

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung -



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE

für die Grundstücke Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen

der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 30.01.2018

A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wurde in der Zeit vom 20. November 2017 bis einschließlich 19. Dezember 2017 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Abteilung Stadtentwicklung und Bauen; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin, Zimmer 3046 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:00 bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 7:30 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 bis 14:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 90277-2108 bestand die Möglichkeit, den Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 10. November 2017 auf den Seiten 5445 und 5446. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 17. November 2017 in den Berliner Tageszeitungen *Berliner Morgenpost* und *Der Tagesspiegel* hingewiesen. Zudem wurden Hauswurfsendungen in die Briefkästen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets verteilt.

Es liegt eine schriftliche Äußerung vor. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in	Anregung	Abwägung
1	<p>Nach Einsichtnahme in die auf der Website des Bezirksamtes bereitgestellten Unterlagen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Unter den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist ein Schreiben vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von (Amt für Natur und Umwelt) vom 11.12.2015 mit folgender Äußerung (Punkt „Biotopschutz“):</p> <p><i>„Im Rahmen der bisherigen Abstimmungen zwischen Planungsbüro und Behörde konnte keine geeignete Ersatzfläche festgelegt werden. Dementsprechend liegen derzeit die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmezulassung nicht vor.“</i></p> <p>Ist mittlerweile eine Ersatzfläche gefunden worden und falls ja, wo genau liegt diese?</p> <p>Weiterhin wird in einer Stellungnahme der gleichen Behörde vom 21.07.2016 ebenfalls unter dem Punkt „Biotopschutz“ die Ausgleichsfläche „Britzer Pfuhrinne“ erwähnt. Diese ist vergleichsweise weit vom eigentlichen Bauvorhabenstandort entfernt. Hier fragen wir uns, inwieweit geprüft wurde, ob diese „Parklandschaft“ überhaupt die Möglichkeit zum Ausgleich bietet. Welche Voraussetzungen sind dort vorhanden, also handelt es sich dabei um eine geschützte Grünanlage und sind offene Kleingewässer und / oder Feuchtwiesen vorhanden und welche Tiere und Pflanzen kommen dort vor? Es ist auch nicht klar, ob der Boden der Ausgleichsfläche überhaupt für eine / einen „silbergrasreiche Pionierflur / Trockenrasen“ geeignet ist und dort „nur“ eine Aufwertung oder eine komplette Neugestaltung stattfindet? Diese Informationen wären wichtig, um beurteilen zu können, ob auf der Fläche ein Ausgleich von 1:1 oder höher erreicht werden kann.</p>	<p>→ Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, wurden bereits im August 2016 nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen zwei standörtlich und nutzungsstrukturell geeignete Teilflächen in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhrinne“ identifiziert, die durch gezielte Initial-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu einem Sand-Trockenrasen entwickelt werden können. Es handelt sich hierbei um eine gewidmete öffentliche Grünfläche im Eigentum des Landes Berlin (Flur 319 / Flurstück 290 in der Gemarkung Mariendorf). Der Standortfindung ging eine mit den genannten Ämtern abgestimmte Flächenrecherche und Bewertung potenziell geeigneter Standorte voraus.</p> <p>Die Entwicklung einer Silbergrasreichen-Pionierflur ist auf einer Teilfläche von 1.400 m² durch das Entfernen der bestehenden Vegetationsschicht (artenarmer Parkrasen) und durch Bodenaustausch möglich. Es ist vorgesehen, durch eine Ansaat die gewünschte Entwicklung einer „Silbergrasreichen Pionierflur“ zu initiieren. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines Trockenrasens auf weiteren Flächen mit einer Größe von rd. 5.910 m² vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen.</p> <p>Das Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels wird durch eine geeignete Pflege unterstützt. Der Pflegezeitraum soll auf 20 Jahre angelegt sein. Die Unterhaltungspflege (insbesondere Mahd und Abfuhr des Mahdgutes inklusive Monitoring) erfolgt über die gesamte Fläche einschließlich der bei Neuanlage und der Entwicklungsmaßnahmenfläche ausgegliederten Schutzbereiche und Säume. Die Pflegefläche umfasst insgesamt 9.160 m².</p>

