

B E G R Ü N D U N G

Zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan 7-69
für die Flurstücke 23 und 29 der Flur 61
(Fläche zwischen Crellestraße und S-Bahn-Anlage)
und einen Abschnitt der Langenscheidtbrücke
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg

Inhaltsübersicht

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2.	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung	5
I.2.2	Geltendes Planungsrecht	6
I.2.3	Denkmalschutz.....	7
I.3.	Planerische Ausgangssituation	7
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
I.3.2	Flächennutzungsplan	7
I.3.3	Landschafts- und Artenschutzprogramm.....	8
I.3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	8
I.3.5	Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung 2019 und Lärmaktionsplan 2019-2023	9
I.3.6	Planwerk Südostraum Berlin	9
I.3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Schöneberg-Ost bzw. Nord	9
I.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	10
I.4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
II.	UMWELTBERICHT GEMÄß § 2a BAUGB	12
II.1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	12
II.2.	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	12
II.2.1	Fachgesetzliche Ziele.....	12
II.2.2	Fachplanerische Ziele	15
	<i>Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung 2019 und Lärmaktionsplan 2019-2023</i>	16
II.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
II.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	17
II.3.1.1	Schutzgut Boden.....	17
II.3.1.2	Schutzgut Wasser	19
II.3.1.3	Schutzgut Klima und Luft	19
II.3.1.4	Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	20
II.3.1.5	Schutzgut Landschaft und Erholung	24
II.3.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	25
II.3.1.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter, Denkmalschutz	27
II.3.1.8	Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	27
II.3.2	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	28
II.3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
II.3.4	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung	28
II.3.5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	28
II.3.6	Eingriff in Natur und Landschaft	28
II.3.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	31
III.1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	31
III.2.	Berücksichtigung der übergeordneten Planung	31
III.3.	Begründung der Festsetzung.....	31
III.3.1	Öffentliche Grünfläche	31
III.3.2	Straßenverkehrsflächen.....	35
III.4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	36
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	37
IV.1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	37
IV.2	Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen	37

V.	VERFAHREN.....	38
V.1.	Mitteilung zur Aufstellung.....	38
V.2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	38
V.3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung.....	38
V.4.	Umstellung auf Verfahren mit Umweltprüfung	38
V.5.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	39
V.6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	41
V.7.	Geltungsbereichserweiterung	46
V.8.	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	46
V.9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	49
V.10	Anzeigeverfahren.....	59
V.11	Festsetzung	60
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	61
	ANHANG	62

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-69 handelt es sich insbesondere um historisches Bahngelände im sogenannten Wannseebahngraben (Flurstück 29 der Flur 61) auf der Höhe der Langenscheidtbrücke. Seit Freistellung von Bahnbetriebszwecken steht es für neue Nutzungen zur Verfügung. Bereits seit den 1990er Jahren trägt die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Bereichsentwicklungsplanung) diesem Umstand durch Darstellungen eines Grünzuges und als ökologische Ausgleichsfläche Rechnung. Die angrenzenden, hochverdichteten Wohngebiete weisen eine defizitäre Grün- und Spielflächenversorgung auf. Der Bedarf wohnungsnaher Grünflächen steigt mit dem Zuwachs der Wohnbevölkerung im Ortsteil Schöneberg. Dem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-69 Rechnung getragen werden.

Konkreter Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war der Erwerb des 9.350 m² großen ehemaligen Bahngeländes durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Dezember 2012 (heute Flurstück 29).

Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren 7-69 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage und Unterhaltung einer öffentlichen Grünfläche im Sinne der vorbereitenden städtischen und bezirklichen Planungsziele zu schaffen. Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche dient der Verbesserung der defizitären Freiraum- und Grünflächensituation, der Sicherung siedlungsbezogener Freiräume sowie dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des ökologischen Werts für Flora und Fauna. Die Umsetzung einer "öffentlichen Parkanlage" an dieser Stelle ist in Anbetracht der mangelnden Verfügbarkeit von alternativen, öffentlichen Flächen erforderlich. Da sich das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich darstellt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB. Eine dauerhafte Sicherung als Grünanlage kommt nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans in Betracht. Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

I.2. Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Als Teil des Wannseebahngrabens zeichnet sich die Umgebung des Plangebietes durch Bahnböschungen, aktive Bahnflächen (S-Bahntrasse östlich des Plangebietes; Böschungen sowie ebene Flächen mit aktiven Kabelanlagen in nördlicher und südlicher Fortsetzung des Bahngrabens) und funktionslosen Trassen (Bahntrassen östlich des Plangebietes) aus. Nur nordwestlich und südwestlich vom Bahnbereich, direkt an der Crellestraße gelegen, schließen sich dicht besiedelte und wenig begrünte Schöneberger Wohnblöcke an. Östlich der S-Bahntrassen schließt ein weiteres Gründerzeitquartier an.

Jeweils in einer Entfernung von ca. 100 m nördlich bzw. südlich des Plangebietes befinden sich die S-Bahnhöfe Yorckstraße und Julius-Leber-Brücke sowie westlich (ca. 200 m) der U-Bahnhof Kleistpark.

Der Straßenzug Langenscheidt- / Monumentenstraße bindet das Plangebiet an die benachbarten Schöneberger Gründerzeitquartiere und das übergeordnete Straßennetz an. Die Crellestraße wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen (ehemaliges Sanierungsgebiet Bülowstraße) verkehrsberuhigt.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die 9.350 m² große Fläche (Flurstück 29), welche vom Land Berlin erworben wurde und zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Das Gelände erstreckt sich über ca. 400 m parallel zum Bahngelände (Flurstück 30). Des Weiteren gehört zum Plangebiet das Flurstück 23, welches neben einem Abschnitt der Langenscheidtbrücke mit Widerlagern auch angrenzende Bahnböschungen umfasst. Teilweise in zweiter Ebene spannt sich die Langenscheidtbrücke über Teile des Bahngrabens. Ebenfalls zum Geltungsbereich gehört angrenzendes gewidmetes Straßenland.

Nutzung

Als Teil des Bahngrabens mit Böschung ist das Bebauungsplangebiet überwiegend dicht mit Büschen und Bäumen bestanden. Eine temporäre Baustraße, die zur Wartung der angrenzenden Gleisanlagen genutzt wurde, liegt an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes, überwiegend jedoch außerhalb des Plangebietes. Für die Baustraße wurde die Böschung in Teilen überformt. Im Gelände findet man Reste der früheren Bahnnutzung (Mauern eines Bahnsteigs, teilweise für die Baustraße abgetragen; Reste einer zerstörten Kabeltrassen-Anlage). Ein aufgegebenes Gleis sowie Kabelanlagen liegen außerhalb des Plangebietes.

Die verkehrsberuhigte Crellestraße ist eine gewidmete, ausgebaute Straße mit teilweisem Platzcharakter (hier findet zweimal wöchentlich Markt statt). Weiterhin straßenrechtlich gewidmet ist das Flurstück 23, welches Teile der Langenscheidtbrücke einschließlich Widerlager sowie die Abgänge zum Wannseebahngraben und Böschungsbereiche umfasst. Die Langenscheidtbrücke quert im Plangebiet den S-Bahngraben und liegt somit zum Teil im Geltungsbereich des Planes.

Topographie

Während das Plangebiet parallel zur Bahntrasse überwiegend eben gestaltet ist (ungefähr 38,5 m über NHN) steigt die Crellestraße von Norden (Willmannsdamm: 36,5 m über NHN) auf über 44,4 m über NHN im Süden (Langenscheidtstraße) an. Folglich ist auch das Plangebiet im Böschungsbereich durch markante topografische Höhenunterschiede geprägt.

Eigentumsverhältnisse

Im Dezember 2012 hatte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Fachbereich –FB- Grünflächen) ehemaliges Bahngelände (9.350 m²; heutiges Flurstück 29) im Plangebiet erworben. Die gewidmeten Straßenverkehrsflächen, ebenso das Brückenbauwerk, befinden sich ebenfalls im Landeseigentum (Fachbereich Straßen).

Erschließung des Plangebietes

Als ehemaliges Bahngelände ist der überwiegende Teil des Plangebietes von den anderen Stadträumen topographisch abgegrenzt: Nur im Norden ist das Plangebiet teilweise niveaugleich mit der Crellestraße. Das Plangebiet im Wannseebahngraben ist jedoch auch über zwei Treppenanlagen von der Langenscheidtbrücke aus erreichbar.

I.2.2 Geltendes Planungsrecht

Unbeplanter Außenbereich

Nach Entwidmung des ehemaligen Bahngeländes im Januar 2014 handelt es sich bei dieser ca. 1 ha großen Fläche (Flurstück 29) um unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Straßenrechtliche Widmung, förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahr 1887 verlaufen teilweise identisch mit der südöstlichen Flurstücksgrenze der Crellestraße. Auf der Höhe des Grundstücks Crellestraße 26 verschwenkt diese Linie jedoch nach Nordwesten und verläuft über eine Länge von 140 m nicht deckungsgleich mit der Flurstücksgrenze der Crellestraße. Die 140 m lange und ca. 350 m² große Dreiecksfläche,

die östlich der historischen Straßenfluchtlinie liegt, ist zwar gewidmet, planungsrechtlich jedoch kein Straßenland (vgl. unten), sondern Bauland gemäß Baunutzungsplan. Die Fläche der Crellestraße sowie das Flurstück 23 sind als Straßenverkehrsfläche straßenrechtlich gewidmet. Die Langenscheidtbrücke ist nicht gewidmet.

Baunutzungsplan

Die ca. 350 m² große Dreiecksfläche zwischen der Straßenfluchtlinie aus dem Jahre 1887 und der südwestlichen Flurstücksgrenze der Crellestraße ist gemäß dem Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960 als gemischte Baufläche der Baustufe V/3 (fünf zulässige Vollgeschosse, GRZ 0,3 und GFZ 1,5) ausgewiesen. Er gilt u.a. in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A, der Bauordnung 1958 und förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Da hier nicht § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 anzuwenden ist, ist hier eine 100-%-ige Versiegelung als zulässig anzusetzen.

I.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Das benachbart zum Plangebiet stehende Haus des Langenscheidt-Verlags (errichtet 1904–1905, von Wilhelm Gutzeit) in der Crellestraße 29-30, steht unter Denkmalschutz.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumplanung:

- Ziel 5.6Abs. 1 LEP HR (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte)
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche)
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)
- Ziel 1.3 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Bahnflächen gemäß Signatur im FNP; die Darstellung erfolgt im FNP in generalisierter Form)

Beurteilung gemäß der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg:

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Mit der Planung wird dem Grundsatz zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen Rechnung getragen.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt den Bereich als Wohnbaufläche W 1 (nördlich der Langenscheidtbrücke), als gemischte Baufläche M 2 (südlich der Langenscheidtbrücke) sowie als nachrichtlich übernommenes Bahngelände (östliche Teilflächen) dar.

Eine Grünverbindung im Bereich des Wannseebahngrabens ist im Flächennutzungsplan in generalisierter Form östlich der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind aus den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar (3 ha-Regelung).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nahm hierzu mit Schreiben vom 23. November 2015 wie folgt Stellung: „Entsprechend Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 sowie unter Berücksichtigung der generalisiert dargestellten Abgrenzung des Bahngeländes ist die beabsichtigte Festsetzung einer ca. 1 ha großen öffentlichen Parkanlage (sowie von Straßenverkehrsfläche) hieraus entwickelbar.“

I.3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (Amtsblatt für Berlin S. 2331), zuletzt geändert am 8. Juni 2016 (ABl. S. Nr. 24, 1314), enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen.

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm setzt sich aus aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden:

- Naturhaushalt/Umweltschutz

Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau: Förderung des Nährstoffkreislaufes, Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion, Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftfluss behindern

- Erholung und Freiraumnutzung

Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht versorgt / unterversorgt

Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: hoch; Erhalt und Erschließung öffentlicher Freiflächen; Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Außerhalb des Bebauungsplanes: Östlich der Bahntrasse: Grünfläche / Parkanlage: Neuanlage

- Landschaftsbild

Innenstadtbereich: u.a. Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen; Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

- Biotop- und Artenschutz

Vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen)

- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Ausgleichsraum: Freiraumachse innerhalb der Innenstadt. Das Gebiet ist als Ausgleichspotential „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.

Die Darstellungen des LaPro werden im Rahmen der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. naturnahe Parkanlage berücksichtigt.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, 31. Mai 2011) definiert in verschiedenen Handlungsfeldern Anforderungen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Dabei weisen die Karten des StEP Klima teils räumliche Unschärfen auf und sind daher nicht geeignet, blockscharfe Aussagen auf Bebauungsplanebene abzuleiten.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima in Teilen des Plangebietes und in der direkten Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 1 und 2). Im Maßnahmenplan ist es folglich als Teil eines Wohngebietes mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt (Karte 3). Gemäß den Potentialen zur bio-klimatischen Entlastung (Karte 6) gehört das Gebiet zum Bereich „Potentiale zur Entsieglung unbebauter Gebiete ausschöpfen“. Darüber hinaus bildet das Plangebiet bezüglich der Grün- und Freiflächen einen prioritären Handlungsraum (Karte 5). Der Aktionsplan „Handlungskulisse“ (Karte 12) stellt das Plangebiet als Teil des Handlungsfeldes „Bioklima“ dar.

Die geplanten Festsetzungen tragen den Darstellungen des StEP Klima Rechnung.

Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin

an die Folgen des Klimawandels. Die im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich jedoch nur auf Gebäude.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr (Beschluss vom 29. März 2011, Anhang Maßnahmenkatalog) ist im Bereich der S-Bahntrasse, direkt östlich an das Plangebiet angrenzend, der geplante Bau der Verbindungskurve Julius-Leber-Brücke – Südkreuz zu einem noch offenem Zeitpunkt wie folgt vermerkt: Trassenfreihaltung in zeitlicher Abhängigkeit von weiterer Realisierung der S 21.

Der Bebauungsplanentwurf trägt den Vorgaben des StEP Rechnung, indem er nur das von Bahnbetriebsflächen freigestellte Flurstück 29 als öffentliche Grünfläche überplant.

I.3.5 Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung 2019 und Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Die in der 2. Fortschreibung benannten Maßnahmen sollen auf verschiedenen Ebenen wirken: So sind zum einen stadtweit wirkende Maßnahmen, wie bspw. die Nachrüstung und Flottenmodernisierung der Linienbusse und Kommunalfahrzeuge oder die vorgesehene Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung vorgesehen, zum anderen sollen Maßnahmen auf lokaler Ebene für besonders hoch belastete Straßen greifen, so z.B. die Anordnung von Tempo 30 für einzelne Straßenabschnitte sowie Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge bis einschl. Euro 5/V.

Innerhalb der Karte "verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025" wird die Langenscheidtstraße als "gering belastet" eingestuft.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 (beschlossen am 23. Juni 2020) enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll. Im Rahmen des Lärmaktionsplans sollen verschiedene Maßnahmen und Handlungsfelder umgesetzt bzw. bearbeitet werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Die geplanten Festsetzungen tragen den Zielen des Luftreinhalteplanes und des Lärmaktionsplanes Rechnung, in dem die Fläche als Vegetationsstandort gesichert und als fußläufige öffentliche Grünfläche entwickelt wird, was zur Reduktion verkehrlicher Emissionen beiträgt.

I.3.6 Planwerk Südostraum Berlin

Das Plangebiet gehört zum Planwerk Südostraum Berlin. Planwerke vermitteln ein Leitbild der mittel- bis langfristigen Perspektiven für die jeweiligen Teilräume. Die im Juni 2009 herausgegebene Broschüre beschreibt das Stadtumbauegebiet Südkreuz als zentralen Baustein für die Entwicklung der Stadtquartiere, Stadtteilzentren und Arbeitsstandorte. Das Plangebiet ist als Bahnfläche dargestellt.

I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Schöneberg-Ost bzw. Nord

Die Nutzungskonzepte der BEP Schöneberg Ost (beschlossen 1997) sehen für das Plangebiet überwiegend die Darstellung „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie als „neue Einrichtung“ vor.

Die Langenscheidtbrücke wird als sonstige Straße dargestellt.

Das Nutzungskonzept der BEP Schöneberg Nord / Friedenau (beschlossen 2005) stellt die Crellestraße als „sonstige Straße“ dar. Für den Bereich des „Crellemarktes“ (Einmündung des Willmannsdammes in die Crellestraße) erfolgte die Darstellung als öffentlicher Platz mit Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßenraumes. Der Entwurf zum Bebauungsplan trägt den Vorgaben der Bereichsentwicklungsplanung Rechnung.

I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Der Baunutzungsplan (1960) weist die Umgebung des Plangebietes als gemischte Baufläche, nur östlich der Cheruskerstraße als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 (fünf zulässige Vollgeschosse, GRZ 0,3 und GFZ 1,5) aus. Er gilt in Verbindung mit der Bauordnung 1958 und förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Bezüglich Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen leitet der Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 über auf die BauNVO von 1968.

Das gründerzeitliche Quartier westlich des Plangebietes ist Teil des Bebauungsplanverfahrens 7-51B. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung gemäß dem Bestand zu sichern; und somit überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Das Grundstück Crellestraße 22 A-B wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) mit einem Wohngebäude bebaut.

Der Bebauungsplan 7-69 wird zur Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung der planungsrechtlich gesicherten dichten Wohnquartiere in der Umgebung beitragen.

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das gesamtstädtische Ziel, nämlich die Sicherung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen im Bereich des Wannseebahngrabens als öffentliche Grünflächen, wurde bereits in den 1990er Jahren formuliert (vgl. Flächennutzungsplan, Landschaftschutz- und Artenschutzprogramm und Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung), als durch die Wiedervereinigung die zentrale Lage des Gebietes in den Vordergrund rückte.

Am 7. April 1998 wurde der Bebauungsplan XI-240 für ehemalige Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-69 sowie für das angrenzende Grundstück Crellestraße 22 A-B aufgestellt. Ziel war bereits in den 1990er Jahren die Sicherung des Plangebietes als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz. Aufgrund der ungeklärten Situation bzgl. der Entbehrlichkeit der Fläche für die Bahn und folglich dem ungeklärten Zeitpunkt der Freistellung von Bahnbetriebszwecken sowie der damit einhergehenden Veräußerung an den Bezirk wurde der Bebauungsplan XI-240 durch Bezirksamtsbeschluss am 19. Dezember 2006 eingestellt. Die Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele wurde durch die Darstellung im Landschaftschutzprogramm, u.a. als ökologische Ausgleichsfläche, als ausreichend eingestuft. Mit der Aufnahme des Plangebietes als Teil des Grünzuges „Schöneberger Schleife“ in das Programm Stadtumbau-West in den Jahren 2005/2006 (durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg) wurden die inhaltlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die weitere Planung und die Realisierung festgelegt.

