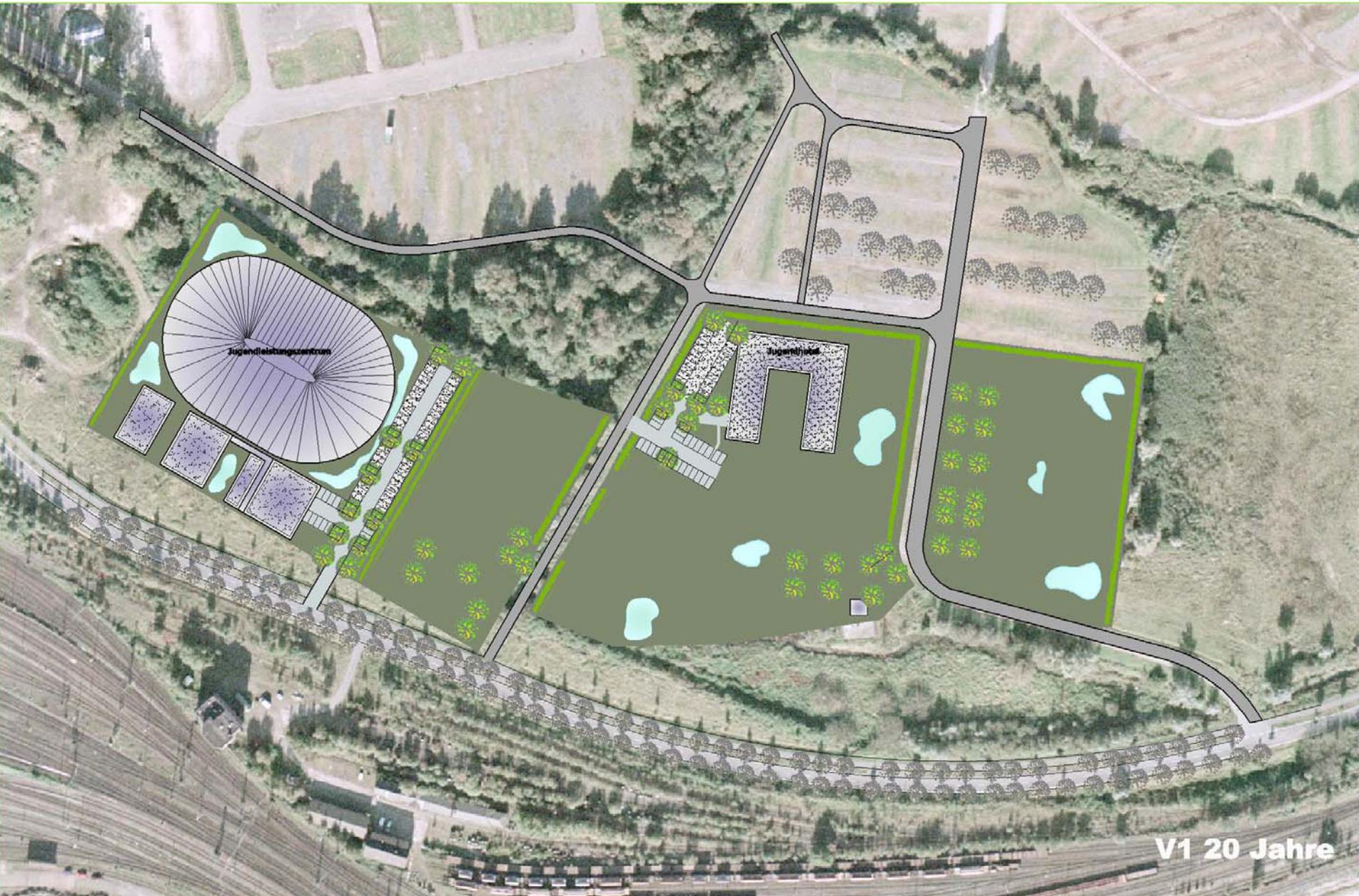
Variante Dyn 1: Jahr 10



Variante Dyn 1: Jahr 15



Variante Dyn 1: Jahr 20



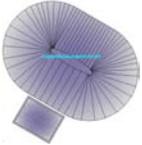
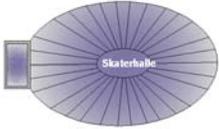
V1 20 Jahre