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		<p>Weitere Details sind dem Konzept zum Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasens zu entnehmen, das im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zur Einsichtnahme bereitstand und Bestandteil des Durchführungsvertrages wird (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, September 2016).</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des auf dem Grundstück nachgewiesenen geschützten Sandtrockenrasens unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise durch die Vorhabenträgerin liegt mit Datum vom 13.12.2017 vor. In der im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 18.12.2017 wird der Ausgleichsmaßnahme des geschützten Biotops ausdrücklich zugestimmt. Gutachterlich ist der Nachweis erbracht worden, dass am Ersatzstandort „Britzer Pfuhlrinne“ die Voraussetzungen für das erfolgreiche Anwachsen und die Entwicklung einer Trockenrasenfläche gegeben sind.</p>
1	Die Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Fledermausquartieren (siehe S. 13 und S. 16 im Artenschutzfachbeitrag) sollten im städtebaulichen Vertrag mit einer Nachweispflicht festgeschrieben werden.	<p>→ Berücksichtigung, keine Planänderung</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird Regelungen zu Maßnahmen und Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und den artenschutzrechtlichen Ausgleich umfassen. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag Bezug genommen. Daher ist die Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden gesichert.</p>
1	Durch die Bebauung werden potentielle Brutstrukturen von Haussperling und Hausrotschwanz vernichtet (siehe S. 21 im Artenschutzfachbeitrag). Die Nistplatzwahl dieser Vogelarten ist sehr spezialisiert, das heißt, sie können nicht überall brüten, so wie die „Freibrüter“. Aus diesem Grund fordern wir die Festschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für diese Vogelarten in Form von speziellen Nistkästen. Hier sollte zudem ebenfalls der Einbau von Ersatzniststätten sowie entsprechende Pflege- und Un-	<p>→ Berücksichtigung, keine Planänderung</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird Regelungen zu Maßnahmen und Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und den artenschutzrechtlichen Ausgleich umfassen. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag und das Konzept für Ersatzniststätten Bezug genommen. Daher ist die Bereitstellung von Nist-</p>

Bürger/in	Anregung	Abwägung
	terhaltungsmaßnahmen nachgewiesen werden.	hilfen für Haussperling und Hausrotschwanz gesichert.
1	<p>Wir schließen uns dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Schreiben vom 11.12.2015) an, welches fordert, dass zwei Eichen mit Stammumfängen von 195 sowie 295 cm aufgrund des hohen Wertes dieser Bäume zu erhalten sind, indem im B-Plan eine Festsetzung getroffen wird, so dass die zwei Eichen außerhalb der Bauflächen liegen. In der vorliegenden Planzeichnung ist nur ein zu erhaltender Baum eingezeichnet. Auch den folgenden Äußerungen zur Pflanzung von Ersatzbäumen im Planungsgebiet gemäß Baumschutzverordnung schließen wir uns an.</p> <p>Der Bereich um die zu erhaltenden Bäume muss mittels ausreichender Schutzmaßnahmen mindestens im Kronentraufenbereich (Kronenrand + 1,5 m) gegen Beschädigung geschützt werden. Im Wurzelbereich muss gegebenenfalls per Handschachtung gearbeitet werden.</p>	<p>→ Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Die das Ortsbild prägende, größere Stiel-Eiche im Zufahrtsbereich zum Tempelhofer Weg wurde über eine Erhaltungsfestsetzung in der Planzeichnung gesichert und entsprechend in die Freiflächengestaltung einbezogen. Hierzu wurde ein Baumgutachten erstellt (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017), das die im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlichen Schutz- und Schnittmaßnahmen konkret beschreibt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stiel-Eiche mit den beschriebenen Maßnahmen eine gute Erhaltungsprognose über das Bauvorhaben hinaus aufweist.</p> <p>Wie zudem aus der Begründung hervorgeht, ist die vorgesehene Bebauungsstruktur geeignet, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bereitstellung und Sicherung von notwendigem angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird an der gewählten städtebaulichen Struktur festgehalten. Die Erhaltung der zweiten Stiel-Eiche im Eingangsbereich des Grundstücks ist nicht möglich. Die Freianlagenplanung wurde u. a. im Hinblick auf den Schutz der größeren Stiel-Eiche überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. In den Durchführungsvertrag wird aufgenommen, dass die im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan zur Vorhabenplanung dargestellten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren sind. Ein weiteres Regelungserfordernis besteht nicht.</p> <p>Für den Verlust von voraussichtlich 47 geschützten Bäumen werden nach Vorgaben der BaumSchVO Bln in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg 61 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die Pflanzung wird über den Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) im Durchführungsver-</p>