Die Realisierung des Projektes „Schöneberger Schleife“ in der geplanten Form kann nicht mehr umgesetzt werden, da die Planungen zur Nord-Süd-S-Bahnstrecke S 21 und zur Stammbahn im Bereich des Wannseebahngrabens (also direkt zum Plangebiet benachbarte Flächen) in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Eine befristete Inanspruchnahme von aktiven Bahnflächen im Rahmen von Gestattungsver-

trägen mit der Deutschen Bahn AG war angestrebt, ist aber mit den sich konkretisierenden Bahnplanungen nicht mehr vereinbar. Die Planungs- und Gestaltungsziele für den Bebauungsplan 7-69 sind hiervon teilweise betroffen. Änderungen zugunsten einer eigenständigen Parkanlage waren als Folge im Herbst 2017 geboten. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt diesen neuen Rahmenbedingungen Rechnung. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Plangebiets im Wannseebahngraben jahrzehntelang überwiegend ungenutzt waren und weiterhin sind, konnte sich hier eine ökologische Vielfalt entwickeln. Um artenschutzrechtliche Belange im erforderlichen Umfang berücksichtigen zu können, wurde das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Biotopkartierung für den Bereich des Bebauungsplangebietes 7-69 und Teilflächen des Wannseebahngrabens im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin“ im Sommer 2013 erarbeitet und im August 2015, auf der Grundlage ergänzender Untersuchungen, fertiggestellt. Das Gutachten umfasst die geplanten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage und öffentliche naturnahe Parkanlage (Flurstück 29 und Teilflächen des Flurstücks 23 unterhalb des Straßenniveaus) sowie nördlich angrenzende Fläche, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-69 liegen.

II. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2a BAUGB

II.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 7-69 ist es, nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Flächen als öffentliche Grünfläche zu sichern. Die Grünfläche wird als öffentliche Parkanlage und als öffentliche naturnahe Parkanlage gesichert. Hierdurch werden dringend benötigte innerstädtische Grün- und Erholungsanlagen mit Durchwegungsfunktionen gesichert sowie der ökologische Wert für Flora und Fauna erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt.

Die vorhandene und überwiegend gewidmete Straßenverkehrsfläche der Crellestraße sowie die Langenscheidtbrücke wird gemäß Bestand rechtlich bestätigt. Obsolete Straßen- und Baufluchtlinien werden aufgehoben. Eine dem Ausbaustand entsprechende Straßenbegrenzungslinie wird gesichert.

Die vorhandenen und ausgebauten Straßenverkehrsflächen werden nicht geändert. Aus diesem Grund ist die Betrachtung dieser Straßenverkehrsflächen im Umweltbericht entbehrlich. Hierzu zählt auch die straßenrechtlich gewidmete Dreiecksfläche, welche gemäß dem Baunutzungsplan Bauland ist und eine vollständige Versiegelung zulässt.

II.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

II.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bzgl. der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

In § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einleitend geregelt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 14 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft somit auf der Grundlage von § 1a BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1 BNatSchG); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der In-Aussicht-Stellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG. Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 bis 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVOBln) vom 11. Januar 1982 (GVBl.S.250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl.S.272) geändert worden ist

Gemäß § 2 BaumSchVOBln sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Absatz 3, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Bauherrn sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter

Bäume unterbleiben. Nach § 4 ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Lärm, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Luftschadstoffe, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017 Anfang des Jahres 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt. Zwischenzeitlich wurde bereits die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans beschlossen.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln) vom 24. April 1995 (GVBL.S.274), das zuletzt durch Artikel 30 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl.S.160) geändert worden ist

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Hiernach sind Denkmale nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchGBln), vom Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren in Stand zu halten und in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§ 8 Abs. 1 DSchGBln). Das DSchGBln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchGBln).

II.2.2 Fachplanerische Ziele

Die übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind in Berlin in dem gesamtstädtischen Landschafts- und Artenschutzprogramm 2016 festgehalten. Zudem sind die auf Bezirksebene erlassenen Landschaftspläne zu berücksichtigen. Des Weiteren werden im Folgenden die wesentlichen Aussagen des Lärminderungsplans und des Stadtentwicklungsplans Klima (SenUVK) aufgeführt.

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314)

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben für das Plangebiet hier zusammenfassend wiedergegeben werden:

- Naturhaushalt/Umweltschutz

Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau: Förderung des Nährstoffkreislaufes, Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion, Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftfluss behindern

- Erholung und Freiraumnutzung

Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht / unterversorgt

Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: hoch

Erhalt und Erschließung öffentlicher Freiflächen

Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Außerhalb des Bebauungsplanes: östlich der Bahntrasse: Grünfläche / Parkanlage: Neuanlage

- Landschaftsbild

Innenstadtbereich: u.a. Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen; Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

- Biotop- und Artenschutz

vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen)

- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Ausgleichsraum: Freiraumachse in Innenstadt. Das Gebiet ist als Ausgleichspotential „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Gegenstand eines Landschaftsplanes.

Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung 2019 und Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (beschlossen am 18. Juni 2013) zielt auf die Reduktion von Schadstoffen in der Luft, welche insbesondere durch Verkehr, Gewerbe, Energiegewinnung und Abfallverbrennung entstehen. Durch gezielte Maßnahmen soll eine Reduzierung der Luftbelastung, insbesondere eine Vermeidung der Grenzwertüberschreitung, durch Stickstoffdioxid und Feinstaub erzielt werden. Es erfolgt der Hinweis in Bezug auf das Plangebiet, dass Grünflächen entlastend wirken. Pflanzen können den in der Luft enthaltenen Feinstaub filtern und zur Minderung der Luftbelastung beitragen. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen. Dies sind bspw. Maßnahmen an der Quelle zum Beispiel in Hinblick auf Flottenmodernisierungen bei kommunalen Fahrzeugen, aber auch in Bezug auf Durchfahrverbote für Dieselfahrzeuge oder die Einführung von Tempo 30.

Innerhalb der Karte "verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025" wird die Langenscheidtstraße als "gering belastet" eingestuft.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 (beschlossen am 23. Juni 2020) enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll. Im Rahmen des Lärmaktionsplans sollen verschiedene Maßnahmen und Handlungsfelder umgesetzt bzw. bearbeitet werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, 31. Mai 2011) definiert in verschiedenen Handlungsfeldern Anforderungen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Dabei weisen die Karten des StEP Klima teils räumliche Unschärfen auf und sind daher nicht geeignet, blockscharfe Aussagen auf Bebauungsebene abzuleiten.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima in Teilen des Plangebietes und in der direkten Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 1 und 2). Im Maßnahmenplan ist es folglich als Teil eines Wohngebietes mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt (Karte 3). Gemäß den Potentialen zur bioklimatischen Entlastung (Karte 6) gehört das Gebiet zum Bereich „Potentiale zur Entsieglung unbebauter Gebiete ausschöpfen“. Darüber hinaus bildet das Plangebiet bezüglich der Grün- und Freiflächen einen prioritären Handlungsraum (Karte 5). Der Aktionsplan „Handlungskulisse“ (Karte 12) stellt das Plangebiet als Teil des Handlungsfeldes „Bioklima“ dar.

Der StEP Klima KONKRET trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

II.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

II.3.1.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Bestand

Der Oberboden der geplanten Grünfläche, teilweise auch der Unterboden, ist anthropogen extrem stark bzw. sehr stark verändert (stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden, überwiegend Aufschüttungsböden) (Umweltatlas, Naturnähe der Böden 2010). Gemäß Umweltatlas (2010) gehört die Fläche zum Bodengesellschaftstyp „49/2470 Syrosem, Lockersyrosem-Gley, Pararendzina“ mit dem Verweis auf „Gleisanlage mit Aufschüttungs- und Abtragungsflächen“.

Die geplante Grünfläche zeichnet sich durch eine markante Topografie aus: steile Böschung und ebene Flächen, welche auf der Höhe der benachbarten S-Bahntrasse liegen. Der Bereich ist überwiegend naturbelassen und wurde von der Natur durch Spontanvegetationen „zurückerobert“. Die Langenscheidtbrücke, die die geplante Grünfläche überspannt, beeinflusst auch den Boden unter ihr, indem hier keine Vegetations- und keine Humusbildung stattfinden können. Parallel zur Bahntrasse wurde von der Bahn, als Voreigentümerin, eine Baustraße angelegt. Es fand nur eine Verdichtung des Baugrundes, jedoch keine sichtbare Versiegelung statt. Im Rahmen der Anlegung der Baustraße wurde auch der ehemalige Bahnsteig teilweise abgetragen. Nur in Teilbereichen sind Stützmauern des Bahnsteigs noch erhalten. Die Böschung wurde teilweise überformt, um eine ebenerdige Zufahrt zum Gelände zu ermöglichen.

Altlasten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt nimmt mit Schreiben vom 6. Dezember 2013 hierzu wie folgt Stellung:

„Bebauungsplan 7-69 Wannseebahngraben/Crellestr.

Bodenuntersuchungen ARGUS, Prüfbericht vom 28.10.13

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens 7-69 wurden orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich der Brachflächen des „Wannseebahngrabens“ durchgeführt. Ziel war die Überprüfung des bestehenden Altlastenverdachts für die BBK-Fläche 825 „Altablagerung Langenscheidtbrücke“.

Nach Vorgabe des Umwelt- und Naturschutzamtes wurden insgesamt 10 Bohrsondierungen bis z.T. 5 m u. GOK ausgeführt. Insgesamt wurden 31 Bodenproben auf ihren Gehalt an Schwermetallen, Arsen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) untersucht.

Vorliegende Schichtenverzeichnisse zeigen flächendeckend Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von 3 m bis > 5 m. Die vorwiegend sandige Aufschüttung enthält lokal Ziegelreste, teilweise Glasreste, Schotter, Betonreste. Organoleptische Hinweise auf spezifische Belastungen des Bodens mit flüchtigen bzw. mobilen Schadstoffen ergaben sich nicht.

Der Oberboden des Untersuchungsgebietes ist großflächig mit Gleisschottern bzw. Resten früherer Bahnanlagen überdeckt. Die ursprünglich auch für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes geplanten Untersuchungen konnten aufgrund der dort flächig vorhandenen Bauwerke nicht sachgerecht umgesetzt werden.

Die ausgeführte Schadstoffanalytik ergab für mehrere Bohrungen signifikant erhöhte Gehalte an PAK, As, Pb, Cd, Zn. Für die RKS 1, 2, 8 und 9 wurden für die obersten 30 cm und die Parameter PAK, As, Pb die für den Nutzungsbereich Spielplätze vorgegebenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten. Die Prüfwerte für ‚Park- und Freizeitflächen‘ werden nicht erreicht.“

Bewertung

Als Ergebnis des Altlastenverdachts teilte das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt mit Schreiben vom 6. Dezember 2013 folgende Bewertung mit: „Die Untersuchungsergebnisse bestätigen den Altlastenverdacht für die BBK Fläche 825. Demnach sind in dem im Kataster ausgewiesenen Bereich tatsächlich anthropogene Aufschüttungen erfolgt, die zumindest partiell mit Schwermetallen bzw. PAK belastet sind. Oberflächennah werden die Prüfwerte der BBodSchV für Spielflächen lokal überschritten. Aktuell besteht kein behördlicher Handlungsbedarf. Die Fläche ist nicht zugänglich bzw. nicht durch Kleinkinder genutzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-69 ist die Sicherung der 9.350 m² großen ehemaligen Bahnfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentliche naturnahe Parkanlage vorgesehen.“ (Der vorliegende Planentwurf sieht eine Parkanlage vor. So Spielangebote im Bereich von belasteten Flächen im Rahmen der Ausbauplanung angelegt werden sollen, erfolgt eine Altlastensanierung.)

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würden sich auf absehbare Zeit keine Änderungen des Schutzgutes ergeben. Altlasten blieben im Boden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Mit Durchführung der Planung wird die ehemalige Bahnfläche dauerhaft als öffentliche Grünfläche gesichert. Der unversiegelte Boden wird weitestgehend erhalten und kann sich, insbesondere im Bereich der geplanten naturnahen Parkanlage weiterentwickeln. Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens bleibt erhalten. Die Gestaltung einer Parkanlage wird zu untergeordneten Versiegelungen, z.B. wasser- und luftdurchlässige Wege führen. Versiegelungen sind in der naturnahen Parkanlage nicht vorgesehen. Die Eingriffe in den Boden werden nicht erheblich sein.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es während der Bauphase zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommt. Der Boden entlang des gleisbegleitenden Erschließungsweges ist bereits verdichtet, sodass der Einsatz von Maschinen für den Rückbau des Weges hier zu keiner Veränderung, bzw. eher zu einer Verbesserung der Bodenfunktion führt.

Zum Umgang mit Altlasten teilte das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in o.g. Schreiben vom 6. Dezember 2013 Folgendes mit (diese Aussage wurde mit Schreiben vom 15. Dezember 2017 als weiterhin geltend bestätigt):

„Im Rahmen der Detailplanung ist sicherzustellen, dass der Bodenkontakt durch die vorherige Sanierung von belasteten Teilflächen bzw. durch landschaftsbauliche Maßnahmen ausgeschlossen wird. Anfallender Bodenaushub bzw. vorhandener Gleischotter bzw. Reste der vorhandenen Bahnbetriebsanlagen sind sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren bzw. zu entsorgen. Unter Beachtung dieser Vorgaben, kann die geplante Nutzung im Planverfahren festgesetzt werden.“

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich dienen Grünanlagen auch dem Schutz der Umwelt. Durch die geplanten Zweckbestimmungen der geplanten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und „naturnahe Parkanlage“ sind Beeinträchtigungen des Bodens daher nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig. Im Rahmen der Ausbauplanung ist darauf zu achten, dass Versiegelungen nur vorgenommen werden, soweit erforderlich und grundsätzlich wasser-

gebunden. Zur Vermeidung eines zusätzlichen, den Boden beeinträchtigenden Eingriffs, wird der Umfang der künftigen (teil-)versiegelten Wege- und Spielflächen innerhalb der geplanten "öffentlichen Parkanlage" den Umfang des bisherigen gleisbegleitenden, vegetationsfreien Erschließungswegs (ca. 1.520 m²) sowie der bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Fläche (ca. 660 m²) nicht überschreiten. Insgesamt ist damit eine maximale Grundfläche von ca. 2.180 m² für die Wege- und Spielflächen umsetzbar. Der gleisbegleitende, vegetationsfreie Erschließungsweg ist in diesem Zusammenhang zurückzubauen und zu begrünen, soweit er nicht für die Anlage von Wege- und Spielflächen benötigt wird. Der bisher bestehende bzw. mögliche Versiegelungsgrad und Umfang vegetationsfreier Fläche (bahnbegleitender Erschließungsweg, Widmung als Straßenverkehrsfläche) wird damit beibehalten oder möglichst unterschritten. Eine Unterschreitung der o. g. maximalen Grundfläche sowie eine Herichtung der Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise wird angestrebt. In der naturnahen Parkanlage wird auf jegliche Versiegelung verzichtet. Das Grundstück befindet sich im Fachvermögen des Fachbereichs Grünflächen. Die Umsetzung der Vorgaben zum Umgang mit Altlasten und zur Begrenzung der Versiegelung (Materialien und Umfang) ist somit gewährleistet. Die Belange eines schonenden Umgangs mit dem Boden werden somit im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

II.3.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Entsprechend den hydrologischen Unterlagen (Umweltatlas 2009; Flurabstand des Grundwassers) schwankt der Grundwasserabstand überwiegend zwischen 4 und 10 Metern. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gemäß Umweltatlas als „mittel“ eingestuft worden. Die Grundwasserneubildung liegt (Umweltatlas 2012) überwiegend bei 200 bis 350 mm pro Jahr (was dem Durchschnitt innerstädtischer Freiflächen entspricht).

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen zukünftige Belastungen des Grundwassers aus. Während der Bauphase ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser auszugehen. Im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist mit untergeordneten Bodenversiegelungen zu rechnen. Das Niederschlagswasser wird jedoch vollständig im Plangebiet versickert werden. Aus der Planung ergeben sich keine und damit auch keine umweltrelevanten Änderungen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

II.3.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Gemäß Umweltatlas gehört das Plangebiet zur Stadtklimatischen Zone mit hoher Veränderung gegenüber Freilandnutzung, jedoch nicht zum Bereich mit hoher Schwülegefährdung. Die Physiologisch-Äquivalente-Temperatur liegt bei 17-19° C (Umweltatlas 2015) und damit niedriger als bei den Wohnquartieren in der Nachbarschaft. Die

Klimaanalysekarte (Umweltatlas 2015) stellt Teile des Plangebietes als Grünfläche und als Kaltluftwirkbereich innerhalb von Siedlungsflächen dar. Gemäß der Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“ (Umweltatlas) gelangen aus Süden Kaltluftströme über den Friedhof St. Matthäus-Kirchhof I. Diese drehen über der S-Bahntrasse in Richtung Osten in das Plangebiet. Der Luftvolumenstrom hat nördlich der Langenscheidtbrücke einen Flächenmittelwert von 50 m³ bis kleiner 100 m³, südlich der Brücke von kleiner als 50 m³. Der Kaltluftvolumenstrom ist morgens gering aus Osten und abends mittel bis hoch aus Nordosten (Umweltatlas 2015).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Die Festsetzungen sichern ehemalige Bahnflächen als öffentliche Grünfläche. Dies trägt zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Vegetationsbestandes bei und wirkt sich wiederum positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima aus. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Wege und weitere Versiegelungen im Rahmen der Ausbauplanung können zu einem Verlust von Vegetationen führen. Der Einfluss auf Klima und Luft wird hierdurch jedoch nicht messbar sein. Durch die Ausführung als wassergebundene Decke, kann auch weiterhin eine Versickerung des anfallenden Niederschlags im Plangebiet gewährleistet werden. Kaltluftströme können ungehindert in das Plangebiet strömen.

Während der Bauphase kann es zu leichten lufthygienischen Beeinträchtigungen kommen (bspw. durch Staubentwicklung, bzw. Baustellenverkehr). Diese treten jedoch lediglich temporär auf und sind auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

II.3.1.4 Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Bestand

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Biotopkartierung des Büros „planland Planungsgruppe“ (August 2015) wurde folgender Bestand erfasst:

° Pionier- und Stadtwälder (08910)

Der überwiegende Teil des Gebietes wird von Ahorn-Pionierwäldern (08910) eingenommen. Die Bestände stocken auf den zu den Bahnflächen bzw. zu den angrenzenden Straßenräumen abfallenden Böschungen auf.

Der Bereich nördlich der Langenscheidtbrücke ist durch einen überwiegend durch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) geprägten Gehölzbestand charakterisiert. Neben Spitz-Ahorn und Esche sind in der Baumschicht Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und als Besonderheit einige Exemplare der Walnuss (*Juglans regia*) vertreten. Teilweise ist der Bestand bis in die Baumschicht von Gemeiner Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) überwachsen. Die Strauchsicht ist überwiegend durch Verjüngung der bestandsbildenden Baumarten, insbesondere durch Spitz-Ahorn, geprägt. Weitere Arten sind Zierarten wie Spiraea (*Spiraea spec.*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Hartriegel

(*Cornus spec.*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Vereinzelt ist auch Holunder (*Sambucus nigra*) vorhanden. Die Ausprägung der Krautschicht ist teilflächig gering bis fehlend, in anderen Bereichen sind flächig Efeu (*Hedera helix*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) oder auch Giersch (*Aegopodium podagraria*) zu finden. Es dominieren Arten nährstoffreicher Standorte.

