



Bebauungsplan 7-88 „Multifunktionsbad Mariendorf“  
für das Grundstück Ankogelweg 95  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



Abb. 1: Stadträumliche Einordnung mit Geltungsbereich, Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1 : 5.000, Stand 2017

## Einleitung

Mit der Umsetzung des „Berliner Bäderkonzept 2025“ verfolgt der Senat von Berlin das Ziel, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung anzubieten, das auch nachhaltig den sich stetig verändernden Ansprüchen der vielfältigen Berliner Bevölkerung gerecht wird. Im „Berliner Bäderkonzept 2025“ wurde der Standort des heutigen Hallen- und Sommerbades als Projekt für eine zukünftige Ausrichtung als „Sport- und Freizeitbad“ ausgewählt.

Das bestehende Kombibad Mariendorf aus dem Jahre 1975 ist sanierungsbedürftig. Es ist technisch überholt und entspricht nicht mehr den Anforderungen und Ansprüchen an ein modernes Bad. Da das Vorhaben für ein neues Bad aufgrund seiner baulichen Erweiterung und der Erweiterung des Nutzungsspektrums dem geltenden Planungsrecht widerspricht, liegt ein Planerfordernis vor.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 19.12.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 7-88 beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-88 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Multifunktionsbad zu schaffen, das die vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen funktional in Einklang bringt und langfristig einen Beitrag zur Sicherung des Schwimm- und Freizeitangebotes im Süden Berlins leistet.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für ein Multifunktionsbad soll das sport- und erholungsorientierte Angebot für ganz Berlin gesichert und erweitert werden.



Abb. 2: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthofotos, Stand 2017.

## Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet umfasst den heutigen Standort des Kombibades Mariendorf und liegt östlich des Mariendorfer Damms sowie des Ankoegelwegs, der das Bad erschließt (s. Abb. 1 und 2). Hallenbad und Freibecken sowie Stellplätze für Kfz und Fahrräder liegen im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Liegewiese des Bades ist 3,8 ha groß. Sie wird nördlich von der Parksiedlung Spruch und östlich durch den Sportplatz der „Schule am Sandsteinweg“ begrenzt. Entlang des Hornblendeweges grenzt das Plangebiet im Süden an viergeschossige Zeilenbauten. Der Ankoegelweg ist beidseitig durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 umfasst die Flurstücke 5/539, 5/540, 5/541, 5/542 und 1824/5 der Gemarkung Mariendorf, Flur 3.

## Beschreibung des Vorhabens

Das Raumprogramm der Berliner Bäder-Betriebe ist so entwickelt, dass eine multifunktionale Raumnutzung für verschiedene Nutzergruppen möglich ist (s. Abb. 3). Dies ermöglicht die unterschiedlichen Funktionsbereiche, die im Wesentlichen einen Freizeit- sowie einen Sportbereich und einen Saunabereich vorsehen. Darüber hinaus umfasst das Raumprogramm gastronomische Angebote und notwendige Funktionsflächen.

Der innenliegende Sportbereich ist rund 1.700 m<sup>2</sup> groß. Prägend ist das Sportbecken mit sechs 50-Meter-Bahnen. Dieses soll vorrangig den schwimmsportorientierten Bedarf abdecken. Die Bedarfsplanung sieht jeweils ein separates Sprung- und ein Lehrbecken vor.

Für den Freizeitbereich sind derzeit rund 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieser umfasst einen Innen- und einen Außenbereich. Der Innenbereich beinhaltet Erlebnisbecken mit Schwimmzone, einen Rutschenturm sowie Kindererlebnisbecken und Whirlpools. Für den ganzjährig nutzbaren Außenbereich wird ein beheiztes Außenbecken vorgesehen.

Die Saunalandschaft ist ebenfalls in einen Innen- und Außenbereich gegliedert und in verschiedene Ruhe- und Themenbereiche aufgeteilt. Ein Ganzjahresbetrieb ist vorgesehen. Das Multifunktionsbad wird weitestgehend

die Flächen des heutigen Kombibads Mariendorf nutzen. Die verkehrliche Erschließung wird beibehalten.

Weitere Ziele der Planung sind eine attraktive Architektur und Gestaltung der Freiflächen im Zusammenspiel mit der Umgebung, barrierefreie Zugänge, ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze. Die bereits vorhandene gute Einbindung in das Nahverkehrs-, Fuß- und Radwegenetz der Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Neukölln wird genutzt. Darüber hinaus gilt es, etwaige Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Umgebung planerisch zu ermitteln und zu bewältigen. Dies gilt insbesondere für die verkehrliche Erschließung und den Lärmschutz.