Bürger/in	Anregung	Abwägung
		trag gesichert.
1	Allgemein fordern wir eine ökologische Baubegleitung, welche ein Monitoring (mit möglichst täglicher Dokumentation, ergänzt mit Fotonachweisen) durchführt.	<p>→ Berücksichtigung, keine Planänderung</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird eine Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen umfassen. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag Bezug genommen. Durch die Vorhabenträgerin ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt zu gewährleisten.</p> <p>Die zur Umsetzung der Vorhabenplanung erforderlichen bauvorbereitenden Maßnahmen und Gebäudeabriss sind bereits unter ökologischer Aufsicht vollzogen worden.</p>
1	Die Erdschicht über den Tiefgaragen sollte mindestens 0,8 m betragen, um ein Mindestmaß an Bodenfunktion bieten zu können. Dieser Mindestwert ist mittlerweile ein Bestandteil des neuen Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.	<p>→ Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Im Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der geplanten Gebäudeerschließung festgesetzt worden, dass die Erdschicht über den Tiefgaragen im Mittel mindestens 0,6 m betragen muss und dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten darf. Eine höhere Erdüberdeckung ist zulässig, soll jedoch aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Gebäudeplanung nicht festgesetzt werden. Die Freianlagenplanung, die teilweise eine Überdeckung um mehr als 0,8 m vorsieht, wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.</p>

C. Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

Im Wesentlichen hatte die auf die Berücksichtigung von Umweltbelangen ausgerichtete Stellungnahme folgende Inhalte:

Biotopausgleich

- Bitte um nähere Informationen zur Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop „Silbergrasreiche Pionierflur / Trockenrasen“
- Anregung zur Eignungsprüfung der im Bereich der „Britzer Pfuhrlinne“ in Aussicht genommenen Ausgleichsfläche

Artenschutz

- Anregung, eine Nachweispflicht für den Ausgleich von Fledermausquartieren im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben
- Anregung, Nistkästen als Ausgleichsmaßnahme betroffener Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) festzuschreiben (einschließlich Pflege und Unterhaltung)

Baumerhalt und -ausgleich

- Anregung, den Erhalt zweier hochwertiger Eichen durch eine Änderung der überbaubaren Flächen und den Schutz der Kronentraufbereiche zu gewährleisten
- Anregung, bei der Pflanzung von Ersatzbäumen die Baumschutzverordnung zu berücksichtigen

Sonstiges

- Forderung einer ökologischen Baubegleitung
- Anregung zur Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit mind. 0,8 m Erdschicht

D. Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachte Stellungnahme ist in die Abwägung eingegangen und führte im Ergebnis weder zu Änderungen der Planung noch zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt den durch die Vorhabenträgerin beabsichtigten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz in seiner im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahme vom 18.12.2017 ausdrücklich zustimmt.

Biotopausgleich

Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, wurden bereits im August 2016 nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen zwei standörtlich und nutzungsstrukturell geeignete Teilflächen in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ identifiziert, die durch gezielte Initial-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu einem Sand-Trockenrasen entwickelt werden können. Es handelt sich hierbei um eine gewidmete öffentliche Grünfläche im Eigentum des Landes Berlin (Flur 319 / Flurstück 290 in der Gemarkung Mariendorf). Der Standortfindung ging eine mit den genannten Ämtern abgestimmte Flächenrecherche und Bewertung potenziell geeigneter Standorte voraus.