Südlich der Langenscheidtbrücke schließt ein Ahorn-Pionierwald an, der neben Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) auch durch Ulme (*Ulmus spec.*) geprägt ist. Weitere Baumarten sind Birke (*Betula pendula*), Esche (*Acer platanoides*), Pappel (*Populus x hybridus*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die Strauchschicht ist auch hier wenig ausgeprägt und wird neben einigen Straucharten wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) durch die Arten der Baumschicht bestimmt. In der Krautschicht finden sich ebenfalls die Keimlinge der dominierenden Baumarten, teilweise sind Efeu-Teppiche ausgebildet. Weitere Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*). Im Bestand findet sich zahlreich liegendes, teilweise auch stehendes Totholz.

Der Gehölzbestand nördlich der derzeitigen Zufahrt zum Bahngelände am Crellemarkt entspricht in Bezug auf den Artenbestand weitgehend dem vorgenannten. Zusätzlich sind am Aufbau des Bestandes noch die Arten Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Pappel (*Populus x hybridus*) und Götterbaum beteiligt (*Ailanthus altissima*). Im Unterholz sind noch Reste der früheren Bahnsteige erhalten. Diese verlaufen ca. 60 cm über dem umliegenden Geländeniveau parallel zu den in Betrieb befindlichen Gleistrassen und sind an den Längsseiten durch Klinkermauern abgefangen. Der Gehölzaufwuchs auf den Bahnsteigen ist überwiegend jüngerem Datums und von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) dominiert. Im Unterwuchs sind auch hier verbreitet artenarme Efeu-Teppiche ausgebildet bzw. dominieren Keimlinge der Hauptbaumarten.

° Rubus-Gestrüpp und Vormantel (08740)

Eingelagert in die Ahorn-Pionierwälder befinden sich nördlich und südlich der Langenscheidtbrücke Flächen, die durch die Dominanz der Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) geprägt sind. Die Fläche südlich der Brücke ist flächig durch die Brombeere, teilweise von Hopfen überwachsen, geprägt. Nördlich der Brücke ist der Bestand mit Gehölzarten und Staudenfluren durchsetzt und hat einen vorwaldartigen Charakter. Neben der Brombeere finden sich unterschiedlichste Gehölze wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Hybridpappel (*Populus x hybridus*), Birke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Fahl-Weide (*Salix x rubens*).

° Sonstige ruderalen Staudenfluren (03249)

Die sonstigen ruderalen Staudenfluren sind auf einer nur wenig befahrenen Wegetrasse ausgebildet. Zudem bilden sie schmale saumartige Streifen randlich der Baustellenzufahrt.

Die nach Süden verlaufende nur extensiv genutzte Wegetrasse ist abgesehen von den weitgehend vegetationslosen Fahrspuren durch Arten wie Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) geprägt.

° Vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (03130)

Zu den anthropogenen Rohbodenstandorten gehören die vegetationsfreien und -armen Flächen im Plangebiet, die im Zuge von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen (Erneuerung der Kabelkanäle) neu angelegte Wegetrassen beinhalten. Die Flächen

sind als wassergebundene Decken aus Trümmerschutt und Schlacke ausgeführt und werden dem Biotoptyp „vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen“ (03130) zugerechnet. Im Bereich der Zufahrt am Crellemarkt sind Baumaterialien wie Paletten, Container, Betonplatten etc. gelagert.

Bei den Biotoptypen handelt es sich um für Bahnflächen charakteristische Typen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBIn sind nicht erfasst worden.

Faunistische Erfassungen erfolgten zu den Artengruppen der Vögel (Juli 2013, März, April, Juni 2015), der Fledermäuse (Juli, August 2013) und zum Vorkommen der Zauneidechse (Juli 2013, Mai, Juni 2015):

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, darunter elf Brutvögel und fünf Vogelarten mit Brutzeitbeobachtung. Vier Arten traten als Nahrungsgäste auf. Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Brutvögel sind laut der Roten Liste Berlins ungefährdet und häufig.

Mit vier Revieren sind Amseln sowie mit jeweils drei Revieren Blaumeisen und Mönchsgrasmücken die häufigsten Brutvögel, gefolgt von Kohlmeisen mit zwei Revieren. Nach dem Brutvogelatlas von Berlin gehören Kohlmeise und Blaumeise zu den weit über die Stadt verbreiteten Arten. Die Mönchsgrasmücke dringt gegenwärtig unter den Waldarten wie z. B. Buchfink, Zaunkönig und Buntspecht am stärksten in den Siedlungsbereich und sogar in die Innenstadt vor und gehört somit zu den verstädterten Waldvögeln. Gartenbaumläufer, Buntspecht, Ringeltaube und Zaunkönig sind jeweils mit einem Revier vertreten. Als potenzielle Brutvögel werden einmalig singende Männchen zur Brutzeit im möglichen Bruthabitat (Brutzeitfeststellung: Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Zilpzalp) und weitere potenzielle Brutvogelarten auf Grundlage der Biotopstruktur (Elster, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) aufgeführt.

Die Bestände aller vorgefundenen Brutvögel weisen in Berlin langfristig einen zunehmenden oder wenigstens stabilen Bestandstrend auf. Der Gelbspötter als potenzieller Brutvogel im Gebiet weist eine langfristige Abnahme von mindestens 20 % auf. Bis auf die Heckenbraunelle als mittelhäufige Art sind alle weiteren (potenziellen) Brutvögel mit mehr als 500 Revieren (häufig) im Berliner Stadtgebiet vertreten.

Hinsichtlich der Nistökologie lässt sich der (potenzielle) Brutvogelbestand in Baumbrüter, Gebüschbrüter, Arten, welche sowohl in Bäumen als auch in Sträuchern brüten, Bodenbrüter und Höhlen-/Nischenbrüter unterscheiden.

Elster, Eichelhäher, Haussperling und Schwanzmeise wurden als Nahrungsgäste regelmäßig beobachtet.

Innerhalb der Pionierwälder wurden außerdem drei Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm auf das Vorkommen von Bruthöhlen untersucht. Die untersuchten Bäume wiesen keine Höhlen auf.

Bei durchgeführten Untersuchungen in den Jahren 2013 und 2015 konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Bei allen Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 waren konstant Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) zu beobachten. Das Verhalten war ebenfalls sehr konstant: Einzelne Tiere (je ein bis drei Exemplare beider Arten) jagten vorübergehend über der Bahntrasse. Es waren regelmäßig Trassenquerungen in Höhe des Sankt-Matthäus-Friedhofs zu beobachten. In der Crellestraße war keine Flugaktivität nachweisbar. Quartiere oder Verstecke von Fledermäusen in der Vegetation sind im Untersuchungsgebiet sicher auszuschließen.

Bewertung

Die Beobachtungen von Fledermäusen zeigen die Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet und Flugstraße. Die regelmäßige Beobachtung von Zwerg- und Breitflügel-Fledermäusen lässt auf ein stabiles Vorkommen in der näheren Umgebung schließen. Das Verhalten der beobachteten Individuen und die Anzahl der Tiere lassen bei beiden Arten Wochenstubenquartiere erwarten.

Die untersuchte Fläche ist im gegenwärtigen Zustand von Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Die Bedeutung der untersuchten Fläche wird durch den Vergleich mit den unmittelbar benachbarten Straßen nochmals verdeutlicht. Dort waren ebenso wie am S-Bahnhof Yorckstraße/ Großgörschenstraße keine Fledermäuse zu beobachten. Die Bahntrasse führt zu einer wichtigen Vernetzung zwischen Quartierbereichen und Jagdgebieten und zwischen unterschiedlichen Jagdgebieten. Die offensichtlich insektenreiche Vegetation am Rande der Bahntrasse ist als Grund dafür anzusehen. In der Vegetation finden sich auch Totholzstrukturen, die von Insekten genutzt werden und damit die Basis für ein attraktives Nahrungsangebot bilden. Weniger günstig ist der Anteil nicht gebietsheimischer und insektenarmer Gehölzarten zu bewerten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Bei Durchführung der Planung können sich, je nach Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben. Wege und weitere Versiegelungen im Rahmen der Ausbauplanung werden bevorzugt auf vegetationsfreien Flächen angelegt. Der vorhandene Vegetationsbestand wird weitestgehend erhalten und behutsam weiterentwickelt. Durch die Anlage einer Parkanlage sowie durch die Sperrung von Flächen als naturnahe Parkanlage sind keine Konflikte zum Vorkommen der nachgewiesenen Fledermäuse zu erkennen. Jedoch muss im Zuge der Ausbauplanung mit einer Reduktion des Totholzanteils in der Vegetation gerechnet werden. Dies führt zu einem geringeren Nahrungsangebot und kann zu einer partiellen Entwertung des Untersuchungsgebietes führen. Während der Bauphase sind optische und akustische Störwirkungen auf Artvorkommen im Plangebiet denkbar. Diese sind aber auf die Bauzeit begrenzt und daher nur vorübergehend und nicht als erheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wege und weitere Versiegelungen im Rahmen der Ausbauplanung sind bevorzugt auf vegetationsfreien Flächen zu realisieren. Der vorhandene Vegetationsbestand wird weitestgehend erhalten und behutsam weiterentwickelt. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des Nahrungsangebots die Anpflanzung heimischer, insektenfreundlicher Pflanzenarten vorgesehen. Der Charakter der naturnahen Parkanlage wird erhalten, behutsam weiterentwickelt und gesichert. Damit erfüllen Grünanlagen ihre Funktion als Fläche zum Schutz der Umwelt.

In Folge einer künftigen Pflege der Vegetation als Grünfläche ist eine Verringerung des Insektenangebots zu erwarten. Fledermäuse profitieren in hohem Maße von einer Erhöhung des Insektenangebotes. Wird bei der Planung, Gestaltung und Pflege der Grünanlage auf die Anpflanzung insektenreicher heimischer Pflanzen geachtet, können die Eingriffsauswirkungen minimiert werden. Die Erhöhung des Insektenangebots kann nur selten mit Ziergehölzen oder fremdländischen Arten erreicht werden. Daher werden im Zuge der Gehölzpflege fremdländische Arten zurückgedrängt werden und

durch insektenreiche heimische Arten ersetzt. Die Pflanzung fremdländischer Gehölze ist für Fledermäuse unattraktiv, da an diesen Arten kaum Insekten leben. Zu bevorzugen sind insbesondere heimische Sträucher. Arten wie Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn u. a. werten den Jagdlebensraum für Fledermäuse auf und sind auch geeignet, mögliche Eingriffe zu minimieren.

Das Grundstück befindet sich im Fachvermögen vom Fachbereich Grünflächen. Die Umsetzungen der Handlungsempfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden im Rahmen der Ausbauplanung, insbesondere für die naturnahe Parkanlage, berücksichtigt.

Für die Umsetzung der Planung wird ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt, der Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt regelt. Er wird insbesondere Aussagen zur ergänzenden gebietstypischen Bepflanzung und zur Verwendung und zum Erhalt von Totholz sowie zur Nutzung insektenfreundlichen Lichts enthalten.

Zur Beachtung der naturschutzrechtlichen Anforderungen werden vor Umsetzung der Planung das Grundstück, für Quartiernutzungen geeignete Strukturen (Höhlen, Spalten und Risse) und die dort stehenden Bäume vor ihrer Beseitigung ganzjährig durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüft. Bei positivem Befund sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindern (z. B. Anbringen von Nisthilfen oder geeigneter Ersatzquartierangebote für Brutvögel und Fledermäuse, Anlage neuer Lebensstätten für Zauneidechsen in räumlichem Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte, Umsetzung oder Umsiedlung).

II.3.1.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand und Bewertung

Die geplante Grünfläche ist durch die Bahnböschungen mit typischem Pionierwald geprägt. Die Höhenunterschiede sind markant und sind für innerstädtische Bahngebiete typisch für das Stadtbild. Das Plangebiet bildet mit der aktiven Bahnfläche ein zusammenhängendes Landschaftsbild.

Das umgebende Wohngebiet zeichnet sich durch ein erhebliches Defizit an Erholungs- und Spielflächen aus. Gemäß der Karte „Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen“ (SenStadtUm I E 1, 2013) sind die das Plangebiet umgebenden Blöcke als nicht versorgt bis unterversorgt eingestuft. Die geplante Grünfläche gehört zu einem Planungsraum und grenzt an zwei weitere. Gemäß der Karte "Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen. Defizit in % je Versorgungseinheit 2018" (BA Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt, 2018) weist die Versorgungseinheit, innerhalb der das Plangebiet liegt, ein Defizit von 40 % - 60 % an öffentlichen Spielplätzen auf. Darüber hinaus fehlen aufgrund der gründerzeitlichen Bebauung private Spielflächen. Ein Defizit an Spiel- und Freiflächen für die umliegenden Wohngebiete liegt somit vor.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen; weder in Bezug auf die defizitäre Versorgung an Grünflächen und Erholungsangeboten noch bzgl. des Landschaftsbildes.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Mit den Festsetzungen werden ehemalige Bahnflächen als öffentliche Grünfläche gesichert. Das Plangebiet übernimmt dann wichtige Erholungs- und Durchwegungsfunktionen für die angrenzenden, dicht bebauten Wohnblöcke. Um dem Bedarf an Spielflächen Rechnung zu tragen, eröffnet die Festsetzung „Parkanlage“ auch die Integration von entsprechenden Angeboten, die im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt werden müssen.

Die Festsetzung trägt auch zum Erhalt und zur behutsamen Weiterentwicklung des Landschaftsbildes bei, insbesondere im Bereich der naturnahen Parkanlage und zum angrenzenden Bahngelände, die von der Parkanlage sowie von Straßen aus erlebt werden können. Die Gestaltung der Parkanlage steht einer weitestgehenden naturnahen Gestaltung im Sinne des prägenden Landschaftsbildes nicht entgegen.

Das Landschaftsbild kann aufgrund eingesetzter Fahrzeuge oder Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese Beeinträchtigung ist jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher lediglich temporärer Natur.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das charakteristische Landschaftsbild im Plangebiet kann überwiegend, insbesondere in den naturnahen Parkanlagen, erhalten und behutsam weiterentwickelt werden; räumliche Zusammenhänge und Sichtbeziehungen mit der aktiven Bahnfläche werden gesichert bzw. eröffnet.

Das Grundstück befindet sich im Vermögen des Fachbereichs Grünflächen. Die Umsetzung der Ziele bzgl. des Landschaftsbildes und der Erholungsangebote wird somit im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt werden.

II.3.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestand und Bewertung

Bei dem Schutzgut Mensch sind die vorhandenen Luft- und Lärmbelastungen zu betrachten.

Luft

Bzgl. der „Verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum 2015“ trifft der Umweltatlas (PM10 und NO₂) weder für die Crellestraße noch für die Langenscheidtbrücke Aussagen; in der Langenscheidtstraße sind die Belastungen mäßig.

Lärm

Die Lärmindizes nach 34. BImSchV / EU-Umgebungsrichtlinie der S-Bahn liegen gemäß Umweltatlas (Strategische Lärmkarte, Gesamtlärmindex, Tag-Abend-Nacht 2017) zwischen 65 und 75 dB(A), vereinzelt zwischen 60 und 65 dB(A). Gemäß der „Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2015“ liegen die Tag-Abend-Nacht-Lärmindizes (L_{DEN}) in der Parkanlage bei 65 bis 70 dB(A).

Die Strategische Lärmkarte zu den Straßenverkehren (Umweltatlas Tag-Abend-Nacht-Index 2017) betrachtet nur die Langenscheidtstraße und nicht die Langenscheidtbrücke (da es sich hier um eine Tempo-30-Zone handelt), demnach dringen nur bedingt durch Straßenverkehr verursachte Emissionen in die geplante Grünfläche mit Schallwerten von über 55 dB(A); und zwar nur im Bereich der Treppenabgänge und der Böschungen nördlich und südlich der Brücke. Die Rasterkarte „Strategische Gesamtlärmindex Tag-Abend-Nacht“ gemäß Umweltatlas 2017 gibt für die geplante Grünfläche (Tag-Nacht-Index) Werte zwischen 65 und 75 dB(A), teilweise unter 65 dB(A), an.

Das Büro Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH hat im Juli 2018 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche hohe Pegelwerte in der geplan-

ten Grünfläche durch alle Verkehrsemissionen bestätigt. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts. Große Teile der geplanten Parkanlage liegen im Schallpegelbereich zwischen 60 bis 70 dB(A) tags.

Die Hauptschallquelle stellt die S-Bahn dar. Sie fährt gegenwärtig in beide Richtungen alle 10 Minuten bzw. zur Hauptverkehrszeit mit einer zusätzlichen Verstärkerzuggruppe alle 5 Minuten am Plangebiet vorbei, wobei deren Takt in Zukunft verdichtet werden soll. Hierbei ergeben sich für wenige Sekunden Immissionen über 65dB(A).

Die Beurteilungspegel gemäß der DIN 18005 für Parkanlagen sind mit 55 dB(A) als Orientierungswert angegeben. Gemäß der Lärmwirkungsforschung sind Schallpegel von 65 dB(A) tags als gesundheitlicher Schwellenwert ermittelt worden. Im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz -SenUVK- sowie für Stadtentwicklung und Wohnen -SenStadtW-, S. 63f) wird als Maßstab für Außenwohnbereiche / Freiflächen 65 dB(A) als oberer Schallpegelwert formuliert; wobei Parkanlagen, anders als Freiflächen eines Wohnhauses, grundsätzlich nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen.

Erschütterungen

Erschütterungen sind nicht wahrnehmbar.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bzgl. des Schutzguts Mensch und seine Gesundheit ergeben sich keine Veränderungen. Die Öffentlichkeit darf die ehemaligen Bahnflächen nicht betreten. Ihr stehen keine zusätzlichen wohnnutzungsnahen Erholungsflächen zur Verfügung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Bei Sicherung der ehemaligen Bahnflächen als öffentliche Grünfläche entsteht eine öffentliche Parkanlage. Wohnungsnahe Grünflächen wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus. Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 ist nicht gegeben. Auch der Gesundheitsschwellenwert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche wird nicht überall eingehalten. Auf die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen von der angrenzenden S-Bahnstrecke auf die angrenzende Wohnbevölkerung hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.

In der Bauphase kann es durch den Einsatz von Maschinen kurzzeitig zu zusätzlichen Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind aber nur vorübergehender Art so dass keine erheblichen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bzgl. der Luftbelastung stellt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, teilweise als naturnah zu erhalten bzw. zu gestalten, selbst eine Ausgleichsmaßnahme für die angrenzenden Wohngebiete dar.