TP Modellplanungen

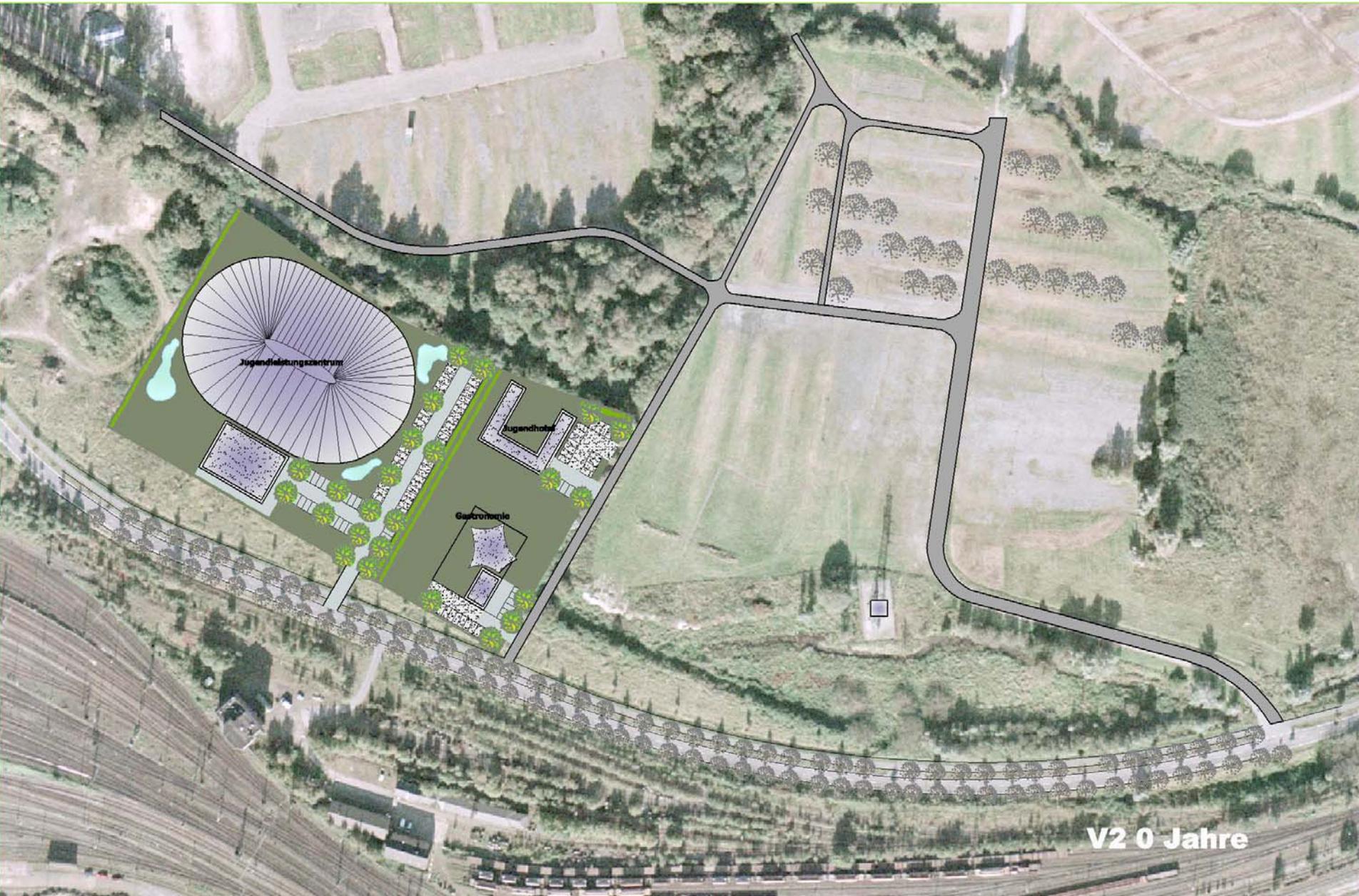
Anlage 5

**Planungsfall Oldenburg
Nutzungsvariante „DYN 2“**

Geplante Nutzungen: Variante Dyn 2

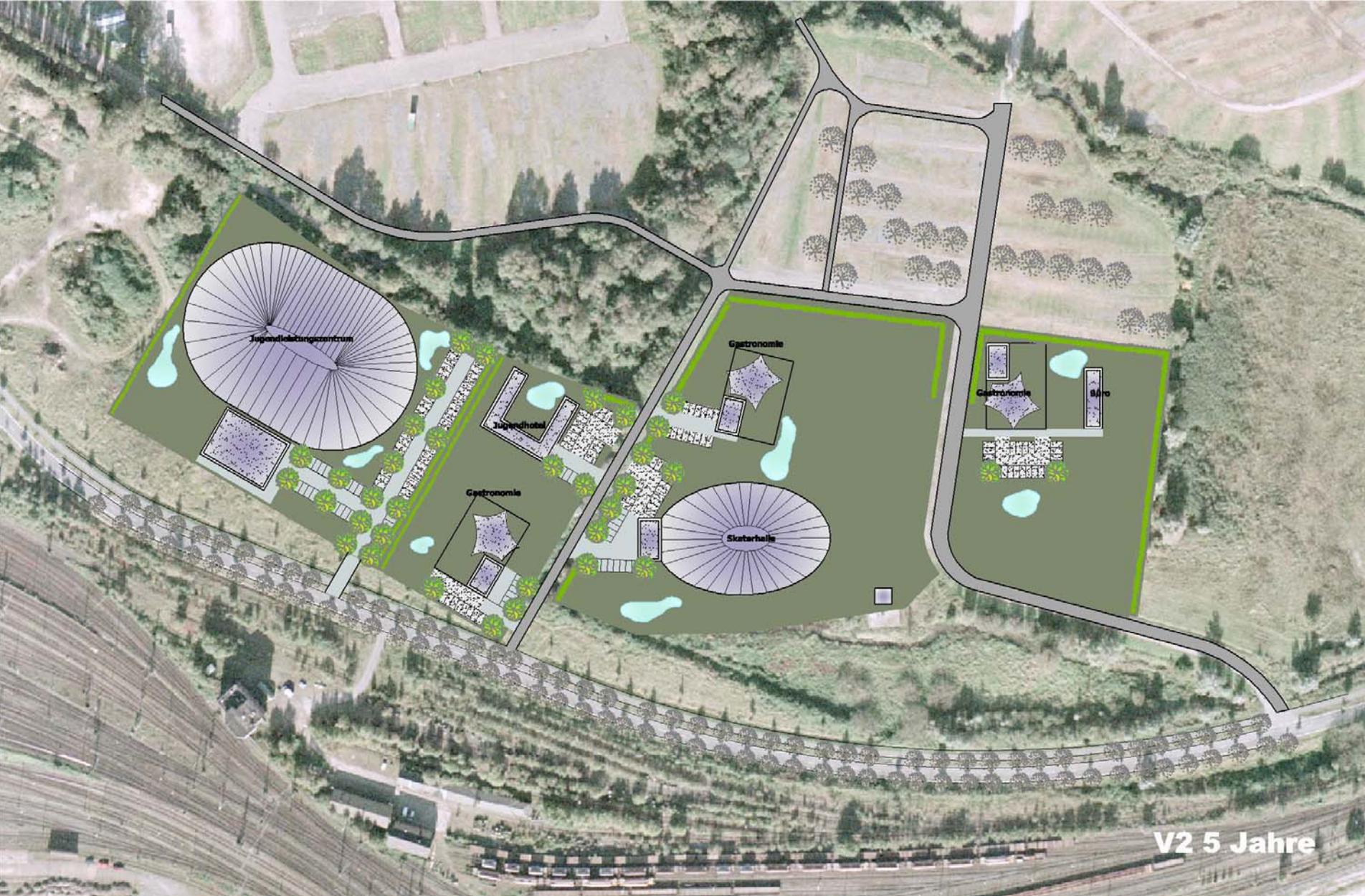
		Grundfläche	Parkplatz (versiegelt/unversiegelt)
	Jugendleistungszentrum inkl. Nebengebäude:	6675 m ²	73 → (25/48)
	Jugendhotel 84 Betten	511 m ²	19 → (4/19)
	Skaterhalle	1738 m ²	44 → (26/18)
	Gastronomie	380 m ²	17 → (0/17) 23 → (7/16)
	Büro	190 m ²	20 → (9/11) 21 → (0/21)