Das im Raumprogramm dargestellte Freibadbecken ist als Option berücksichtigt, sofern sich eine Finanzierung darstellen lässt.

## Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 wird als Nutzungsart eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Außenanlagen“ festgesetzt. Außerdem werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Ferner wird die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück geregelt. Derzeit sind 200 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden mit einem Verkehrsgutachten die verkehrlichen Auswirkungen und Erfordernisse des Vorhabens detaillierter zu untersuchen sein.

Mit weiteren Gutachten werden insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen und Erfordernisse untersucht und ggf. Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan getroffen.



Abb. 3: Beispielhafte Visualisierung des Raumprogramms, Quelle: Berliner Bäder-Betriebe

## Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan 7-88 überplant im südlichen Bereich den Bebauungsplan XIV-14, festgesetzt am 24.03.1959, der in diesem Bereich eine öffentliche Freifläche für eine nicht mehr existente Hochspannungsleitung („Golpeleitung“) festsetzt.

Der Baunutzungsplan für Berlin setzt das Plangebiet im westlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 2 fest. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,4. Die zulässige Baumassenzahl wird mit 1,6 festgelegt. Der überwiegende übrige Teil des Plangebietes, der unter anderem das Freibad und die Liegeflächen beinhaltet, wird als Nichtbaugelände ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin (s. Abb. 4) ist das Plangebiet u. a. als Grünfläche mit dem Lagesymbol „Sport“ (Gemeinbedarfseinrichtung) sowie mit dem Lagesymbol „ungedeckte Sportanlage“ dargestellt. Aus dem Symbol „Sport“ für Gemeinbedarfseinrichtungen können auch ergänzende Nutzungen und bauliche Anlagen entwickelt werden, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Der Bebauungsplan 7-88 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

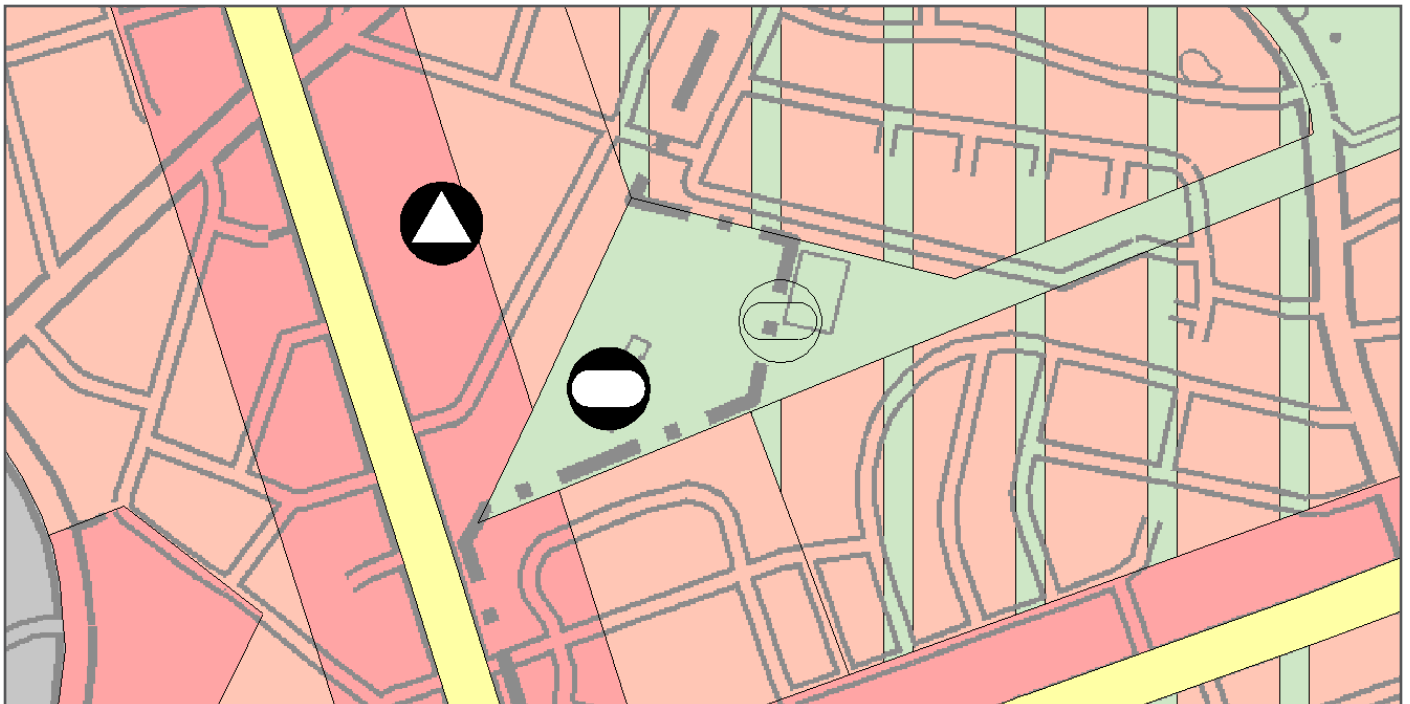


Abbildung 4: Flächennutzungsplan von Berlin, Stand der Neubekanntmachung 2015

## Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuchs werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes im weiteren Verfahren in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Es liegt bereits der Vorentwurf des Umweltberichts vor.