Bzgl. der Lärmimmissionen werden keine Maßnahmen zum Schutz der Nutzer festgesetzt. Die Schallspitzen über 65 dB(A) treten nur bei Durchfahrten von S-Bahnen für wenige Sekunden auf. Gegenwärtig verkehrt je Richtung eine S-Bahn im 10-Minuten-Takt. Zur Hauptverkehrszeit ist eine zusätzliche Verstärkerzuggruppe bestellt, deren Takt zukünftig verdichtet werden soll. Durch den normalen Takt zuzüglich der Verstärkung erhöht sich im betrachteten Streckenabschnitt der Takt zeitweise auf 5 Minuten je Richtung. Damit fährt künftig zeitweise eine S-Bahn im Abstand von 5-Minuten am Plangebiet vorbei. Die Kommunikation wird dadurch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die geplante Parkanlage wird nicht dem dauerhaften, d. h. dem langfristigen und regelmäßigen Aufenthalt dienen, wie beispielsweise Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse oder Freiflächen eines Wohngrundstücks). Dies begründet sich einerseits aus der geringen Größe und dem Zuschnitt der Parkanlage, zum anderen aus der beabsichtigten Gestaltung, die ausschließlich eine Durchwegung sowie einen kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthalt (Sitzmöglichkeiten, kleine Spielflächen und -geräte) ermöglichen wird. In der Parkanlage sind keine schutzbedürftigen Spielplätze im Sinne des Kinderspielplatzgesetzes und keine sonstigen vielfältigen Nutzungen vorgesehen, die einen hohen Publikumsverkehr generieren oder einen Aufenthalt erzeugen, der einen langen Zeitraum überdauert und beständig ist. Das Nutzungsspektrum ist auf die Durchwegung, auf begleitende Grünflächen und vereinzelte Spielgeräte entlang der Wege reduziert. Dementsprechend ist eine geringe Nutzungsintensität anzunehmen. Hinzu kommt, dass sich die Nutzung der "öffentlichen Parkanlage" inklusive der Spielflächen auf tagsüber beschränkt.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Gründe steht eine aktive Lärmschutzmaßnahme nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzzweck, so dass darauf verzichtet wird.

II.3.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter, Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Kultur-, Sachgüter oder Denkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung (während der Bau- und Betriebsphase)

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

II.3.1.8 Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Abfälle

In Kapitel II.3.1.1. wurde bereits darauf hingewiesen, dass es durch eine etwaig notwendige Sanierung von belasteten Teilflächen zu Bodenaushub kommen kann, der sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren und zu entsorgen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch keine Aussage zur anfallenden Menge gemacht werden.

Durch die Nutzer des Parks kann zudem Müll anfallen, für dessen Entsorgung Sammelbehälter bereit gehalten werden sollen, so dass eine fachgerechte Entsorgung ermöglicht und eine Verschmutzung der Parkanlage verhindert wird.

Kumulierung

Für benachbarte Gebiete sind keine weiteren Planungen bekannt, sodass eine Kumulierung nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung mit den Auswirkungen sonstiger Planverfahren nicht vorliegt.

Techniken und Stoffe

Weder durch den Bau noch durch die Nutzung der Parkanlage gemäß ihres Bestimmungszweckes sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten.

Risiken

Aus der Planung ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere oder erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

II.3.2 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Sicherung einer naturnahen Parkanlage und einer Parkanlage hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Gegenteil, die Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Schutzgüter (Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima) gesichert und umweltrelevante Belange berücksichtigt werden. Als Folge wird die Natur geschützt und kann sich weiterentwickeln. Die Öffnung der ehemaligen Bahnfläche für die Öffentlichkeit ermöglicht eine Erholungsnutzung in den dicht bebauten Schöneberger Wohnquartieren und ein Erleben des Landschaftsbildes. Die Nutzer der Parkanlage werden zwei Mal innerhalb von 10 Minuten, bei Durchfahrten der S-Bahnen, Schallwerten über 65 dB(A) ausgesetzt sein. Aufgrund der Lage und Größe sowie der künftigen Ausstattung der Parkanlage wird sie zur Durchwegung mit Verweilangeboten für den kurzfristigen, jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt, genutzt werden. Auf eine Lärmschutzwand, welche die Belange des Klimas (Kaltluftströme) und des Landschaftsbildes (Sichtbeziehungen) beeinträchtigen würde, wird verzichtet. Ihre Errichtung (einschließlich Kosten für die Herstellung, Wartung und Unterhaltung) wäre unverhältnismäßig.

Fazit: Keine erheblichen Umweltauswirkungen.

II.3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und naturnahe Parkanlage stellt den größten Schutz für die vorhandene Flora und Fauna dar. Darüber hinaus sind die Planungsinhalte aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt worden. Das Defizit an öffentlichen Grün- und Spielflächen wird reduziert. Alternative Planungsmöglichkeiten sind vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich. Die Festsetzung eines Wohnbaugebietes gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nicht realisiert, um das bestehende, hohe Freiflächendefizit im Wohngebiet zu reduzieren und nicht zu erhöhen.

II.3.4 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen der Umweltprüfung umfasst das Beachten fachgesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen, Auswertung vorliegender Informationsquellen, insbesondere Umweltatlas von Berlin, artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen, Altlastenuntersuchungen, Schalltechnische Untersuchungen, Vor-Ort-Erhebungen und Bewertung des Planungsgebietes.

II.3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten; im Gegenteil werden die Schutzgüter umfassend rechtlich gesichert. Durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Grünflächengestaltung wird kontaminierter Boden im erforderlichen Umfang sachgerecht entsorgt.

II.3.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die abwägungsrelevanten, naturschutzbezogenen Umweltbelange aufgeführt.

Ein Ausgleich ist jedoch gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten. Zudem wird durch Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans und eine behutsame Ausführungsplanung sichergestellt, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Das Flurstück 23 ist als Straßenverkehrsfläche gewidmet und lässt eine 100 %-ige Versiegelung zu. Demgegenüber sieht der Bebauungsplan 7-69 die Sicherung einer fast 660 m² großen Teilfläche des Flurstücks 23 als öffentliche Grünfläche vor.

Auch wenn es sich nicht um einen ausgleichsbedürftigen, planungsrechtlichen Eingriff handelt, sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Belange (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) zu berücksichtigen. Die planungsrechtliche Sicherung als naturnahe Parkanlagen und einer Parkanlage tragen dem Schutz und der behutsamen Weiterentwicklung der Natur und Landschaft bei. Die Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, stellen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG dar, sodass die Schaffung von Parkanlagen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auslösen. Diese Norm hat eine erläuternde Funktion für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hiervon unabhängig ist zu berücksichtigen, dass die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen, wie Parkanlagen, selber eine Maßnahme zur Minderung bzw. zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB darstellt.

Als Maßnahme zur Minderung und Vermeidung des Eingriffs soll der Umfang der künftigen Wege- und Spielfläche innerhalb der "öffentlichen Parkanlage" den Umfang des bisherigen gleisbegleitenden, vegetationsfreien Erschließungswegs (ca. 1.520 m²) sowie der bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Fläche (ca. 660 m²) nicht überschreiten. Insgesamt ist damit eine maximale Grundfläche von ca. 2.180 m² für die Wege- und Spielflächen umsetzbar. Der gleisbegleitende, vegetationsfreie Erschließungsweg ist in diesem Zusammenhang zurückzubauen und zu begrünen, soweit er nicht für die Anlage von Wege- und Spielflächen benötigt wird. Der bisher bestehende bzw. mögliche Versiegelungsgrad und Umfang vegetationsfreier Fläche (bahnbegleitender Erschließungsweg, Widmung als Straßenverkehrsfläche) wird damit beibehalten oder möglichst unterschritten. Eine Unterschreitung der o. g. maximalen Grundfläche wird angestrebt. Die zukünftige Gestaltung der Parkanlage wird durch den Fachbereich Grünflächen unter Beteiligung der Nachbarschaft entwickelt. Hierbei werden die zuvor genannte maximale Größe der Wege- und Spielflächen sowie die Begrünung vegetationsfreier, für Wege- und Spielflächen nicht benötigter Fläche zur zwingenden Vorgabe gemacht.

Als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme wird ein Pflege- und Entwicklungsplan für die umweltverträgliche Umsetzung der Planung erstellt. Er soll insbesondere Vorgaben zur ergänzenden gebietstypischen Bepflanzung, zur Verwendung und zum Belassen von Totholz sowie zur Nutzung insektenfreundlichen Lichts enthalten. Die Herrichtung der Wege- und Spielflächen wird in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erfolgen und am Vegetationsbestand orientiert werden.

Der vorhandene Vegetationsbestand wird weitestgehend erhalten und behutsam durch Wege und Angebote zum kurzfristigen Aufenthalt ergänzt. Dadurch und im Besonderen durch Festsetzung der naturnahen Parkanlagen, in denen keine öffentliche Zugänglichkeit ermöglicht werden soll, verbleibt ein großer Anteil als Rückzugsraum und Brutstätte für Tiere.

Als Maßnahme zur Vermeidung weiterer Eingriffe wurde im Laufe des Verfahrens auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet, die eine zusätzliche Versiegelung zur Folge gehabt hätte. Des Weiteren wurde im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB auf die Planung eines Spielplatzes verzichtet. Stattdessen sind nunmehr vereinzelte Spielgeräte entlang der Wegefläche vorgesehen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Ferner wurde in Abwägung der öffentlichen Belange von der Ausweisung einer im gesamten Geltungsbereich zugänglichen Parkanlage abgesehen. Die Vorgabe, dass die "öffentlichen naturnahen Parkanlagen" nicht zugänglich sein sollen, ist als weitere Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen zu werten.

II.3.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 7-69 ist in erster Linie die planungsrechtliche Sicherung ehemaliger Bahnflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und naturnahe Parkanlage. Damit übernimmt der Bebauungsplaninhalt u.a. auch eine Funktion zum Schutz der Umwelt. Die vorhandene Brücke wird als Straßenverkehrsfläche in zweiter Ebene gesichert. Da die Crellestraße und das gewidmete Flurstück 23 gegenüber dem Ausbauzustand rechtlich nicht geändert werden bzw. Teile des Flurstücks 23 als öffentliche Grünfläche gesichert werden, wurden diese straßenrechtlich gewidmeten Flächen nicht im Umweltbericht betrachtet.

Die geplante Grünfläche umfasst ca. 1 ha. Der überwiegende Bereich wird von Gehölzgeprägten Biotoptypen eingenommen. Offene, vegetationslose Flächen befinden sich unter der Langenscheidtbrücke und im Bereich der ehemaligen Baustraße des zuständigen Bahnunternehmens.

Aus faunistischer Sicht ist das Plangebiet für verschiedene Vogelarten und Brüter von Bedeutung. Artenschutzrechtlich relevant sind die Fledermäuse, die das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen.

Bzgl. Boden, Wasser, Luft, Klima, Fauna und Flora trägt die Planung den jeweiligen Schutzgütern Rechnung, indem die ehemalige Bahnfläche als Grünfläche gesichert wird. Denkmale und Kulturgüter sind nicht betroffen. Belastete Böden werden im Rahmen der Umsetzung der Planung saniert.

Mit Umsetzung der Planung wird das ehemalige Bahngelände teilweise öffentlich zugänglich gemacht. Die Nutzer der Parkanlage, welche nur eine Durchwegung ermöglicht und zum kurzfristigen Aufenthalt gestaltet sein wird, werden nur bei Durchfahrten von S-Bahnen (gegenwärtig je Richtung im 5-10-Minuten-Takt) für wenige Sekunden Schallpegel über 65 dB(A) ausgesetzt sein. Die Immissionen stören nicht die Kommunikation und gehören immanently zu einer Parkanlage auf ehemaligen und benachbart zu aktiven Bahnflächen.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Vorgabe des Umfangs (teil-)versiegelbarer Fläche, durch Herrichtung der Weg- und Spielflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, durch Begrünung vegetationsfreier, für Wege- und Spielflächen nicht benötigter Flächen sowie durch Erstellung und Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungsplans vermieden bzw. gemindert.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

III.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Flurstücks 29 und einer Teilfläche des Flurstücks 23 als öffentliche Grünfläche, ca. 1 ha, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und mit den Zweckbestimmungen „naturnahe Parkanlage“ (im nördlichen und südlichen Bereich).

Die vorhandenen, ausgebauten Verkehrsflächen sowie die Langenscheidtbrücke (in der zweiten Ebene) werden bestandsbestätigend als „Straßenverkehrsfläche“ gesichert.

III.2. Berücksichtigung der übergeordneten Planung

Mit der Planung wird dem Bedarf an zusätzlichen siedlungsbezogenen Frei- und Grünräumen für die Erholung angemessen Rechnung getragen.

Die gesamtstädtisch geplante Grünverbindung im Bereich des Wannseebahngrabens ist im Flächennutzungsplan in generalisierter Form östlich der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind, auch ohne Realisierung des ursprünglich geplanten Grünzuges, aus den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Darüber hinaus liegt die geplante Grünfläche deutlich unter der 3-ha-Grenze.

Den Zielen des Landschafts- und Artenschutzprogramms wird entsprochen, indem das Landschaftsbild, die Freiraumachse, der Vegetationsbestand (auch als Biotopverbund, Frischluftschneise, klimatische Ausgleichsfunktion, Rückhalt des Wassers, Kaltlufteinfluss) und die Freiflächen (Nährstoffkreislauf, Versickerung) weitestgehend erhalten, gesichert und behutsam weiterentwickelt werden. Flächen werden teilweise für die Erholung und Freiraumnutzung zur Verfügung gestellt.

Die Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung werden rechtsverbindlich umgesetzt.

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie der Bereichsentwicklungsplanung entwickelt und tragen somit der gesamtstädtischen Zielsetzung für diesen Bereich Rechnung.

III.3. Begründung der Festsetzung

III.3.1 Öffentliche Grünfläche

Mit Reduzierung betriebsnotwendiger Flächen der Deutschen Bahn AG stehen ehemalige Bahnflächen für eine Neuplanung zur Verfügung. Bereits seit den 1990er Jahren trägt die vorbereitende Bauleitplanung (FNP, LaPro und BEP) diesem Umstand durch entsprechende Darstellungen eines Grünzuges und als ökologische Ausgleichsfläche Rechnung.

In Verbindung mit den öffentlichen Belangen des Flächennutzungsplanes (in generalisierter Darstellung mit einem Grünzug auf der östlichen Trassenseite) und des Landschaftsschutz- und Artenschutz-Programms ist einzig die Sicherung als öffentliche Grünfläche möglich; und zwar als *Parkanlage* und als *naturnahe Parkanlage*. Diese Zweckbestimmungen geben den zukünftigen Gestaltungscharakter der öffentlichen Grünflächen vor.

Naturnahe Parkanlage

Die geplante öffentliche Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ (zusammen ca. 3.630 m²) gesichert. Hier steht der Umweltschutz im Vordergrund; eine öffentliche Zugänglichkeit ist nicht vorgesehen. Die Lage der naturnahen Parkanlagen ergibt sich aus den Flächen jenseits des ebenerdigen Zuganges

im Norden und der Treppenanlage im Süden. Diese Bereiche werden nicht öffentlich zugänglich gestaltet. Sie sind jenseits der Fläche mit öffentlich zugänglicher Nutzung und können sich naturnah entwickeln und dienen für Flora als Rückzugsraum. Der Biotopverbund bleibt über die Vegetationsstrukturen in den nördlich und südlich angrenzenden Bahnflächen und der zwischen den naturnahen Parkanlagen geplanten Parkanlage gewährleistet.

Die Festsetzung einer naturnahen Parkanlage trägt der ökologischen Wertigkeit der Flora und Fauna im Plangebiet Rechnung. Nachdem sich das Plangebiet über Jahrzehnte ohne menschliche Einflüsse entwickelt hat, konnte sich die Natur den Bereich zurückerobern. Folglich findet man hier ein vielfältiges Mosaik unterschiedlicher Biotopstrukturen: von ruderalen Standorten über Gehölzbestände und Vorwäldern bis zu einem Ahornpionierwald. Hier findet man aber auch vegetationsfreie und -arme Flächen, die im Rahmen einer naturnahen Gestaltung aufgewertet werden können.

Der ökologische Wert der in Rede stehenden Bereiche wird erhalten und ggfs. behutsam weiterentwickelt. Dies setzt einen Verzicht auf Zugänglichkeit voraus.

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird mit der Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage im hohen Maße Rechnung getragen.

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche als naturnahe Parkanlage steht im Einklang mit den Umweltbelangen Klima, Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora und biologische Vielfalt. Auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird entsprochen.

Da der Bezirk für die Gestaltung und die Umsetzung zuständig ist, kann die Nicht-Zugänglichkeit ohne vertragliche Vereinbarungen umgesetzt werden.

Parkanlage

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage dient der Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, die in den angrenzenden Wohngebieten dem Umweltatlas (Stand 2016) zufolge mit einem Versorgungsgrad von weniger als 6,0 - 3,0 m² je Einwohner als schlecht klassifiziert ist. Der Richtwert liegt bei 6 m² je Einwohner. Aus diesem Grund wird das im bezirklichen Eigentum stehende Gelände zwischen einem ebenerdigen Zugang zur Crellestraße und der Treppenanlage (ca. 6.400 m²) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Parkanlage festgesetzt. Hierzu werden auch die Teilflächen des Flurstücks 23 unterhalb des Straßenniveaus gehören: Treppenabgänge, Böschungsbereiche und ebenerdige Flächen neben und unter der Langenscheidtbrücke. Derzeit handelt es sich um gewidmetes Straßenland. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Flurstücks 29 zu einer Parkanlage ist die Einbeziehung dieser Flächen in die Parkanlagengestaltung geboten.

Aufgrund der guten Zugänglichkeit, der Sicherstellung einer sozialen Kontrolle sowie der Tiefe des Geländes eignet sich dieser Bereich für die Gestaltung mit Erholungsangeboten für kurzzeitigen Aufenthalt und eine Durchwegung, die im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt wird.

Die Zweckbestimmung Parkanlage steht der auch hier angestrebten Erhaltung und Sicherung von naturbelassenen Vegetationsflächen nicht entgegen. Im Gegenteil: die bestehende Vegetation wird weitestgehend erhalten und behutsam durch Wege und Angebote zum kurzfristigen Aufenthalt ergänzt. Wege- und Spielflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage trägt auch den Belangen der für Brücken zuständigen Senatsbehörde Rechnung. Aufgrund des vorhandenen Brückenbauwerks steht die Teilfläche unter der Langenscheidtbrücke zuzüglich eines 5-Meter breiten Wartungs- und Sicherheitsstreifens beidseitig neben der Brücke ausschließlich als Durchwegungsort zur Verfügung. An dieser Stelle sind keine Aufenthaltsangebote oder Spielbereiche vorzusehen. Im Rahmen der Ausbauplanung werden zwischen dem

bezirklichen Fachbereich Grünflächen und der für Brücken zuständigen Senatsbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Schädigung und Gefahrenquellen abgestimmt und schriftlich vereinbart.

Bedarf an Spielflächen

Die bezirkliche Spielplatzplanung richtet sich bei der Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungseinheit nach den Vorgaben des Berliner Kinderspielplatzgesetzes (§ 4). Demnach liegt der Richtwert bei 1,0 m² nutzbarer Spielplatzfläche pro Einwohner. Soweit der Bedarf an privaten Spielflächen nicht gedeckt wird, erhöht sich gemäß Kinderspielplatzgesetz der öffentliche Bedarf. Die Zuordnung von Spielangeboten zu Grünanlagen ist gemäß dem Kinderspielplatzgesetz anzustreben. Spielangebote sollen in angemessener Entfernung zur Wohnung liegen. Hierzu führt der Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen“ Näheres zu Wegeentfernungen nach Altersgruppen (von 100 m bis 1.000 m) sowie Barriere-Wirkungen und die gefahrlose Erreichbarkeit aus.