Die Entwicklung einer Silbergrasreichen-Pionierflur ist auf einer Teilfläche von 1.400 m² durch das Entfernen der bestehenden Vegetationsschicht (artenarmer Parkrasen) und durch Bodenaustausch möglich. Es ist vorgesehen, durch eine Ansaat die gewünschte Entwicklung einer „Silbergrasreichen Pionierflur“ zu initiieren. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines Trockenrasens auf weiteren Flächen mit einer Größe von rd. 5.910 m² vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen.

Das Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels wird durch eine geeignete Pflege unterstützt. Der Pflegezeitraum soll auf 20 Jahre angelegt sein. Die Unterhaltungspflege (insbesondere Mahd und Abfuhr des Mahdgutes inklusive Monitoring) erfolgt über die gesamte Fläche einschließlich der bei Neuanlage und der Entwicklungsmaßnahmenfläche ausgegliederten Schutzbereiche und Säume. Die Pflegefläche umfasst insgesamt 9.160 m². Weitere Details sind dem Konzept zum Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasens zu entnehmen, das im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zur Einsichtnahme bereitstand und Bestandteil des Durchführungsvertrages ist (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, September 2016).

Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des auf dem Grundstück nachgewiesenen geschützten Sandtrockenrasens unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise durch die Vorhabenträgerin liegt mit Datum vom 13.12.2017 vor. In der im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 18.12.2017 wird der Ausgleichsmaßnahme des geschützten Biotops ausdrücklich zugestimmt. Gutachterlich ist der angeregte Nachweis bereits erbracht worden, dass am Ersatzstandort „Britzer Pfuhrinne“ die Voraussetzungen für das erfolgreiche Anwachsen und die Entwicklung einer Trockenrasenfläche gegeben sind.

Artenschutz

Der Durchführungsvertrag umfasst Regelungen zu Maßnahmen und Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag und das Konzept für Ersatzniststätten Bezug genommen. Daher ist sowohl die Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden als auch die Bereitstellung von Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz gesichert.

Baumerhalt

Die das Ortsbild prägende, größere Stiel-Eiche im Zufahrtsbereich zum Tempelhofer Weg wurde über eine Erhaltungsfestsetzung in der Planzeichnung gesichert und entsprechend in die Freiflächengestaltung einbezogen. Hierzu wurde ein Baumgutachten erstellt (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017), das die im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlichen

Schutz- und Schnittmaßnahmen konkret beschreibt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stiel-Eiche mit den beschriebenen Maßnahmen eine gute Erhaltungsprognose über das Bauvorhaben hinaus aufweist.

Wie zudem aus der Begründung hervorgeht, ist die vorgesehene Bebauungsstruktur geeignet, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bereitstellung und Sicherung von notwendigem angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird an der gewählten städtebaulichen Struktur festgehalten. Die Erhaltung der zweiten Stiel-Eiche im Eingangsbereich des Grundstücks ist nicht möglich. Die Freianlagenplanung wurde u. a. im Hinblick auf den Schutz der größeren Stiel-Eiche überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. In den Durchführungsvertrag wurde aufgenommen, dass die im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan zur Vorhabenplanung dargestellten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren sind. Ein weiteres Regelungserfordernis besteht nicht.

Für den Verlust von voraussichtlich 47 geschützten Bäumen wurden nach Vorgaben der BaumSchVO Bln in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg 61 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die Pflanzung wird über den Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) im Durchführungsvertrag gesichert.

Sonstiges

Der Durchführungsvertrag umfasst eine Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag Bezug genommen. Durch die Vorhabenträgerin ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt zu gewährleisten. Die zur Umsetzung der Vorhabenplanung erforderlichen bauvorbereitenden Maßnahmen und Gebäudeabriss sind bereits unter ökologischer Aufsicht vollzogen worden.

Die angeregte Erhöhung der festgesetzten Tiefgaragenüberdeckung wird nicht vorgenommen. Im Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der geplanten Gebäudeerschließung festgesetzt worden, dass die Erdschicht über den Tiefgaragen im Mittel mindestens 0,6 m betragen muss und dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten darf. Eine höhere Erdüberdeckung ist zulässig, soll jedoch aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Gebäudeplanung nicht festgesetzt werden. Die Freianlagenplanung, die teilweise eine Überdeckung um mehr als 0,8 m vorsieht, wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.

Berlin, den 30. Januar 2018

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung