

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 23.10.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans **7-96** für die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt:
 - für die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde (ehemalige Bezirksgärtnerei) den Bebauungsplan 7-96 aufzustellen und
 - die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Begründung: Ist der Anlage zu entnehmen.
5. Rechtsgrundlage § 15 und § 36 Abs. 2 BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter Keine
7. Haushaltsmäßige/
Personalwirtschaftliche Auswirkungen Keine
8. Nachhaltigkeit siehe Anlage Nachhaltigkeit
9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung UmNat

Jörn O l t m a n n
Bezirksstadtrat

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche			x			
2. Wasser	x					
3. Energie	x					
4. Abfall	x					
5. Verkehr	x					
6. Immissionen	x					
7. Einschränkung von Fauna und Flora		x	x			
8. Bildungsangebot			x			
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot	x					
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote	x					
13. Ausbildungsplätze	x					
14. Betriebsansiedlungen	x					
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x					
16. Demografischer Wandel	x					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen

DRUCKSACHEN

DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XX. WAHLPERIODE -

Lfd.-Nr.:

Drs.-Nr.:

MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans **7-96** für die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am2018 beschlossen, für die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde (ehemalige Bezirksgärtnerei) den Bebauungsplan 7-96 aufzustellen.

Begründung **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-96 ist die im Zusammenhang mit der Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele von Land Berlin stattfindende Nutzungsintensivierung der Grundstücke und die damit zusammenhängende Erforderlichkeit, im Innenstadtbereich Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereit zu stellen. Aufgrund der hohen Verdichtung und der qualitativen Anforderungen an einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz ist eine Umsetzung auf den Vorhabengrundstücken bzw. in der unmittelbaren Umgebung in der Regel nicht möglich.

Zudem müssen Bestand und Pflege der Ersatzflächen dauerhaft – in der Regel für 20 Jahre – gesichert werden. Dementsprechend können nur öffentliche Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Durch die Aufgabe der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Stadtrand besteht die Möglichkeit, diese landeseigenen Flächen als Vorrangfläche für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu sichern. Außerdem soll auf einer Teilfläche des weitläufigen Geländes ein Standort für eine umweltpädagogische Einrichtung (Waldkindergarten) untergebracht werden sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die Naturwacht e.V. für dauerhafte, ganzjährige Nutzung gesichert werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-96 erforderlich.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Marienfelde in der unmittelbaren Nähe der Stadtgrenze. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-96 umfasst die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5 und 7/11 sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Diedersdorfer Weges bis zu dessen Mitte. Die Größe des Plangebiets (ohne Straßenflächen) beträgt ca. 7,5 ha.

Die ehemalige Bezirksgärtnerei wurde vor ca. 10 Jahren stillgelegt. Die Betriebsgebäude wie auch die Gewächshäuser, Wege und Wirtschaftsflächen sind noch erhalten.

Südlich und westlich befinden sich mehrere Kleingartenanlagen. Das Gelände nördlich des Plangebiets gehört als Teil des angrenzenden Freizeitparks Marienfelde der Naturwacht e.V., die Aktivitäten und Veranstaltungen zum Thema Natur für alle Altersgruppen organisiert.

Durch die Lage und bisherige Funktion ist das Plangebiet nur eingeschränkt an den ÖPNV angebunden. Die nächste Buslinie hat ihre Endhaltestelle in einer Entfernung von ca. 600 m. Der ca. 1,8 km entfernte Bahnhof Schichauweg bietet Anschluss an das S-Bahnnetz.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) ist das Plangebiet als Grünfläche mit dem Symbol Feld, Flur und Wiese dargestellt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans Tempelhof 2/3 (Stand: 1999) sieht für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft vor. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist die Fläche als Nichtbaugebiet aus.

4. Planinhalt

Eine vom Umwelt- und Naturschutzamt beauftragte Potenzialanalyse (Gutachten Landschaftsplanungsbüro Goldmann 12/2016) ergab, dass das Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg 7-11 zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders geeignet ist.

Die nach Aufgabe der Bezirksgärtnerei nicht mehr benötigten Wege- und Funktionsflächen, Gewächshäuser und Gebäude können sukzessive zurückgebaut werden. Die damit einhergehende Entseigelung von bis zu 2,8 ha kann unmittelbar als funktionsbezogener Ausgleich für die Überbauung von Freiflächen angerechnet werden. Für den Ersatz geschützter Biotope bzw. Ersatzlebensräume geschützter Arten stehen weitere 3,4 ha zur Verfügung.

Die ökologische Aufwertung und Erschließung des Grundstücks Diedersdorfer Weg 7-11 eröffnet auch der Naturwacht Berlin e.V. eine räumliche Entwicklungsperspektive. Die Naturwacht e.V. interessiert sich zudem für die dauerhafte und ganzjährige Nutzung der ehemaligen Betriebsgebäude des Grünflächenamtes auf dem Grundstück Diedersdorfer Weg 5.

Teilflächen am Diedersdorfer Weg würden sich aufgrund der speziellen Lage und der Möglichkeiten zur Kooperation mit der Naturwacht e.V. für eine kleine Kindertagesstätte mit naturpädagogischem Schwerpunkt eignen.

Durch eine limitierte Öffnung der bisher unzugänglichen Flächen können zusätzliche Erholungsangebote für die Bevölkerung gemacht werden.

Die Planung dient der Förderung der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes. Aufgrund der Nähe zum Freizeitpark Maienfelde und der angestrebten Ausweisung der Marienfelder Feldmark als Landschaftsschutzgebiet ergeben sich Synergien mit umliegenden Flächen. Es wird zur Förderung der Biodiversität ein Biotopverbund von Brandenburg bis in den innenstädtischen Bereich geschaffen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Geländes für die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen soll durch die Festsetzung der in Rede stehenden Flächen als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ erfolgen. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, ob die dauerhafte Sicherung des Waldkindergartens durch eine entsprechende Zweckbestimmung erforderlich ist. Dem Charakter eines Waldkindergartens entsprechend beschränkt sich der Bedarf an Baulichkeiten dieser Einrichtung auf witterungsbedingt erforderliche Schutzräume, die aufgrund des untergeordneten Umfangs prinzipiell nicht im Widerspruch zu der Festsetzung als öffentliche Grünanlage stehen.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Entwicklung der Flächen soll im Rahmen einer Kooperation von BIM und Bezirk erfolgen. Betriebskosten und Grundstücksverwaltung werden weiterhin von der BIM getragen.

Zur Umsetzung bzw. Finanzierung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen können Vorhabenträger in Bebauungsplanverfahren verpflichtet werden.

6. Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtWohn II C) wurden mit Schreiben vom 21.08.2018 über die Absicht unterrichtet, für das oben beschriebene Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 12.09.2018) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 10.09.2018) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (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)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160).

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 23.10.2018

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-96 für die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