### Biotope und Arten

Im Geltungsbereich kommen neben Biotopen der Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen sowie Biotopen des Grünlandes und der Rasenflächen vorrangig Biotope der Grün- und Freiflächen sowie der bebauten Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen vor.

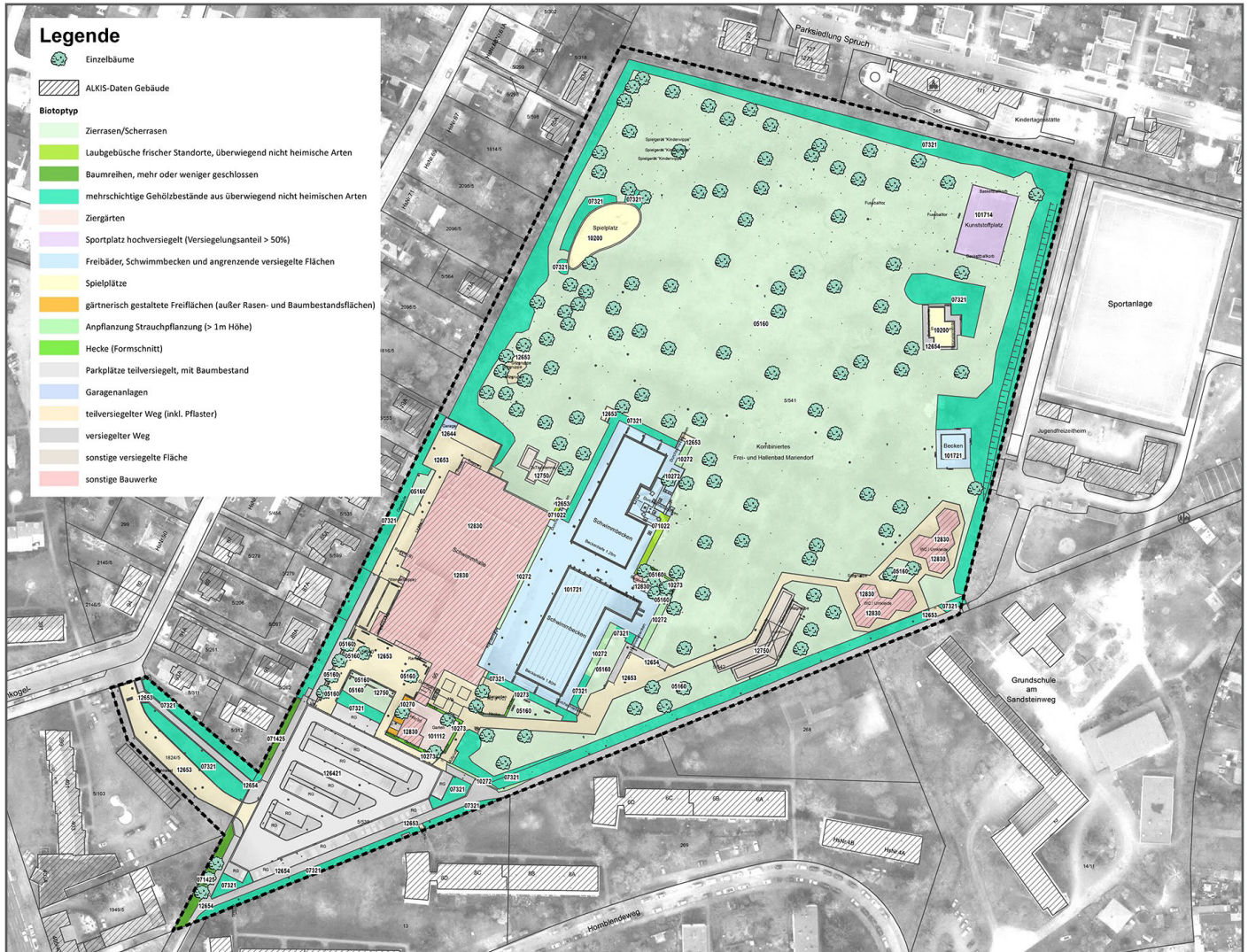


Abb. 5: Übersichtsplan mit Biotopkartierung, Quelle: BPR Dr. Schäpertont Consult 2017

### Schutzgebiete und Objekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil nationaler Schutzgebiete und befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Randbereich.