Aufgrund der prägenden gründerzeitlichen Bebauung in den benachbarten Schöneberger Planungsräumen konnten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Spielplatzflächen (4 m² nutzbare Spielfläche pro Wohnung, mindestens jedoch 50 m²) weder umgesetzt noch rechtlich erzwungen werden. Darüber hinaus ist die Spielplatzversorgung aufgrund der verkehrlichen Barrieren (Hauptstraße, Kolonnenstraße, Bahngelände) kleinteilig zu betrachten. Vor diesem Hintergrund ist das Spielplatzdefizit in den in Rede stehenden Versorgungseinheiten nachweislich als erheblich zu bewerten. In den an das Plangebiet westlich angrenzenden Wohnblöcken ist die Spielplatzversorgung defizitär. Dies wurde durch Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 15. Dezember 2017 bestätigt. Die Versorgungsstufe liegt der Karte "Spielplatzversorgung - öffentlich" (Stand 05/2018, fisbroker) zufolge bei 3 und 4, d. h. es stehen zwischen 0,25 und 0,6 m² Spielplatzfläche je Einwohner zur Verfügung. Mit steigender Bevölkerungszahl steigt auch der Bedarf an Spielplatzfläche. Dem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-69 entsprochen werden.

Die geplante öffentliche Parkanlage kann rechtlich Spiel- und Bewegungsangebote aufnehmen, ohne diese ergänzend in die Zweckbestimmung aufnehmen zu müssen. Art und Umfang werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Es ist jedoch in Abwägung der öffentlichen Belange (hier: Immissionsschutz) kein Spielplatz zum dauerhaften Aufenthalt geplant. Stattdessen sollen wegbegleitend dezentral Spielgeräte bzw. kleinere Spielbereiche entlang der Wege umgesetzt werden, auch zur Minderung des Versiegelungsgrades.

Am 19. Februar 2013 hat das Bezirksamt die Aktualisierung der bezirklichen Spielplatzplanung beschlossen. Demnach ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-69 Bestandteil der bezirklichen Spielplatzplanung. Das Ziel, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche ergänzende Spielangebote zu schaffen, ist bereits in die aktualisierte bezirkliche Spielplatzplanung (Stand: Januar 2019) eingeflossen.

Verzicht auf eine Schallschutzwand

Das Büro Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft mbH hat im Juli 2018 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche hohe Pegelwerte in der geplanten Grünfläche durch alle Verkehrsemissionen bestätigt. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts. Große Teile der geplanten Parkanlage liegen im Schallpegelbereich zwischen 60 bis 70 dB(A) tags.

Die Hauptschallquelle stellt die S-Bahn dar. Gegenwärtig verkehrt je Richtung eine S-Bahn im 10-Minuten-Takt. Zur Hauptverkehrszeit ist eine zusätzliche Verstärkerzuggruppe bestellt, deren Takt zukünftig verdichtet werden soll. Durch den normalen Tag zuzüglich der Verstärkung erhöht sich im betrachteten Streckenabschnitt der Takt zeitweise auf 5 Minuten je Richtung. Hierbei ergeben sich für wenige Sekunden Immissionen über 65dB(A).

Die Beurteilungspegel gemäß der DIN 18005 für Parkanlagen sind mit 55 dB(A) als Orientierungswert angegeben. Gemäß der Lärmwirkungsforschung sind Schallpegel von 65 dB(A) tags als gesundheitlicher Schwellenwert ermittelt worden. Im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie für Stadtentwicklung und Wohnen, S. 63f) wird als Maßstab für Außenwohnbereiche 65 dB(A) als oberer Schallpegelwert formuliert; wobei Parkanlagen, anders als Freiflächen eines Wohnhauses, nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen.

Bzgl. der Lärmimmissionen werden keine Maßnahmen zum Schutz der Nutzer festgesetzt. Die Größe und Lage der geplanten öffentlichen Parkanlage eröffnen nur eine Durchgangsfunktion bzw. Durchwegung. Die Schallspitzen über 65 dB(A) treten nur bei Durchfahrt von S-Bahnen (je Richtung eine S-Bahn im 5-10-Minuten-Takt) für wenige Sekunden auf. Die Kommunikation wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplante Parkanlage wird nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, wie beispielsweise Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse oder Freiflächen eines Wohngrundstücks). Die Parkanlage wird aufgrund ihrer Größe, Lage und ihres Zuschnitts sowie der geplanten Ausstattung insbesondere Durchwegungs- und kurzfristige Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen werden nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sein. S-Bahn-Emissionen werden als zum Gebiet, ehemaliges Bahngrundstück und benachbart zu S-Bahn, gehörend wahrgenommen.

Die Errichtung einer Schallschutzwand wäre zum Schutzzweck unverhältnismäßig; bezogen auf die Herstellungs- und Pflegekosten, bezogen auf die Erforderlichkeit der Abtretung von Parkfläche für einen rückwärtigen Pflege- und Wartungsstreifen sowie bezogen auf die Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen, des Landschaftsbildes und des Kaltluftaustausches. Es sind keine alternativen geeigneten Maßnahmen zum Schutz der Parkanlage vor Lärmimmissionen möglich. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG kann hier nicht umgesetzt werden. Die festzusetzende Parkanlage übernimmt aber selber die Funktion der Trennung zwischen Wohnen und Bahnfläche.

Die defizitäre Versorgung mit Grünanlagen und Spielplätzen in den angrenzenden Wohngebieten, die geplante Gestaltung zum kurzfristigen Aufenthalt sowie die mangelnde Verfügbarkeit von alternativen, öffentlichen Flächen sind gewichtige Gründe, die die vorliegende Planung trotz Lärmeinwirkung vertretbar machen.

Spiellärm

In Parkanlagen sind Spielangebote zulässig. Sportbetonte Spielflächen werden nicht gesichert, da sie mit den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung grundsätzlich schwer vereinbar sind. Im Rahmen der Ausbauplanung werden Art und Umfang möglicher Spielangebote entwickelt; hierbei müssen Emissionsaspekte bzgl. der Wohnnutzung in der Umgebung berücksichtigt werden. Hiervon unabhängig sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG Geräusche von Kindern nachbarschaftlich und als sozialadäquat hinzunehmen. Von ihnen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG aus

Allgemeines

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes und Widmung der Fläche als öffentliche Grünanlage wird der Baumbestand nicht mehr unter die Baumschutzverordnung fallen.

III.3.2 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Nutzung der Crellestraße (einschließlich der platzartigen Erweiterung „Crellemarkt“ im Einmündungsbereich des Willmandammes in die Crellestraße) und der Langenscheidtbrücke (vgl. Nebenzeichnung in zweiter Ebene, OK 44,9 m bis 46,5 m ü. NHN) werden planungsrechtlich bestätigt. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dient der Bestandssicherung. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erfolgt ebenfalls gemäß Ausbauzustand bzw. Eigentums- und Widmungsgrenzen. Das Flurstück 23, welches Teile der Langenscheidtbrücke sowie die Treppenanlagen umfasst, ist gewidmetes Straßenland. Gemäß den Zielen des Bebauungsplanes werden die Teilflächen auf Höhe der Crellestraße/ Langenscheidtbrücke als Straßenverkehrsfläche gesichert. (Die Treppenabgänge und Böschungen werden in die Parkanlagegestaltung integriert und entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.)

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahr 1887 werden mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-69 aufgehoben und durch eine neue Straßenbegrenzungslinie ersetzt. Diese Straßenbegrenzungslinie orientiert sich an den Eigentums-, Straßenausbau- und (im Bebauungsplan 7-69 neu festzusetzenden) Widmungsgrenzen. Als Konsequenz weicht die Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Abschnitt (ab Höhe des Grundstücks Crellestraße 26) von dem Verlauf der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie des Jahres 1887 ab. Auch im Bereich des Flurstücks 23 wird die Straßenbegrenzungslinie den neuen Planungszielen Rechnung tragen.

Anlagen der U-Bahnlinie 7 liegen im nordwestlichen Geltungsbereich unter der Crellestraße (ca. 20 m²). Die BVG stellt diesbezüglich Anforderungen an die Befahrung, an die Oberflächenversiegelung und an mögliche Bepflanzungen. Da die Straße bereits angelegt und gewidmet wurde sowie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen ist, sind diese Hinweise nicht bebauungsplanrelevant.

Die textliche Festsetzung Nr. 1, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, ist klarstellender Art (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

III.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der Planung waren insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung durch Verzicht auf sportbetonte Spielflächen.
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: Berücksichtigung durch Sicherung ehemaliger Bahnflächen als öffentliche Parkanlage und damit Attraktivitätssteigerung für das Wohnquartier; dies ist für alle Bewohnerstrukturen attraktiv, die somit nicht an den Stadtrand abwandern.
- Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: Berücksichtigung durch Sicherung ehemaliger Bahnflächen als öffentliche Parkanlage mit Erholungsangeboten; das Versorgungsdefizit an öffentlichen Spielangeboten kann dadurch reduziert werden. Der Bedarf an innerstädtischen öffentlichen Parkanlagen steht einem vollständigen Schutz der ehemaligen Bahnfläche als naturnahe Parkanlage entgegen. Mit der Festsetzung von Parkanlage und naturnaher Parkanlage wird Belangen von Naturschutz und Erholung Rechnung getragen.
- Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Berücksichtigt, da die Parkanlage eine positive Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnquartiers darstellt.
- Gestaltung des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: Berücksichtigung durch Sicherung und behutsame Weiterentwicklung ehemaliger Bahnflächen als Parkanlage. Dies stellt einen positiven Beitrag zum Erhalt des Landschaftsbildes dar.
- Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Optimale Berücksichtigung der Umweltbelange durch die Sicherung ehemaliger Bahnflächen als Grünfläche; Bebauungen oder großflächige Versiegelung werden ausgeschlossen; die Flora- und Faunabestände sollen in den nördlichen und südlichen Teilbereichen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden; in den naturnahen Parkanlagen wird keine Zugänglichkeit ermöglicht und keine Versiegelung stattfinden; die biologische Vielfalt soll weitestgehend erhalten bleiben – ein vollständiger Erhalt ist unter gleichwertiger Berücksichtigung des Erholungsbelangs nicht möglich; Altlasten werden soweit erforderlich beseitigt und sachgerecht entsorgt, was sich auch positiv auf das Grundwasser auswirkt; Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet versickert; der Biotopverbund mit angrenzenden Bahnflächenvegetationen wird erhalten; den Belangen der Nutzer der Parkanlage vor gesundheitsschädlichen Immissionen wird auch ohne Lärmschutzwand Rechnung getragen, da die Immissionen kurzzeitig und sporadisch und mit jeweiligen Spitzen auftreten und die Parkanlage nicht zu dauerhaftem Aufenthalt geeignet sein wird; positive Auswirkungen durch die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche auf Luft und Klima und damit positive Auswirkungen für die angrenzenden gründerzeitlichen Wohnquartiere.
- Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: Berücksichtigt, da eine fußläufig erreichbare Grünfläche zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs beiträgt. Die östlich angrenzende Bahnfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Beschlossene städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 7-69 wird die beschlossene Zielsetzung übergeordneter Planungen (FNP, LaPro und BEP) berücksichtigt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV.1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Attraktivität innerstädtischen Wohnens und Arbeitens wird gestärkt, da fußläufige Grün- und Spielflächen zusätzlich geschaffen werden. Hierdurch wird die Innenentwicklung gestärkt.

IV.2 Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

Flächenerwerb

Das Plangebiet befindet sich bereits im Vermögen des Bezirks. Weitere Kosten werden nicht entstehen.

Sonstige Kosten

Im Rahmen der Gestaltung und Unterhaltung der geplanten Grünanlage (einschließlich ggfs. von Schutzmaßnahmen gegen das Beklettern der Langenscheidtbrücke) sowie ggfs. für altlastenbedingte Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen werden dem Land Berlin nach Festsetzung des Bebauungsplans 7-69 Kosten in noch nicht ermitteltem Umfang entstehen.

Gemäß Integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK) Schöneberg Südkreuz (April 2018) sind für die Maßnahme E7 "Freiflächen Crellestraße" zur Herstellung einer Grünanlage (Planung und Bau) rd. 1,3 Mio. Euro aus Mitteln des Programms Nachhaltige Erneuerung (ehem. Stadtumbau) vorgesehen.

Die Finanzierung der Grünanlagenpflege erfolgt über die Kostenrechnung. Damit werden die erbrachten Leistungen erst in den Folgejahren in der Budgetierung berücksichtigt. Bis zur Berücksichtigung in der Kosten- und Leistungsrechnung können keine Mittel in den Haushalt eingestellt werden. Die Kosten müssen in der Regel über den laufenden Haushalt mitfinanziert werden.

Planbedingte bezirkliche Einnahmen

Für die gesamte geplante öffentliche Parkanlage kann eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Betracht kommen. Eine Entscheidung darüber liegt im Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Straßen- und Grünflächenverwaltung.

V. VERFAHREN

V.1. Mitteilung zur Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-69 auf der Grundlage von § 13a BauGB einzuleiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 13. Februar 2013 informiert. Es erfolgte u.a. der Hinweis, dass aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne des § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt sind. Alle abgegebenen Hinweise (Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht; dringendes Gesamtinteresse aufgrund übergeordneter Verkehrsanlagen bzw. -planungen; FNP-Entwickelbarkeit) wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

V.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 9. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-69 beschlossen. Das Verfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB – als Verfahren ohne Umweltprüfung – eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. Mai 2013 im Amtsblatt für Berlin Nr. 19, Seite 635 veröffentlicht.

V.3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Mai bis einschließlich 12. Juni 2013 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 10. Mai 2013 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit auf der bezirklichen Homepage sowie durch das Verteilen von Informationszetteln in der Umgebung des Plangebietes über das Beteiligungsverfahren informiert.

Über 200 Stellungnahmen gingen im Fachbereich Stadtplanung ein, und zwar per Post, per Mail oder als Unterschriftenlisten. Ein Großteil der Schreiben waren Formschreiben mit identischem Inhalt.

Die Kritik richtete sich u.a. gegen ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB, gegen die Erforderlichkeit einer öffentlichen Grünfläche und zusätzlicher Spielplätze im Quartier sowie gegen eine befürchtete Beseitigung der vorhandenen Vegetation. Gefordert wurden u.a. eine naturnahe Parkanlage und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Konkrete Vorschläge für die Gestaltung der Parkanlage wurden vorgebracht.

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung ist in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen: Das Bebauungsplanverfahren wurde auf ein Normalverfahren mit Umweltbericht umgestellt, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet. Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche wurden auch vor dem Hintergrund der Aufgabe des Projektes „Schöneberger Schleife“ diskutiert und differenziert überarbeitet. Der Bebauungsplan 7-69 (Stand Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Behördenbeteiligung) sieht Parkanlage und naturnahe Parkanlagen vor. In der Begründung ist dargelegt, dass im Rahmen der Ausbauplanung die vorhandene Vegetation und die anderen Schutzgüter im Sinne des Umweltschutzes erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden sollen.

V.4. Umstellung auf Verfahren mit Umweltprüfung

Abweichend von der ersten Stellungnahme im Rahmen des Mitteilungsverfahrens (gemäß § 5 AGBauGB; vgl. IV.1) teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Schreiben vom 5. Juli 2013 mit, dass die Voraussetzungen der Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren 7-69 nicht zutreffen, da

die alleinige Ausweisung einer Grünfläche nicht durch die Anwendung des § 13a BauGB privilegiert werden soll.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Umstellung auf ein Normalverfahren ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewünscht.

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-69 nicht mehr auf der Grundlage von § 13a BauGB weiterzubearbeiten, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 informiert. Es wurden keine Hinweise hierzu abgegeben.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 10. Dezember 2013 wurde das Bebauungsplanverfahren 7-69 auf ein „klassisches“ Verfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt. Der Bezirksamtsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 17. Januar 2014 für Berlin Nr. 3, Seite 98 öffentlich bekanntgemacht.

Eine Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, nunmehr auf der Grundlage von § 3 Abs. 1 BauGB, war nicht erforderlich, wie sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt.

V.5. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 12. November 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des Bebauungsplans 7-69 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Bebauungsplanvorentwurf sah die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "öffentliche naturnahe Parkanlage", "öffentliche Parkanlage mit Kinderspielfeld" und "öffentliche sportbetonte Spielfläche" vor.

Von 39 angeschriebenen Behörden haben 27 eine Stellungnahme abgegeben, wobei zwölf mitteilten, dass keine Bedenken vorliegen.

Das **Eisenbahnbundesamt** verwies auf die Duldungspflicht von Bahnemissionen, die Durchführung von ggfs. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen durch den Bauherrn und die erforderliche Vermeidung von Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs durch den Bauherrn. Die Hinweise sind in die Abwägung eingeflossen und dem Fachbereich Grünflächen zur Beachtung übersandt worden.

Die **BVG (Technisches Büro)** machte auf eine begrenzte Verkehrslast der U-Bahndecke im Bereich der U-Bahnlinie 7 aufmerksam. Es erfolgten darüber hinaus Hinweise zur Oberflächenversiegelung und zum Anpflanzen von Vegetation. Da sich die Anlagen der Bahn nur in der Straßenmitte der Crellestraße befinden, hier jedoch keine planungsrechtlichen und baulichen Veränderungen von Seiten des Bezirks geplant werden, hat der Hinweis nur informativen Charakter.

Die **Berliner Wasserbetriebe** teilten die Lage der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen mit. Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen in begrenztem Umfang zur Verfügung. Für gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitungsbeschränkung.

Da das Plangebiet als öffentliche Grünfläche gesichert werden soll, erfolgt keine Anbindung an den Mischwasserkanal. Das Wasser kann im Plangebiet versickern.

SenStadtUm VII B 16 äußerte Bedenken hinsichtlich der im B-Plan dargestellten Trassenbreite bei der Gewährleistung von notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (Wänden), die eine Abstimmung mit der DB Netz AG erforderten.

Der Abstand ergibt sich aus der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, welche die Flächen im Bahngraben umfasst, die eisenbahnrechtlich freigestellt und dem Land Berlin verkauft wurden. Ein Abstimmungsbedarf mit der DB Netz AG wurde diesbezüglich nicht gesehen.

Der **Fachbereich Straßen** thematisierte die geplanten Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche und zu Straßenbegrenzungslinien sowie die Widmung der Langenscheidtbrücke. Der Bebauungsplan wird nunmehr die Straßenbegrenzungslinie entlang der festzusetzenden Verkehrsfläche sichern.

SenStadtUm X (Brückenbau) widersprach einer Nutzung der Fläche unter der Langenscheidtbrücke zum Spielen und Verweilen. Dies begründe sich mit Risiken und Gefahrenquellen sowie Vandalismus und einem Schädigungspotential. Diese Fläche sowie ein 5 m breiter Streifen beidseitig der Brücke wird für die uneingeschränkte Bauwerksprüfung benötigt. Einzig einer Unterquerung der Brücke wird zugestimmt. Zur Berücksichtigung dieses Belangs wurde die Festsetzung als "öffentliche sportbetonte Spielfläche" nicht mehr verfolgt und gleichzeitig die "öffentliche Parkanlage" vergrößert, um Spielangebote außerhalb der Fläche unterhalb der Brücke errichten zu können.

SenFin I D 1 erläuterte, dass die Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt zu unkonkret und nicht überprüfbar sind. Die Aussagen sollten ergänzt werden. Es sei zu erläutern, aus welchen Eingriffen in Natur und Landschaft an anderen Stellen im Stadtgebiet Ausgleichsbeträge kommen sollen und ob damit die Gesamtkosten abgedeckt seien. In Reaktion auf die Stellungnahme erfolgte eine Klarstellung in der Begründung: Die Finanzierung der öffentlichen Grünfläche liegt einzig beim Bezirk. Der Ausbau erfolgt mit Mitteln aus dem Stadtumbau West-Programm. Dem Land Berlin entstehen keine Kosten bei Festsetzung des Planes.

Das **Umwelt- und Naturschutzamt** empfiehlt die Erstellung einer Schallimmissionsprognose für die geplante Teilfläche „sportorientierte Spielfläche“ unterhalb der Langenscheidtbrücke und verweist auf die Notwendigkeit, einer umfassenden Eingriffsbilanzierung und –prüfung. Die Fläche eigne sich als ökologische Ausgleichsfläche in Bezug auf den funktionellen Verlust von Erholungsflächen an anderer Stelle, nicht jedoch für vorhabenbedingte Vegetations- bzw. Biotopverluste bzw. Ersatzpflanzungen. Maßnahmen am Baumbestand seien im Zuge der Eingriffsbilanzierung darzustellen und zu bewerten. Die Handlungsempfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages seien bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Es sei zudem darzulegen, inwieweit dem Spielplatzversorgungsdefizit durch die Umsetzung der Planung abgeholfen werde. Im Zuge der Ausführungsplanung sei sicherzustellen, dass keine Kontaktmöglichkeiten mit belastetem Oberboden bestehen, diesbezüglich sei im Rahmen der Ausführungsplanung eine frühzeitige Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzusehen.

Die Hinweise wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens beachtet bzw. umgesetzt (Durchführung von Schalluntersuchungen, Berücksichtigung der Bewertung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen, Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zum Baumbestand, zur Spielplatzversorgung).

Die **Deutsche Bahn AG** machte u.a. auf die erforderliche Duldung von Bahn-Emissionen, die Einhaltung von Abstandsflächen zur Bahn, die Beachtung von Regelungen zu Werbeanlagen, Beleuchtung aufmerksam. Der Hinweis ist in die Abwägung eingeflossen.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange trugen Belange und Hinweise vor, die seitens des Fachbereichs Stadtplanung zur Kenntnis genommen wurden:

Seitens des **Jugendamts** wurde die ausdrückliche Zustimmung zur vorgesehenen Versorgung der Anwohner mit zusätzlichen Spielflächen im innerstädtischen Bereich geäußert.

SenStadtUm IB 15 trug vor, dass die geplante Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar ist und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche dem übergeordneten Planungsziel einer Grünverbindung im Wannseebahngraben entspricht.

Die **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** teilte anhand von Plänen die Lage der Gasleitungen mit. Diese liegen in gewidmeten (und jenseits der ff. Straßenfluchtlinien) und geplanten Straßenverkehrsflächen, welche im Fachvermögen des FB Straßen sind.

Die **BVG (Zentrale Leitung)** teilte mit, dass Anlagen der U-Bahn betroffen sind. Auf ein Schreiben des Technischen Dienstes wurde verwiesen (s.o.). Es befinden sich im Geltungsbereich keine Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn.

Seitens **Vattenfall Europe Business Service GmbH** wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Anlagen der Stromnetz GmbH liegen.

Die **Berliner Feuerwehr** verwies darauf, dass keine Forderungen zum vorbeugendem Brandschutz gestellt werden, wenn die Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert bleiben. Es wurden keine Löschwasserbrunnen gefunden.

Da keine Gebäude errichtet werden, hat die Stellungnahme keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren.

Bevor Plan- und Begründungsentwurf auf der Grundlage der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung überarbeitet werden konnten, änderten sich Rahmenbedingungen bzgl. des Projektes „Schöneberger Schleife“, die eine wesentliche Änderung der Planung nach sich zog. Die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Festsetzung einer "öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz" zur durchgängigen Durchwegung entlang der Bahnfläche ist somit im Bebauungsplanentwurf entfallen.

V.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zur regulären Behörden- und Trägerbeteiligung sah der überarbeitete Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer zentralen öffentlichen Parkanlage sowie jeweils im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets "öffentliche naturnahe Parkanlage" vor. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, angrenzend zum Bahngelände, war eine Lärmschutzwand geplant. Die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Kinderspielplatz" sowie "öffentliche sportbetonte Spielfläche" wurden nicht mehr verfolgt.

Mit Schreiben vom 13. November 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Ziele des Bebauungsplans 7-69 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Folgende Träger äußerten Bedenken oder gaben Hinweise ab:

1. **Berliner Forsten** teilte im Schreiben vom 20. Dezember 2017 mit, dass es sich bei der Fläche mit Vegetationsbestand nicht um Wald handelt und somit die Belange der Berliner Forsten nicht berührt sind.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. **NBB / GASAG** teilte im Schreiben vom 20. November 2017 einschließlich Leitungsplan mit, wo sich Leitungen befinden; und zwar im öffentlichen, gewidmeten Straßenland / Langenscheidtbrücke.

Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht die Sicherung der Leitungen in den Straßen und in der Langenscheidtbrücke durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vor.

3. **Eisenbahnbundesamt** teilte im Schreiben vom 22. November 2017 mit, dass keine Bedenken bzgl. einer Schallschutzwand bestehen. Die Behörde möchte jedoch im Baugenehmigungsverfahren zwingend beteiligt werden. Mögliche Forderungen der Eisenbahninfrastrukturunternehmen sind zu berücksichtigen. Eine Abstimmung vor Ausführung der Schallschutzwand mit der Behörde erscheint sinnvoll.

Fachbereich Stadtplanung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem zuständigen Fachbereich Grünflächen zur Beachtung bei der Ausführung übersandt. Mit Aufgabe der Sicherung der Lärmschutzwand haben sich diesbezügliche Hinweise erübrigt.

4. **Senatsverwaltung für Umweltschutz, Verkehr und Klimaschutz I C** wies im Schreiben vom 28. November 2017 darauf hin, dass die Höchstgeschwindigkeit auf der Langenscheidtbrücke auf 30 km/h begrenzt ist und damit die zu berücksichtigende Lärmbelastung geringfügig sinkt. Des Weiteren sollen in Gutachten und Begründung die Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen erhöht werden.

Fachbereich Stadtplanung: Da es sich bei der Langenscheidtbrücke /- straße um einen Tempo-30-Abschnitt auf dem übergeordneten Straßennetz handelt, bei der die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h aus verkehrstechnischen Gründen aufgehoben werden kann, wurden wohlweislich im Gutachten 50 km/h angesetzt; dies ist im Gutachten dargelegt. Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Kollegen am 28. März 2018 wurde diesem Ansatz gefolgt. Im Rahmen der Gutachtenüberarbeitung wird die Pegelerhöhung quantifiziert.

5. **Senatsverwaltung für Finanzen** gab im Schreiben vom 28. November 2017 zu bedenken, dass die Finanzierung der Schallschutzwand noch nicht geklärt ist und bittet um Hinweise. Da das Programm Stadtumbau West von Bund und Land finanziert wird, ist die Aussage nicht korrekt, dass dem Land Berlin keine Kosten entstehen; der entsprechende Halbsatz ist zu streichen.

Fachbereich Stadtplanung: Mit Aufgabe der Sicherung einer Lärmschutzwand erübrigt sich der Hinweis zur Finanzierung. Der Halbsatz wurde gestrichen.

6. Das **LDA** wies im Schreiben vom 29. November 2017 darauf hin, dass das Haus Crellestraße 29-30 in die Denkmalliste mitaufgenommen wurde.

Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

7. Die **Deutsche Bahn AG** teilte im Schreiben vom 21. November 2017 u.a. mit, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBln kommen darf, dass Eisenbahnpersonal durch Beleuchtungsanlagen nicht geblendet werden darf und dass mögliche Immissionen (Schall und Erschütterung) ggf. bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Fachbereich Stadtplanung: Da die öffentliche Parkanlage Durchwegungsfunktionen und keine dauerhaften Aufenthaltsfunktionen übernehmen wird, sieht der Bebauungsplan nunmehr keine Lärmschutzwand, die Abstandsflächen erzeugt hätte, vor. Erschütterungen sind im Plangebiet nicht wahrnehmbar; hierbei ist zu beachten, dass eine Parkanlage/Freifläche geplant wird, in der sich Bodenschwingungen anders ausbreiten als über das Fundament eines Gebäudes. Die weiteren Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant; die Stellungnahme wurde aber dem

zuständigen Fachbereich Grünflächen zur Beachtung bei der Ausführung übersandt.

8. **Berliner Wasserbetriebe** übersandten am 4. Dezember 2017 Leitungspläne und teilten mit, dass sich in der Crellestraße und Langenscheidtbrücke Leitungen befinden und, dass für die Leitungen in der Langenscheidtbrücke mit der Deutschen Bahn ein Kreuzungsvertrag geschlossen wurde.

Fachbereich Stadtplanung: Der Bebauungsplan sieht die Sicherung der Leitungen in den Straßen und in der Langenscheidtbrücke durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vor.

9. **ITDZ Berlin** teilte im Schreiben vom 28. November 2017 mit, dass fernmeldetechnische Anlagen im Bereich Langenscheidtstraße /- brücke verlaufen.

Fachbereich Stadtplanung: Der Bebauungsplan sieht die Sicherung der Leitungen in den Straßen und in der Langenscheidtbrücke durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche vor.

10. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 25** teilte im Schreiben vom 8. Dezember 2017 mit, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen, verweist aber auf die Einhaltung von wasserwirtschaftlichen Anforderungen. Hierzu gehört: Niederschlagsversickerung im Vorhabengebiet / Straßenraum.

Fachbereich Stadtplanung: Der Bebauungsplan sieht die Sicherung angelegter, bereits gewidmeter und planungsrechtlich gesicherter Straßen vor. Da die Straßen nicht geändert werden, ändern sich auch die Rahmenbedingungen der Niederschlagsversickerung nicht. Der Niederschlag im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wird zu 100 % vor Ort versickern.

11. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B** wies im Schreiben vom 13. Dezember 2017 darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 30 (angrenzend zum Bebauungsplangebiet) Anlagen der Bahn und Bahnvorsorgebedarfsflächen befinden. Diese Flächen dürfen nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein.

Fachbereich Stadtplanung: Das Flurstück 30 liegt außerhalb des Bebauungsplanungsbereichs.

12. **LuV Gesundheit** wies im Schreiben vom 3. Juli 2017 (wahrscheinlich irrtümliche genanntes Datum, denn eingegangen am 14.12.17) darauf hin, dass bei Nutzung der geplanten öffentlichen Grünfläche als Kinderspielplatz, für eine nutzgärtnerische Nutzung o.ä. eine gründliche und nachhaltige Entsorgung von Altlasten zu erfolgen hat. Sollte die naturnahe Parkanlage zugänglich gemacht werden, ist die Schallschutzwand zu verlängern.

Fachbereich Stadtplanung: Die Belange der Gesundheit werden im Rahmen der Ausbauplanung vom Fachbereich Grünflächen berücksichtigt; hierzu gehört ggfs. die Veranlassung einer Bodensanierung. Eine Schallschutzwand soll nicht mehr gesichert werden, da die Fläche nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen wird. Vgl. hierzu ausführlich im Umweltbericht unter II.3.1.6 und in der Abwägung III.3.1 „Verzicht auf eine Schallschutzwand“.

13. Das **UmNatAmt** nahm im Schreiben vom 15. Dezember 2017 wie folgt Stellung: *Immissionsschutz*. Das Schall-Gutachten geht nicht auf die Schallreflexionen durch die Bahn und Pegelerhöhungen für die Bewohner östlich der Bahn ein. Dies ist zu ergänzen. Ggfs. ist die Lärmschutzwand lärmabsorbierend zu errichten.

Bodenschutz/Altlasten: Die Ausführungen zum Thema Boden sind vollständig. Die Begründung ist unter II.3.1.2 bzgl. Gefährdung des Grundwassers und Beseitigung von Altlastenrückständen zu überarbeiten, da keine Gefährdung des Grundwassers nachgewiesen wurde.

Natur- und Artenschutz: Da es sich um Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). In der Umweltprüfung ist darzulegen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird sowie ob und wie dieser vermieden und ausgeglichen werden kann. Durch den Bau der Lärmschutzwand und der Parkanlagengestaltung kann es zu erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommen. Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sind darzustellen. Ein Eingriffsgutachten ist zu ergänzen. Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand durch die geplanten Festsetzungen sind darzustellen und zu bewerten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag geht von einem übergeordneten Weg aus und berücksichtigt die Lärmschutzwand nicht. Er ist zu überarbeiten. Im Umweltbericht fehlt die Erwähnung von Biotoptypen, die in der Karte Biotoptypen aufgeführt dargestellt sind.

Spielplätze: Es besteht ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen, welcher in der geplanten Parkanlage ausgeglichen werden kann/soll.

Fachbereich Stadtplanung:

Immissionsschutz: Der Hinweis wird in der Überarbeitung des Gutachtens und des Bebauungsplanes berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt wird jedoch auf eine Lärmschutzwand verzichtet, da die öffentliche Parkanlage nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet ist, sondern Durchgangsfunktionen übernimmt. Vgl. hierzu ausführlich im Umweltbericht unter II.3.1.6 und in der Abwägung III.3.1 „Verzicht auf eine Schallschutzwand“.

Bodenschutz/Altlasten: Der in Rede stehende Satz wurde in der Begründung gestrichen.

Natur- und Artenschutz: § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kommt bei Vorhaben zum Tragen. Im vorliegenden Fall (Bebauungsplanverfahren) ist somit § 18 Abs. 1 BNatSchG anzuwenden, welcher auf das BauGB verweist. Hier kommt § 1 a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB zum Tragen. Mit Aufgabe der Sicherung einer Lärmschutzwand erübrigt sich die Prüfung, ob das Eingriffsgutachten zu ergänzen ist. Gleichzeitig werden ca. 660 m² des Flurstücks 23, welches gewidmetes Straßenland ist, als öffentliche Parkanlage festgesetzt. (vgl. hierzu ausführlich den Umweltbericht unter II.3.6) Der Wegfall des übergeordneten Weges stellt eine Verbesserung für den Artenschutz dar. Die Biotopkarte umfasst einen größeren Bereich als das Plangebiet; es fehlen keine Typen. Die Begründung wird entsprechend konkretisiert.

Spielplätze: In öffentlichen Parkanlagen sind Spielplätze und Spielangebote grundsätzlich zulässig. Die Bestimmung von Art, Lage und Umfang wird im Rahmen der Ausbauplanung durch den Fachbereich Grünflächen erfolgen. Es dürfen keine Spielangebote unter dem Brückenkörper verortet werden.

14. **Vattenfall Europe GmbH** wies im Schreiben vom 15. Dezember 2017 mit Karte auf das Vorhandensein von Leitungen im Straßenland hin. Es erfolgt ein Verweis auf die Stellungnahme vom 10. Dezember 2015.

Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen der Stellungnahme vom 10. Dezember 2015 weichen inhaltlich nicht von der Stellungnahme vom 15. Dezember 2017 ab.

15. SenUVK VF 01 mit Schreiben vom 15. Dezember 2017 übersendete die Stellungnahme **SenUVK V OI 12** vom 14. Dezember 2017. Diese Behörde forderte, dass

unter der Langenscheidtbrücke nur ein Unterqueren ohne Angebots-/ Aufenthaltsflächen möglich ist (dies ist planungsrechtlich zu sichern); dies ergibt sich aus einem Gefahrenpotential durch Brand- und andere Beschädigungen. Dem Land Berlin darf kein materieller oder finanzieller Schaden entstehen. Maßnahmen zur Gestaltung und Sicherung vor Missbrauch (Einfriedung von Brückenpfeilern, etc.) werden gefordert, die Kosten sind zu ermitteln und in die Begründung mit aufzunehmen. Die Kosten für die Lärmschutzwand sind in der Begründung mit aufzunehmen. In einer Mail vom 16. Januar 2018 wird auf das Grünanlagengesetz verwiesen, wonach Beschränkungen der Nutzungen einer Parkanlage möglich sind. Die aufgeführten, geforderten Maßnahmen sind zum Gegenstand des Bebauungsplanes zu machen und die Kosten sind in die Begründung aufzunehmen.

Fachbereich Stadtplanung: Die Stellungnahme wurde mit der Bitte um Beachtung hinsichtlich der Berücksichtigung der Sicherheits- und Gestaltungsanforderungen an den Fachbereich Grünflächen weitergeleitet; planungsrechtlich können sie nicht festgesetzt werden. Das Grünanlagengesetz ist hier nicht anzuwenden. Die Kosten für Schutzmaßnahmen sollen im Rahmen der Städtebauförderung Stadtumbau West – Programmjahr 2019 – aufgenommen werden. Die Finanzierung muss noch nicht zum Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung abschließend geklärt sein.

16. Von der **Berliner Feuerwehr** wurde im Schreiben vom 18. Dezember 2017 dargelegt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt wurde und Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich sind.

Fachbereich Stadtplanung: Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handeln wird, ist keine Löschwasserversorgung erforderlich. Die Parkwege werden auch als Rettungswege genutzt werden können.

17. **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV B** wies im Schreiben vom 12. Dezember 2017 darauf hin, dass nur für das Programmjahr 2018 Stadtumbau-West-Gelder festgelegt wurden; jedoch noch nicht für die Bodensanierung und Schallschutzwand.

Fachbereich Stadtplanung: Die festgelegten Gelder für das Programmjahr 2018 umfassen auch mögliche Bodensanierungsmaßnahmen, soweit erforderlich; eine Fortschreibung ist vorgesehen. Eine Schallschutzwand ist nicht geplant, damit erübrigt sich der Hinweis auf die Finanzierung.

18. **FB Straßen** nimmt mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 wie folgt Stellung: „Nach nochmaliger Durchsicht der Ausweisungen und der Beschreibung in der Begründung auf Seite 25 hinsichtlich der Straßenverkehrsflächen gehe ich davon aus, dass die Straßenverkehrsfläche „Brücke“ hinter der Straßenbegrenzungslinie entsprechend in die Zuständigkeit und Unterhaltung der Brückenunterhaltung bei Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz fällt.

Dementsprechend bestehen seitens des FB Straßen keine Bedenken zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans.“

Fachbereich Stadtplanung: Bei dem Flurstück 23 handelt es sich um gewidmetes Straßenland; und zwar aufgrund der Verkehrsfläche der Langenscheidtbrücke und des Baus (1980er Jahre) einer beidseitigen Platzfläche mit Treppenabgängen. Die rechtliche Bestätigung des Flurstücks 23 als Straßenverkehrsfläche (vorhandene Nutzung und Widmung), wie in der TÖB verfolgt, warf die Frage nach einer städtebaulich sinnvollen Abgrenzung, die den geplanten Nutzungen Rechnung trägt, auf. Der Fachbereich Stadtplanung regte gegenüber dem Amt für Straßen- und Grünflächen an, die Treppenabgänge und Böschungsbereiche als Grünfläche festzuset-

zen und Fahrdamm, Brücke und Platzfläche als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Per Mail vom 16. April 2018 stimmte das Amt für Straßen- und Grünflächen der Änderung der Planungsinhalte zu. Die Treppenanlage ist weiterhin als Bestandteil der Brücke zu sehen.