Variante Dyn 2: Jahr 0



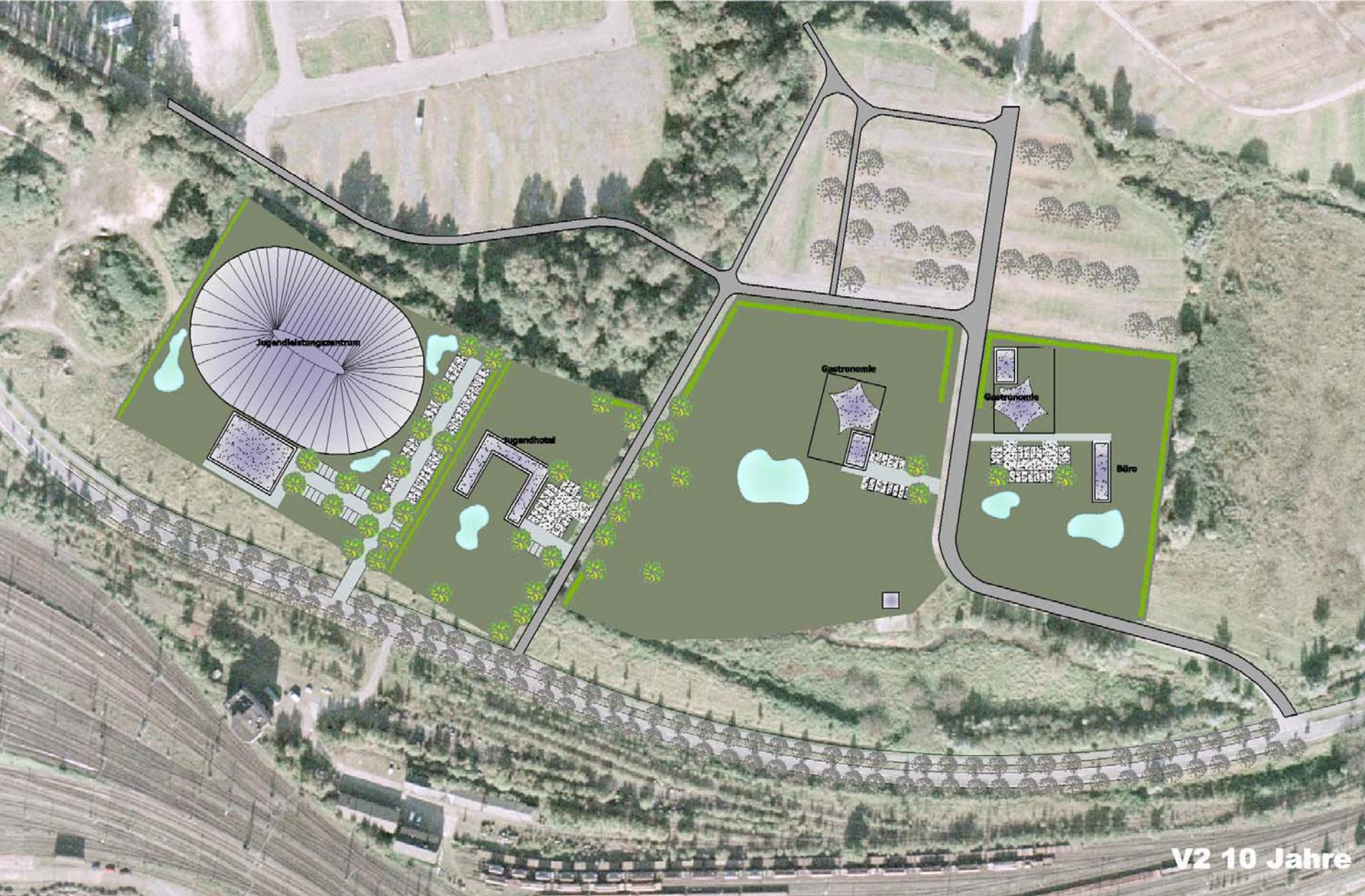
V2 0 Jahre

Variante Dyn 2: Jahr 5