### Fauna

Im Plangebiet wurde bereits das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen erhoben. Dabei konnten insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen werden, davon neun Arten als Brutvögel. Hierzu zählen u. a. Buntspecht, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink und Haussperling. Die vorkommenden Arten sind überwiegend als Arten der Siedlungsgebiete einzustufen. Arten, die in der Roten Liste Berlins geführt werden, sind im Plangebiet nicht aufgefunden worden.

Im Rahmen der Erfassungen von Fledermäusen im August 2017 konnte eine einzelne Breitflügel-Fledermaus beim Ausflug aus der nordostexponierten Gebäudewand der Schwimmhalle beobachtet werden. Des Weiteren wurden jugende Fledermäuse (Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus) beobachtet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der anthropogenen Nutzung und intensiven gärtnerischen Pflege ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet nicht für Amphibien und Reptilien eignet. Der Gehölzbestand weist keine geeigneten Brutstätten für Heldbock oder Eremit auf. Libellen konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenso finden sich für Tagfalter und Heuschrecken kaum geeignete Lebensräume.

### **Klima / Lufthygiene**

Aufgrund des Grünflächenanteils weist der Geltungsbereich nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.

Das Plangebiet lässt sich überwiegend als Grün- und Freifläche mit der höchsten Schutzwürdigkeit einstufen. Die umgebenden Siedlungsflächen sind mit Ausnahme der südlich angrenzenden Flächen als bioklimatisch günstig eingestuft. Die Flächen weisen aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung hohe Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

### **Landschaft**

Gemäß dem Programmplan „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms Berlin handelt es sich bei dem Geltungsbereich überwiegend um eine Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung.

### **Mensch**

Das Freibadgelände weist eine hohe Erholungseignung auf und zählt gemäß Landschaftsprogramm Berlin zu den übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung. Am südöstlichen Rand soll der Fußgängerweg als Grünzug gestaltet werden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind Auswirkungen durch den Freizeit- sowie Verkehrslärm zu prüfen.

Der Verkehr am Mariendorfer Damm führt zu geringen bis mäßigen Luftbelastungen durch NO<sub>2</sub>-, PM<sub>10</sub>- sowie PM<sub>2,5</sub>-Emissionen.

### **Grund- und Oberflächenwasser**

Der Grundwasserflurabstand zum gespannten Hauptgrundwasserleiter beträgt gemäß Umweltatlas 20 bis 30 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz vorhanden.

## **Informationsveranstaltung 8.10.2018**

Am 8.10.2018 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durch die Berliner Bäder-Betriebe durchgeführt. Vorgestellt wurden die Planungen, das Raumprogramm für das neue Bad sowie die Grundzüge eines Bebauungsplanverfahrens. Die Veranstaltung diente vorrangig der Information der Bürger\_innen. Anwesend waren ca. 50 bis 60 Personen. Die Fragen und Hinweise der Teilnehmer\_innen konzentrierten sich überwiegend auf die Themenbereiche Konzept, Raumprogramm, zeitliche Umsetzung sowie Erschließung und Stellplätze.

Sorgen und Bedenken wurden hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen (motorisierten Individual-) Verkehrs geäußert. Eine geeignete Verkehrsstrategie wurde gefordert. Derzeit seien die Stellplatzkapazitäten des Bades unzureichend, sodass umliegende Straßen zugeparkt werden. Diesem Umstand müsse mit dem Neubau Rechnung getragen werden. Es wurde die Schaffung eines Parkhauses oder einer Tiefgarage ange-regt, sodass auch Fremdparker keinen Zugang mehr zum Gelände haben.

In Bezug auf das Raumprogramm ist der Erhalt der Außenbecken wichtig. Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg spricht sich für den Erhalt des Freibads aus. Vereine und regelmäßige Badegäste regten an, das Sportbecken mit acht statt mit sechs 50-Meter-Bahnen auszustatten sowie Räume für eine Vereinsnutzung vorzusehen.

Es gab auch Anregungen für eine effizientere Flächenausnutzung des Grundstückes. Zu berücksichtigen sei die Gewährleistung des Schul- und Vereinsschwimmens während der Bauphase. Dahingehend wurde angeregt, das Multifunktionsbad im nördlichen Bereich zu errichten und erst anschließend das Hallenbad abzureißen.

## **Ausblick**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden alle schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geprüft und einer Abwägung unterzogen. Über das Ergebnis kann sich im Rahmen der im weiteren Verfahren folgenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert werden.