19. **Vattenfall Europe Wärme AG** teilte im Schreiben vom 19. Januar 2018 mit, dass im Plangebiet keine Leitungen vorhanden sind.

Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V.7. Geltungsbereichserweiterung

Am 16. Januar 2018 hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-69 um das Flurstück 23 sowie bis Mitte der Crellestraße zu erweitern. Der Titel des Bebauungsplanes lautet seitdem: Bebauungsplan 7-69 für die Flurstücke 23 und 29 der Flur 61 (Fläche zwischen Crellestraße und S-Bahn-Anlage) und einen Abschnitt der Langenscheidtbrücke im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 2018 auf Seite 930 bekannt gemacht.

V.8. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes 7-69 erneut überarbeitet. Auf die Lärmschutzwand wurde im weiteren Verfahren verzichtet und die Flächen des Flurstücks unterhalb des Geländeneaus der Crellestraße / Langenscheidtbrücke sollten nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über die Änderungen des Planentwurfs gegenüber der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen, jedoch nur zu den geänderten Teilen, aufgefordert.

Folgende Träger äußerten Bedenken oder gaben Hinweise ab:

1. Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 12. November 2018 mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe**, IV A teilte mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen. Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Die **Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe**, IV A 13 teilte mit Schreiben vom 13. November 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen. Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz**, IV B 22 teilte mit Schreiben vom 26. November 2018 mit, dass Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach § 47 BImSchG entbehrlich sind. Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz**, II D & II B teilte mit Schreiben vom 9. November 2018 mit, dass gegen die Planungsziele keine Einwände bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz**, IV B 22 teilte mit Schreiben vom 26. November 2018 mit, dass die Aussagen zum Takt, in dem die S-Bahn gegenwärtig und künftig am Plangebiet vorbeifährt, in der Begründung zu korrigieren sind. Außerdem wurde auf den möglicherweise geplanten Ausbau der Potsdamer Stammbahn hingewiesen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis zum S-Bahn-Takt wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde angepasst. Der Hinweis zur Potsdamer Stammbahn wurde zur Kenntnis genommen. Zur Reaktivierung und zu dem Ausbau der Potsdamer Stammbahn liegen bisher keine konkreten, verbindlichen Planungen vor, die berücksichtigt werden könnten. Betriebsanlagen einer Eisenbahn bedürfen einer Planfeststellung. Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt.
7. Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz**, V C 2 teilte mit Schreiben vom 26. November 2018 mit, dass gegen die erstmalig vorgesehene Festsetzung der bisher nach dem Berliner Straßengesetz gewidmeten Treppenanlage als Grünfläche seitens SenUVK, V OI keine Bedenken bestehen. Aufgrund des vorhandenen Brückenbauwerks stehen die Teilflächen unter der Langenscheidtbrücke in einem 5-Meter breiten Wartungs- und Sicherheitsstreifen beidseitig neben der Brücke für die Planung, Gestaltung und Nutzung der zukünftigen öffentlichen Parkanlage nur als Durchwegungsort zur Verfügung. Des Weiteren wurden Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Begründung formuliert.
Fachbereich Stadtplanung: Die Hinweise zu einem erforderlichen 5-Meter breiten Wartungs- und Pflegestreifen beidseitig des Brückenbauwerks sowie zur Abstimmung und schriftlichen Vereinbarung von Maßnahmen zum Schutz vor Schädigung und Gefahrenquellen sind in der Begründung bereits enthalten. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Teilfläche unter der Brücke nur zur Durchwegung genutzt werden soll. Den Hinweisen zu redaktionellen Anpassungen wurde entsprochen.
8. Die **Senatsverwaltung für Finanzen** teilte mit Schreiben vom 19. November 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**, Z MI 12 teilte mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10. Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**, II A teilte mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11. Das **Landesdenkmalamt** teilte mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. Die **Berliner Forsten** teilten mit Schreiben vom 01. November 2018 mit, dass keine Belange berührt werden.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Das **Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin** teilte mit Schreiben vom 19. November 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. Das **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt** teilte mit Schreiben vom 27. November 2018 mit, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen. Im Umweltbericht sind ergänzende Aussagen zur Beschreibung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu treffen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wurde berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Stellungnahme erfolgte eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt. Diese hatte zum Ergebnis, dass der Umfang der künftigen Wege- und Spielfläche innerhalb der geplanten "öffentlichen Parkanlage" den Umfang des bisherigen gleisbegleitenden, vegetationsfreien Erschließungswegs (ca. 1.520 m²) sowie der bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Fläche (ca. 660 m²) nicht überschreiten darf. Insgesamt ist damit eine maximale Grundfläche von ca. 2.180 m² für die Wege- und Spielflächen umsetzbar. Der gleisbegleitende, vegetationsfreie Erschließungsweg ist in diesem Zusammenhang zurückzubauen und zu begrünen, soweit er nicht für die Anlage von Wege- und Spielflächen benötigt wird. Der bisher bestehende bzw. mögliche Versiegelungsgrad und Umfang vegetationsfreier Fläche (bahnbegleitender Erschließungsweg, Widmung als Straßenverkehrsfläche) wird damit beibehalten oder möglichst unterschritten. Eine Unterschreitung der o. g. maximalen Grundfläche sowie eine Herrichtung der Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise wird angestrebt. Als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme ist die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans für die umweltverträgliche Umsetzung der Planung vorgesehen. Er soll insbesondere Aussagen zur ergänzenden gebietstypischen Bepflanzung, zur Verwendung und zum Belassen von Totholz sowie zur Nutzung insektenfreundlichen Lichts enthalten. Diese Aussagen sind in den Umweltbericht aufgenommen und werden verbindliche Vorgaben für die Ausbauplanung sein. Der Umweltbericht wurde zudem um Aussagen zu weiteren Eingriffsvermeidenden Maßnahmen (Verzicht auf Lärmschutzwand, Festsetzung von naturnaher Parkanlage) ergänzt.
15. Das **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen** teilte mit Schreiben vom 05. November 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16. Das **Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt** teilte mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 mit, dass keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17. Die **Berliner Wasserbetriebe** teilten mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 Hinweise zum Anlagenbestand in der Crellestraße und der Langenscheidtbrücke mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18. Das **IT-Dienstleistungszentrum** Berlin teilte mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 Hinweise zum Anlagenbestand in der Langenscheidtbrücke mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
19. Die **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** Berlin teilte mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 Hinweise zum Anlagenbestand mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20. Die **Vattenfall Wärme Berlin AG** teilte mit Schreiben vom 29. November 2018 Hinweise zum Anlagenbestand mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
21. Die **Vattenfall Europe Business Services GmbH** teilte mit Schreiben vom 29. November 2018 Hinweise zum Anlagenbestand mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22. Die **BSR** teilte mit Schreiben vom 26. November 2018 mit, dass keine Belange berührt werden.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23. Die **Deutsche Bahn** teilte mit Schreiben vom 16. November 2018 Hinweise der Vodafone GmbH mit Schreiben vom 15.11.2018 mit. Die Hinweise betreffen den Anlagenbestand.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24. Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** teilte mit Schreiben vom 28. November 2018 Hinweise zum Anlagenbestand mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
25. Die **Deutsche Bahn Kommunikationstechnik GmbH** teilte mit Schreiben vom 07. Dezember 2018 Hinweise zum Anlagenbestand mit.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
26. Die **Berliner Feuerwehr** teilte mit Schreiben vom 15. November 2018 den Hinweis mit, dass keine Löschbrunnen vorhanden sind, darüber hinaus jedoch keine Bedenken bestehen.
Fachbereich Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

V.9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29. Oktober bis einschließlich 28. November 2018 statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 42 vom 19. Oktober 2018, auf Seite 5710 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich im Tagesspiegel und in der Berliner Morgenpost am 19. Oktober 2018. Zusätzlich wurden in der Umgebung des Bebauungsplangebietes Informationszettel über die Öffentlichkeitsbeteiligung verteilt. Ab dem 29. Oktober 2018 wurden neben einer einleitenden Information zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl der Bebauungsplan- als auch der Begründungsentwurf und die Gutachten auf der bezirklichen Homepage im Internet und auf dem Internetportal

„mein.berlin.de“ veröffentlicht, und zwar für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zur Planung gingen insgesamt 13 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie eine Stellungnahme einer Bürgerinitiative.

Im Folgenden werden die wesentlichen Kernaussagen der eingegangenen Stellungnahmen, sortiert nach Themenbereichen, sowie die dazugehörigen Abwägungen zusammengefasst dargestellt.

1. Bebauungsplanverfahren

- *Es sei kein hinreichendes Planerfordernis gegeben. Vielmehr bedürfe es einer bezirklichen Spielplatzplanung anstelle eines B-Planes.*
- *Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs bestehe die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Beteiligung.*
- *Es bestehe Verwechslungsgefahr zwischen den Begriffen „Parkanlage“ und „naturnahe Parkanlage“.*
- *Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung müsse in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.*
- *Es wird eine umfassende Beteiligung an der Ausführungsplanung und dem weiteren Verfahren gefordert sowie die bisherige Beteiligung der Öffentlichkeit kritisiert.*
- *Es seien folgende Belange nicht in die Abwägung eingestellt worden: Denkmalschutz, Seelsorge, Flüchtlinge, Asylbegehrende.*

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden "Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Mit der Reduzierung betriebsnotwendiger Flächen der Deutschen Bahn AG stehen ehemalige Bahnflächen für eine Neuplanung zur Verfügung. Bereits seit den 1990er Jahren trägt die vorbereitende Bauleitplanung (FNP, LaPro und BEP) diesem Umstand durch Darstellungen eines Grünzuges und als ökologische Ausgleichsfläche Rechnung. Zur Umsetzung dieser städtischen und bezirklichen Planungen, bedarf es der planungsrechtlichen Festsetzung einer Grünfläche.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine "sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten" und darüber hinaus "dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]". Diesen Planungsgrundsätzen wird durch die vorliegende Planung entsprochen, indem eine Verbesserung der defizitären Freiraum- und Grünflächensituation in den angrenzenden, hochverdichteten Wohngebieten, die Sicherung siedlungsbezogener Freiräume sowie der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des ökologischen Werts für Flora und Fauna angestrebt werden. Die Umsetzung einer "öffentlichen Parkanlage" an dieser Stelle ist in Anbetracht der mangelnden Verfügbarkeit von alternativen öffentlichen Flächen erforderlich.

Da sich das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich darstellt, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB. Eine dauerhafte Sicherung als Grünanlage kommt nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans in Betracht. Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben. Die Begründung wird im Kapitel I.1 "Veranlassung und Erforderlichkeit" ergänzt.

Im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihren Stellungnahmen vom 11.03.2013, 21.11.2013 und 8.11.2018 mit, dass die Planung zustimmend beurteilt wird und dem Grundsatz zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung angemessen Rechnung getragen wurde.

Das Ziel, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche ergänzende Spielangebote zu schaffen, ist in die aktualisierte bezirkliche Spielplatzplanung (Stand: Januar 2019) eingeflossen.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur dann durchzuführen, wenn eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans nach dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt ist. Dies ist nicht der Fall, weshalb eine erneute Beteiligung nicht durchzuführen ist.

Mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs wurden keine Flächen des Straßenlands in die geplante Grünfläche neu mit einbezogen. Die hinzugenommene Fläche soll bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Planung. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche werden keine gegenüber der Bestandssituation geänderten Verhältnisse geschaffen.

Ferner hat die Änderung des Geltungsbereichs keine Auswirkungen auf das Rücksichtnahmegebot und die nachbarliche Klagebefugnis. Die Antragsbefugnis für verwaltungsgerichtliche Normenkontrollen bezieht sich generell auch auf außerhalb des Plangebietes wohnende Personen, sofern sie durch den Bebauungsplan in abwägungsrelevanten Belangen betroffen sind.

Hinweise zum Vollzug der Festsetzungen einer "öffentlichen Parkanlage" und von "öffentlichen naturnahen Parkanlagen" sind in der Begründung zum Bebauungsplan 7-69 enthalten. Demnach werden auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" die Erhaltung und Sicherung von naturbelassenen Vegetationsflächen angestrebt. Hierdurch werden die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele deutlich.

Die Begründung wird in Kapitel III.3 'Begründung der Festsetzungen' um Aussagen zur Versiegelung und beabsichtigten Herrichtung der Wege- und Funktionsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ergänzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können öffentliche Grünflächen als Parkanlagen festgesetzt werden. Eine Verwechslungsgefahr besteht nicht.

Die als "öffentliche naturnahe Parkanlage" festgesetzten Flächen des Plangebiets sollen den Erhalt von Flora und Fauna gewährleisten und der Flora als Rückzugsraum dienen. Aus diesem Grund sind eine öffentliche Zugänglichkeit, Wege und Naturspielplätze nicht vorgesehen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" hingegen soll zur Verbesserung der Grünraumversorgung eine Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit im Sinne einer Durchwegung und des kurzfristigen Aufenthalts ermöglicht werden.

Das Festsetzen einer "öffentlichen naturnahen Parkanlage" im *gesamten* Plangebiet würde dem Ziel der Planung zur Verbesserung der Freiraum- und Grünflächensituation widersprechen. Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan sind Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen Belange "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" und "Umweltschutz". Beiden Belangen wird mittels der Festsetzungen "öffentliche Parkanlage" und "öffentliche naturnahe Parkanlage" Rechnung getragen.

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die Gestaltung der "öffentlichen Parkanlage" soll im weiteren Verfahren durch den Fachbereich Grünflächen unter Beteiligung der Nachbarschaft entwickelt werden. Da die Zuständigkeit für die Umsetzung beim bezirklichen Fachbereich Grünflächen liegt, ist ein städtebaulicher Vertrag nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit, darunter auch der Bürgerinitiative, erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB. Unter Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange erfolgte eine Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Mit Schreiben vom 12.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des Bebauungsplans 7-69 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen sind keine Erfordernisse von Kirchen und Religionsgesellschaften sowie von Flüchtlingen und Asylbegehrenden festgestellt worden. Belange, die durch die Planung nicht berührt sind, sind nicht abwägungsbeachtlich. Daraus ergeben sich die in der Begründung zum Bebauungsplan erörterten Belange.

2. Übergeordnete Planungen/ Schöneberger Schleife

- *Der Bebauungsplan sei fehlerhaft aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Es seien strategische Instrumente und Mechanismen in den Bereichsentwicklungsplan zu integrieren.*
- *Es fehle die Festsetzung eines Radwegs im B-Plan zur Anbindung des Cheruskerparks an den Park am Gleisdreieck.*

Der Flächennutzungsplan stellt Teile des Plangebiets als W 1 (nördlich der Langenscheidtbrücke), als gemischte Baufläche M 2 (südlich der Langenscheidtbrücke) und als Teil der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche dar. Jedoch können nach den "Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP) Grünflächen und Grünzüge mit örtlicher Bedeutung, die den Baugebieten zugeordnet und mit deren Funktionen vereinbar sind, aus Bauflächendarstellungen entwickelt werden, wenn sie kleiner als drei Hektar sind. Im Falle des Plangebiets sind die Grünflächen nicht nur mit den dargestellten Bauflächen vereinbar, sondern sind diesen aufgrund der starken baulichen Verdichtung der angrenzenden Gebiete, sogar dienlich.

Außerdem ist eine Grünverbindung im Bereich des Wannseebahngrabens im Flächennutzungsplan in generalisierter Form östlich der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit aus den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar (3 ha-Regelung). Dies wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 23.11.2015 bestätigt.

Die Nutzungskonzepte der BEP Schöneberg Ost (beschlossen 1997) sehen für das Plangebiet überwiegend die Darstellung „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie als „neue Einrichtung“ vor. Die Langenscheidtbrücke wird als sonstige Straße dargestellt.

Das Nutzungskonzept der BEP Schöneberg Nord / Friedenau (beschlossen 2005) stellt die Crellestraße als „sonstige Straße“ dar. Für den Bereich des „Crellemarktes“

(Einmündung des Willmandammes in die Crellestraße) erfolgte die Darstellung als öffentlicher Platz mit Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßenraumes. Der Entwurf zum Bebauungsplan trägt den Vorgaben der Bereichsentwicklungsplanung Rechnung.

Das Plangebiet liegt im Bereich des im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau erarbeiteten und bereits in großen Teilen umgesetzten Gesamtkonzepts Schöneberger Schleife (Bezirksamtsbeschluss zum integrierten städtebaulichen Gesamtkonzept ISEK „Schöneberg Südkreuz“ vom 3.7.2018). Dieses soll zur Vernetzung von Stadträumen sowie der Verbesserung der Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen insbesondere der angrenzenden Quartiere dienen. Diesem Ziel wird mit der Festsetzung einer "öffentlichen Parkanlage" Rechnung getragen.

Die Radverkehrsverbindung für den Abschnitt zwischen Cheruskerpark und den Yorckplätzen soll auf der Crellestraße bzw. der Langenscheidtbrücke verlaufen. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

3. Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Allgemeines

- *Die ökologische Wertigkeit des Ist-Zustandes sei vernachlässigt worden.*
- *Die geplante Nutzung (Spielplatz, Wege) habe eine zerstörende Wirkung auf das vorhandene Biotop.*
- *Es wird eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise für die Erschließung (möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen) gefordert.*
- *Es wird die Frage gestellt, ob bzw. wann eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen wird.*
- *Es sei eine räumliche Abgrenzung von Parkanlage und naturnaher Parkanlage erforderlich (Zaun).*
- *Es sei ein behutsamer Umgang mit dem Baumbestand notwendig.*
- *Zum Zwecke des Biotopschutzes sei eine öffentliche naturnahe Parkanlage auch im Bereich unter der Brücke erforderlich.*

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan sind Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen Belange "Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" und "Umweltschutz". Beiden Belangen wird mittels der Festsetzungen "öffentliche Parkanlage" und "öffentliche naturnahe Parkanlage" Rechnung getragen.

Die nicht mehr zu Bahnzwecken benötigten Flächen werden zum Teil der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um die Versorgung mit Grünflächen im Wohngebiet zu verbessern. Gleichzeitig werden durch Festsetzung von naturnahen Parkanlagen in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets der Öffentlichkeit nicht zugängliche Flächen zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit gesichert. Damit stellen die geplanten Festsetzungen aus städtebaulicher und ökologischer Hinsicht eine Besserstellung gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation dar, die nach Maßgabe des § 35 BauGB eine Bebaubarkeit ermöglicht.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "*öffentliche Parkanlage*" soll die bestehende Vegetation weitestgehend erhalten und behutsam durch Wege und Angebote zum kurzfristigen Aufenthalt ergänzt werden. Ein Spielplatz zum dauerhaften Aufenthalt ist nicht vorgesehen, stattdessen sollen kleinere Spielgeräte und -flächen entlang der Wege zur Minderung des Versiegelungsgrades umgesetzt werden. Eine Zerstörung des Biotops ist damit nicht zu erwarten. Als Maßnahme zur

Minderung und Vermeidung des Eingriffs für die Wege- und Funktionsflächen wird ein maximaler Flächenumfang von ca. 2.180 m² zur Vorgabe gemacht. Der bisher bestehende bzw. mögliche Versiegelungsgrad und Umfang vegetationsfreier Fläche (bahnbegleitender Erschließungsweg, Widmung als Straßenverkehrsfläche) wird damit beibehalten oder möglichst unterschritten. Eine Unterschreitung des o. g. maximalen Flächenumfangs sowie eine Herrichtung der Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise wird angestrebt. Auf der öffentlichen Grünfläche ist keine Bebauung vorgesehen.