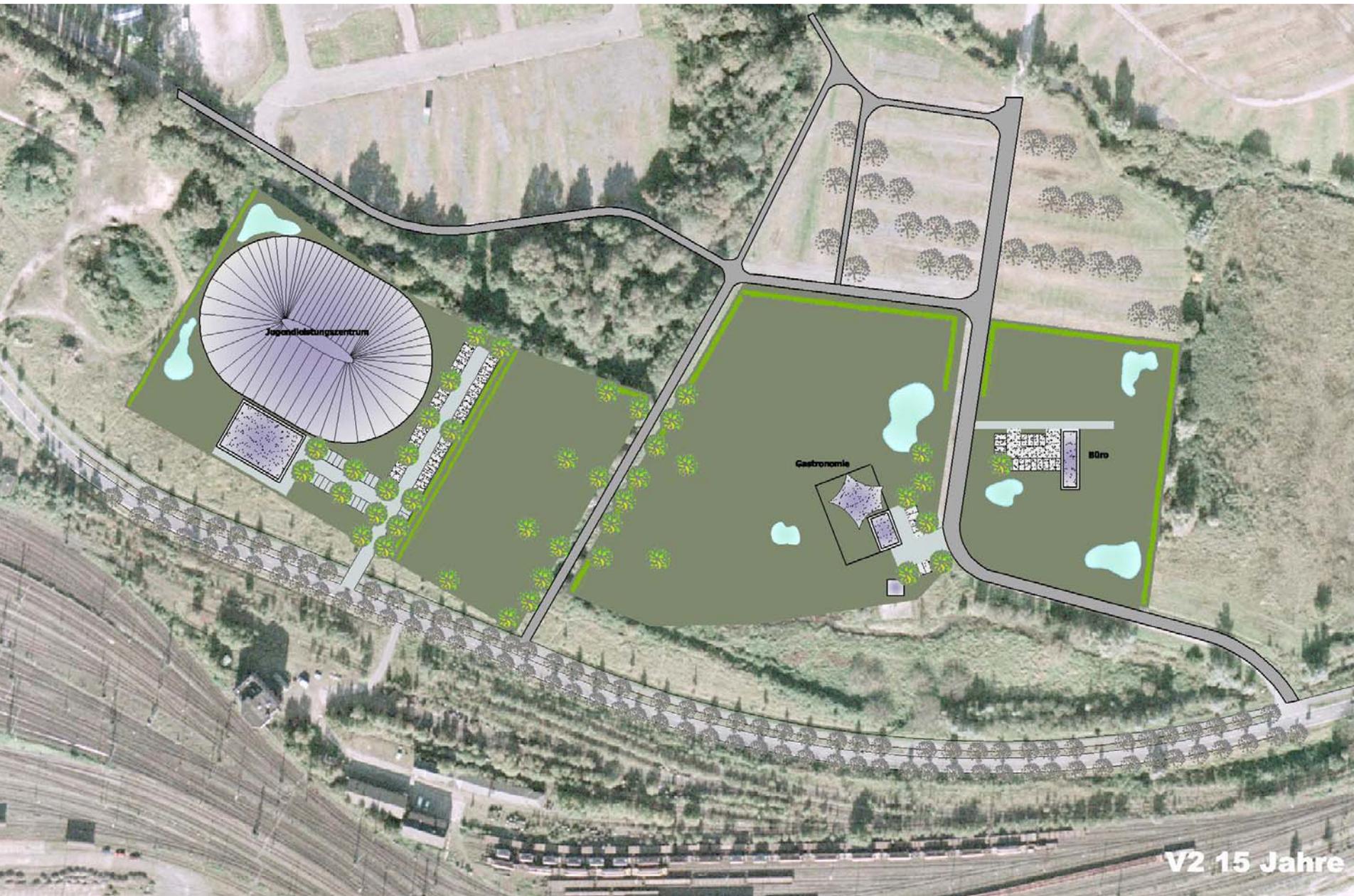


V2 5 Jahre

Variante Dyn 2: Jahr 10



Variante Dyn 2: Jahr 15



Variante Dyn 2: Jahr 20