Als Maßnahme zur Vermeidung weiterer Eingriffe wurde im Laufe des Verfahrens auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet, die eine zusätzliche Versiegelung zur Folge gehabt hätte. Des Weiteren wird im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB auf die Planung eines Spielplatzes verzichtet. Stattdessen sind nunmehr vereinzelte Spielgeräte entlang der Wegefläche vorgesehen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Als weitere Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen ist die Vorgabe, dass die „öffentlichen naturnahen Parkanlagen“ nicht zugänglich sein sollen zu werten. Aufgrund der Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten.

Die geplanten "öffentlichen naturnahen Parkanlagen" sollen zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit *nicht* zugänglich sein, dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan 7-69 dargelegt. Die "öffentliche Parkanlage" hingegen soll *zugänglich* und nutzbar sein (zum Erfordernis siehe lfd. Nrn. 4.2 und 4.4). Diesem Ziel würde eine Einzäunung widersprechen.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags (Büro „planland Planungsgruppe“, August 2015) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-69 ausschließlich Pionierwälder, Ruderalvegetation und Gestrüpp vorzufinden. Alter, wertvoller Baumbestand sowie geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBIn wurden nicht erfasst. Dies stellt sich als typisch für eine ehemalige Bahnfläche dar. Es sind keine seltenen und gefährdeten Arten der Flora und Fauna vorzufinden. Ferner wurden bei der Biotopkartierung unterhalb der Brücke vegetationsfreie oder -arme, schotterreiche Flächen festgestellt, die auf schlechte Lebensbedingungen für Bepflanzungen hinweisen und der Festsetzung als "naturnahe öffentliche Parkanlage" widersprechen. Der Bereich unterhalb der Langenscheidtbrücke ist zudem für die Durchwegung der Grünfläche und damit für die Ziele der Planung unentbehrlich, da sich beidseitig der Brücke die für das Betreten bzw. Verlassen der "öffentlichen Parkanlage" notwendige, bereits bestehende Treppenanlage befindet. Ebenfalls spricht gegen die Erweiterung der "öffentlichen naturnahen Parkanlage" unterhalb der Brücke, dass aus Gründen der Wartung eine Zugänglichkeit jederzeit zu gewährleisten sowie ein 5 m breiter Wartungs- und Sicherheitsstreifen beidseitig neben der Brücke freizuhalten ist. Eine Zugänglichkeit ist jedoch für die "naturnahen" Grünflächen zum Schutz der Flora und Fauna nicht vorgesehen.

Artenschutz

- *Das Gebiet habe aufgrund der Rolle als Nahrungsquelle und Schutzmöglichkeit auch für nichtgeschützte Tier- und Pflanzenarten eine hohe Bedeutung.*
- *Ggf. vorhandenes Totholz sei im Geltungsbereich im Sinne des Insektenschutzes zu belassen und insektenfreundliche Beleuchtung einzuplanen.*

- *Es wurden Hinweise zu folgenden Tierarten gegeben: Nachtigall, Buntspecht, Zauneidechse, Fledermäuse.*

Die Gestaltung der "öffentlichen Parkanlage" wird unter Beteiligung der Nachbarschaft und unter Begleitung des Umwelt- und Naturschutzamts vom zuständigen Fachbereich Grünflächen durchgeführt. Somit werden artenschutzrechtliche Belange, insbesondere was die Entnahme von Totholz, die Anpflanzung geeigneter heimischer Pflanzen sowie die Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik betrifft, berücksichtigt. Als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen ist die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans für die umweltverträgliche Umsetzung der Planung vorgesehen. Er soll insbesondere Aussagen zur ergänzenden gebietstypischen Bepflanzung, zur Verwendung und zum Belassen von Totholz sowie zur Nutzung insektenfreundlichen Lichts enthalten.

Eine Beleuchtung der Parkanlage wird zur Gewährleistung der Sicherheit allenfalls entlang von Gehwegen vorgesehen und auf das unvermeidbare Maß beschränkt. Bei der Ausführungsplanung findet der Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" Berücksichtigung. Es sollen Lampen verwendet werden, deren Strahlung überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampf-Lampen), um Lockeckeffekten auf die Fauna (Insekten und Vögel) entgegenzuwirken. Insofern gehen von der Beleuchtung keine Gefahren für die Tier- und Pflanzenwelt aus. Ferner wird es ausreichend unbeleuchtete Rückzugsbereiche geben, insbesondere innerhalb der "öffentlichen naturnahen Parkanlagen".

Nachtigallen

Nachtigallen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro „planland Planungsgruppe“, August 2015) auf Grundlage der Biotopstruktur als potenzielle Brutvogelart aufgelistet. Sie konnte jedoch im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Die Nachtigall ist eine in Berlin häufig vorkommende Art mit zunehmender Population und nicht in der Roten Liste der Brutvögel Berlins gelistet. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden durch die Fachbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und nicht beanstandet. Des Weiteren wird die nachfolgende Ausführungsplanung unter Begleitung der Fachbehörde durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden dabei beachtet.

Buntspecht

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Karte 1, ist der Brutstandort bzw. das Revier des Buntspechts dargestellt. Der Standort befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche naturnahe Parkanlage". In der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nicht gefällt, gerodet oder massiv zurückgeschnitten werden. Vor Umsetzung der Planung ist das Grundstück vor Beräumung bzw. sind die dort stehenden Bäume vor ihrer Beseitigung ganzjährig auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Bei positivem Befund sind artspezifische Ersatzniststätten an Bäumen im angrenzenden Gehölzbestand bzw. in den verbleibenden Gehölzflächen anzubringen und zu erhalten (i. d. R. 1-2 Nisthilfen pro Höhlenverlust). Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Rodung und vor Beginn der neuen Brutperiode für die höhlenbewohnenden

Arten angebracht werden. Die Umsetzung der Planung wird mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt und durch den Fachbereich Grünflächen vorgenommen.

Zauneidechse

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist von der Gemeinde festzulegen, welcher Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange erforderlich ist. Die Anzahl der durchgeführten Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen entsprechen anerkannten Prüfmethode und wurden vom Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden nicht beanstandet. Vor Umsetzung der Planung ist das Grundstück vor Beräumung bzw. sind die dort stehenden Bäume vor ihrer Beseitigung ganzjährig auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Bei positivem Befund sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindern (z. B. Anlage neuer Lebensstätten in räumlichem Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte, Umsetzung oder Umsiedlung). Die Festlegung der Vorgehensweise muss in enger Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen. Die Umsetzung der Planung wird durch den Fachbereich Grünflächen vorgenommen.

Fledermäuse

In der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze nicht gefällt, gerodet oder massiv zurückgeschnitten werden.

Vor Umsetzung der Planung ist das Grundstück vor Beräumung bzw. sind die dort stehenden Bäume vor ihrer Beseitigung ganzjährig auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Es sind sämtliche für Quartiernutzungen geeignete Strukturen (Höhlen, Spalten und Risse) unabhängig von der Jahreszeit auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Quartiernutzungen festgestellt werden, ist die Nutzungsphase abzuwarten und der Verlust im angrenzenden Baumbestand durch die Anbringung geeigneter Ersatzquartierangebote (Fledermauskästen) zu kompensieren. Die Festlegung der Vorgehensweise erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt.

4. Lärmschutz

- *Bei Umsetzung der Planung sei mit nächtlicher Lärmbelastung zu rechnen. Es sei unklar, inwiefern die Fußläufigkeit einer Grünfläche zur Lärminderung beitrage, insbesondere in Hinblick auf die „Öffentlichkeit“ der Fläche.*
- *Durch Entfernung der Bestandsvegetation gehe deren Lärmschutzwirkung verloren.*
- *Der Verzicht auf die Errichtung einer Lärmschutzwand sei nicht hinreichend erläutert.*
- *Die Nutzer des Parks seien erhöhter Lärmbelastung durch den Bahnverkehr ausgesetzt.*
- *Mit Ausbauplänen der Bahn die eine Taktverdichtung des bestehenden Bahnverkehrs vorsähen gehe eine zusätzliche Erhöhung der Lärmbelastung einher.*

Mit der Nutzung der „öffentlichen Parkanlage“ und den Spielbereichen verbundene, durch menschliches Verhalten hervorgerufene Geräuschereignisse sind als sozialadäquat hinzunehmen. Von ihnen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG aus, die im Rahmen eines Schallschutzgutachtens und des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären. Nächtliche Lärmbelästigungen sind ggf. Gegenstand des Polizei- und Ordnungsrechts. Fußläufige öffentliche Grünflächen leisten einen Beitrag zur Luftreinhaltung und Lärminderung, indem sie ohne Kraftfahrzeuge, die Schadstoffe und Lärm verursachen, erreichbar sind. Des Weiteren wirken Grünflächen staubbindend.

Dem befürchteten Verlust des Lärmschutzes durch Entfernung der Bestandsvegetation kann nicht gefolgt werden. Natürliche Vegetation besitzt Dämpfungseigenschaften, die jedoch erst bei größeren Waldflächen im km²-Bereich einen geringen Einfluss auf die Schallausbreitung haben können. Im vorliegenden Zusammenhang ist durch die vorhandene Vegetation nur eine äußerst geringe Dämpfung des S-Bahn-Lärms zu erwarten.

Da das Plangebiet östlich sowohl der Crellestraße als auch der Wohnbebauung liegt, kann dem dortigen Vegetationsbestand folglich keinerlei dämpfende Wirkung im Hinblick auf den auf der Langenscheidtbrücke und der Crellestraße entstehenden Verkehrslärm zugeschrieben werden.

Die Gründe für den Verzicht auf eine Lärmschutzwand sind in Kapitel III.3.1 dargelegt. Zum einen wird die "öffentliche Parkanlage" nicht dem dauerhaften, d. h. dem langfristigen und regelmäßigen Aufenthalt dienen. Dies begründet sich einerseits aus der geringen Größe und dem Zuschnitt der Parkanlage, zum anderen aus der beabsichtigten Gestaltung, die ausschließlich einen kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthalt (Sitzmöglichkeiten, kleine Spielflächen und -geräte) ermöglichen soll. In der Parkanlage sind keine schutzbedürftigen Spielplätze im Sinne des Kinderspielplatzgesetzes und keine sonstigen vielfältigen Nutzungen vorgesehen, die einen hohen Publikumsverkehr generieren oder einen Aufenthalt erzeugen, der einen langen Zeitraum überdauert und beständig ist. Das Nutzungsspektrum ist auf die Durchwegung, begleitende Grünflächen und vereinzelte Spielgeräte entlang der Wege reduziert. Dementsprechend ist eine geringe Nutzungsintensität anzunehmen. Hinzu kommt, dass sich die Nutzung der "öffentlichen Parkanlage" und Spielflächen auf tagsüber beschränkt. Die beabsichtigte kurzfristige Aufenthaltsfunktion rechtfertigt nicht die Kosten für Errichtung, Herstellung, Wartung und Unterhaltung einer Lärmschutzwand.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass die zukünftigen Nutzer der Parkanlage keiner dauernden Lärmbelastung ausgesetzt sind, da die S-Bahn als Lärmemittent in gewissen Zeitabständen verkehrt (10- bis max. 5-Minuten-Takt) und der Lärm für eine geringe Dauer einwirkt.

Ferner sollen bestehende Kaltluftströme und das Landschaftsbild nicht durch eine Lärmschutzwand beeinträchtigt werden. Durch den Verzicht auf eine Lärmschutzwand werden bauliche Eingriffe in den Vegetationsbestand und der Versiegelungsgrad minimiert. In Abwägung dieser Belange wurde eine aktive Lärmschutzmaßnahme verworfen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind in Grünflächen und bei Spielanlagen nicht möglich.

Die defizitäre Versorgung mit Grünanlagen und Spielplätzen in den angrenzenden Wohngebieten, die geplante Gestaltung zum kurzfristigen Aufenthalt sowie die mangelnde Verfügbarkeit von alternativen, öffentlichen Flächen sind gewichtige Gründe, die die vorliegende Planung trotz Lärmeinwirkung vertretbar machen. Innerhalb der

"öffentlichen Parkanlage" ist kein schutzbedürftiger Spielplatz im Sinne des Kinderspielplatzgesetzes vorgesehen. Entlang des Weges sollen kleinere Spielgeräte und -flächen umgesetzt werden, die dem kurzfristigen Aufenthalt dienen

Zur Reaktivierung und zu dem Ausbau der Potsdamer Stammbahn sowie einer möglichen Taktverdichtung der bestehenden S-Bahnverbindung liegen bisher keine konkreten, verbindlichen Planungen vor. Betriebsanlagen einer Eisenbahn bedürfen einer Planfeststellung. Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt.

5. Grünflächenversorgung

- *Es bestehe bereits eine ausreichende Versorgung an Erholungsflächen und Spielplätzen in der Umgebung.*

Die Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen ist in den angrenzenden Wohngebieten dem Umweltatlas (Stand 2016) zufolge mit einem Versorgungsgrad von weniger als 6,0 - 3,0 m² je Einwohner schlecht. Der Richtwert liegt bei 6 m² je Einwohner. Wie in der Gesamtstadt Berlin ist auch im Ortsteil Schöneberg ein Zuwachs der Wohnbevölkerung festzustellen. Damit steigt der Bedarf wohnungsnaher Grünflächen. Dem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-69 entsprochen werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Wohnblöcken ist die Spielplatzversorgung dem Umweltatlas (Stand 08/2017) zufolge defizitär. Dies wurde durch Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 15. Dezember 2017 bestätigt. Die Versorgungsstufe liegt bei 3 und 4, d. h. es stehen zwischen 0,25 und 0,6 m² Spielplatzfläche je Einwohner zur Verfügung.

Das Defizit an Spielplätzen bemisst sich nicht an der absoluten Anzahl an bestehenden Spielplätzen, sondern nach m² Spielplatzfläche je Einwohner. Für Berlin gilt gemäß § 4 Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz ein Richtwert von 1 m² Spielplatzfläche pro Einwohner. Mit steigender Bevölkerungszahl steigt auch der Bedarf an Spielplatzfläche. Auch dem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-69 entsprochen werden. In Abwägung der öffentlichen Belange (hier: Immissionsschutz) ist allerdings kein Spielplatz zum dauerhaften Aufenthalt geplant. Vielmehr sollen dezentral vereinzelt Spielgeräte bzw. kleinere Spielflächen entlang der Wege umgesetzt werden, die nur dem kurzzeitigen Aufenthalt und Spielen dienen.

6. Ausführungsplanung

- *Spielgeräte sollten nördlich der Langenscheidtbrücke verortet und in Holz ausgeführt werden.*
- *Fläche unter der Langenscheidtbrücke werde zur „Sackgasse“ und entziehe sich der sozialen Kontrolle.*
- *Es wird sich gegen eine etwaige Erhebung von Erschließungsbeiträgen ausgesprochen.*

Spielgeräte sind nur innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" zulässig, d. h. nördlich und in geringer Breite auch südlich der Langenscheidtbrücke. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche naturnahe Parkanlage" ist das Aufstellen

von Spielgeräten nicht zulässig. Hier soll das charakteristische Landschaftsbild im Plangebiet erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist nicht vorgesehen. Die konkrete Gestaltung der "öffentlichen Parkanlage", insbesondere die Verortung von Sitzgelegenheiten, Wegen und Spielgeräten, soll im weiteren Verfahren durch den zuständigen Fachbereich Grünflächen unter Beteiligung der Nachbarschaft entwickelt werden. Die Beschaffenheit, Verortung und Umzäunung von Spielbereichen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Argumentation, die Fläche unterhalb der Langenscheidtbrücke würde in einer Sackgasse münden, kann nicht nachvollzogen werden, da sich beidseitig des Brückenbauwerks Treppenanlagen befinden, die eine Durchwegung ermöglichen.

Grünanlagen können Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB sein (s. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Erhebung der Erschließungsbeiträge für den Bereich der "öffentlichen Parkanlage" sowie die „öffentliche naturnahe Parkanlage“ ist möglich, jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Eine Entscheidung darüber liegt im Zuständigkeitsbereich des Fachbereichs Straßen- und Grünflächenverwaltung.

7. Fazit

Die Stellungnahmen hatten in Abwägung aller Belange keine Änderung der Planung zur Folge. In der Begründung und im Umweltbericht wurden Ergänzungen zur Erforderlichkeit der Planung und zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage sowie Möglichkeiten der Verhinderung einer Zugänglichkeit der naturnahen Parkanlagen sollen im Vorfeld der Ausbauplanung durch den Fachbereich Grünflächen unter Beteiligung der Nachbarschaft entwickelt werden. Hierbei sind insbesondere die mit dem Umwelt- und Naturschutzamt entwickelten Vorgaben zum maximalen Umfang der Wege- und Spielflächen und zur Begrünung vegetationsfreier Flächen sowie die Vorgaben des zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplans (siehe Kap. V.8, Nr. 14) zu beachten. Dadurch werden die Eingriffe in den Bestand soweit wie möglich gemindert.

V.10 Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan 7-69 wurde gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 05.12.2019 im Anzeigeverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Rechtsprüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 22.01.2020 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf 7-69 unter der Berücksichtigung einzelner Voraussetzungen nicht beanstandet wird und auf ein erneutes Anzeigeverfahren verzichtet werden kann.

Den genannten Voraussetzungen und Hinweisen wurde vollständig Folge geleistet. Die Berichtigungen umfassen:

Planzeichnung

- Konkretisierung der Höhenlage der Nebenzeichnung
- Streichung der Straßenbegrenzungslinie, welche quer über die Fahrbahn der Langenscheidtbrücke ging

Die erforderlichen redaktionellen Änderungen wurden in einem Deckblatt zum Bebauungsplan 7-69 vom 16.09.2020 vorgenommen.

Begründung

- Ergänzung von Aussagen zur Prognose des Umweltzustands während und nach der Bauphase

- Klarstellung, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht
- Ausführlichere Darstellung der Stellungnahmen der Öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden samt Abwägung
- Korrektur der Angaben zum S-Bahn-Takt sowie zu Erschließungsbeiträgen
- Redaktionelle und klarstellende Ergänzungen und Korrekturen

Aufgrund der notwendigen Ergänzungen der Begründung sowie der Abwägung wurde ein erneuter Bezirksamtsbeschluss erforderlich, der am 27.10.2020 parallel zur Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplans 7-69 an die Bezirksverordnetenversammlung gefasst wurde.

V.11 Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 27.10.2020 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-69 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplan 7-69 wurde nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-69 gemäß § 6 Abs. 3 AG-BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.11.2020 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 01.12.2020 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-69 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 15.12.2020, Nr. 59 Seite 1449 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-69 vom 19.10.2018 mit Deckblatt vom 16.09.2020 veröffentlicht.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Aufgestellt: Berlin, den 12. Januar 2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtplanung

gez. Baldow

Andreas Baldow
Fachbereichsleiter (V)

ANHANG

Bebauungsplan 7-69 Textliche Festsetzungen:

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.