

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 24.09.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des **Bebauungsplans 7-92** für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde
2. Berichterstatte: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt:
  - für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde den Bebauungsplan 7-92 aufzustellen und
  - die beiliegende Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Begründung: ist der Anlage zu entnehmen
5. Rechtsgrundlage § 15 und § 36 (2) BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter keine
7. Haushaltmäßige/  
Personalwirtschaftliche Auswirkungen Die Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung der DEGEWO AG liegt vor, jedoch ausschließlich für die Grundstücksfläche, die mit Wohnungsbau beplant werden soll, von ca. 2,4 ha. Die Planungskosten für den restlichen Geltungsbereich von ca. 5,1 ha (Waldflächen) werden aus der Wohnungsbau-prämie finanziert.
8. Nachhaltigkeit siehe Anlage Nachhaltigkeit
9. Unterrichtung BVV Mitteilung zur Kenntnisnahme
10. Mitzeichnung keine

## Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen 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	x	
2. Wasser				x	x	
3. Energie				x	x	
4. Abfall				x	x	
5. Verkehr				x	x	
6. Immissionen				x	x	
7. Einschränkung von Fauna und Flora				x	x	
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot			x		x	<b>Umsiedlung des Ponyhofs; evtl. Aufwertung von Freiflächen</b>
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 Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 für die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Anlass für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans 7-92 ist das hohe Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohnraum. Als Folge rücken verstärkt landeseigene Grundstücke in den Fokus.

Hierzu gehört eine ca. 24.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche auf den in Rede stehenden Grundstücken Lichterfelder Ring 113/121 (insbesondere das vom Ponyhof „Zu den flotten Hufen e.V.“ genutzte Gelände, welches ca. 15.000 m<sup>2</sup> groß ist, sowie Waldflächen der Berliner Forsten mit ca. 9.000 m<sup>2</sup>). Ob tatsächlich Waldflächen der Berliner Forsten für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden können, kann erst im weiteren Verfahren geklärt werden. Für das Vorhaben wären derzeit laut landschaftsplanerischem Entwicklungskonzept vom 29. Juli 2019 ca. 0,7 ha Waldfläche benötigt, die mit 3,2 ha Waldfläche auszugleichen sind.

Die Eigentümerin der östlich vom Plangebiet liegenden Großsiedlung „Mariengrün“ am Tirschenreuther Ring, die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO AG, ist nach eigenen Aussagen bereit und in der Lage, an diesem Standort planungsrechtlich Wohnungsbau zu realisieren.

Bei den Grundstücken Lichterfelder Ring 113/121 handelt es sich um Außenbereich (§35 BauGB). Für die Schaffung neuer Wohnungsbaupotentiale ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen sollen vorhandene Waldflächen im südlichen Teil (4,4 ha) des Geltungsbereichs, die nicht für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, als Wald- und Ausgleichsflächen gesichert werden.

### **2. Plangebiet**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-92 wird eine Fläche in Größe von ca. 7,5 ha umfassen. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Bezirks, direkt an der Landesgrenze. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnungsbau (Großsiedlung

„Mariengrün“, Zeilenbausiedlungen und Einfamilienhausgebieten) und der offenen Brandenburger Feldflur.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Lichterfelder Ring (im Norden), den Grundstücksgrenzen der Großsiedlung „Mariengrün“ (im Osten) und der Gustav-Heinemann-Schule (im Süden) sowie der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg (im Westen).

Der Lichterfelder Ring stellt die einzige Erschließung des Plangebietes dar. Diese Straße gehört *nicht* zu den „übergeordneten Verkehrsstraßen“, sondern zu den „sonstigen Verkehrsstraßen“. Im weiteren Verfahren sind Erschließungs- und Verkehrs- sowie Mobilitäts- und Parkraumkonzept für das Plangebiet und für seine Umgebung zu erarbeiten.

Das Plangebiet ist durch Busse des ÖPNV, deren Haltestellen fußläufig erreichbar sind, erschlossen.

In näherer Umgebung ist das Ortsteilzentrum Hildburghäuser Straße erreichbar sowie solitäre Versorgungsstandorte an der Waldsassener Straße. Grundschulen und Kindertagesstätten liegen jeweils in einem Radius von unter 1 km.

Ein gemeinnütziger Verein, der u.a. Ponyreiten für Kinder anbietet, nutzt und pachtet das Grundstück Lichterfelder Ring 119/121 sowie das Flurstück 1374 des Grundstücks Lichterfelder Ring 113/117.

Auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche (Flurstücke 392 und 1375 des Grundstücks Lichterfelder Ring 113/117) hat sich ein Birkenjungwald (gemäß *Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, Lichterfelder Ring, Waldbewertung, Planungsgruppe Cassens + Sievert, Berlin 28. September 2018*) entwickelt. Er erfüllt die Kriterien eines Waldes im Sinne von § 2 LWaldGBIn. Im östlichen Bereich dieser Waldflächen verlaufen Wege durch diesen Jungwald.

Die Grundstücke Lichterfelder Ring 113/121 befinden sich im Landeseigentum:

Fachvermögen Schule:

- Grundstück Lichterfelder Ring 119/121 (Flurstück 66/1)
- Grundstück Lichterfelder Ring 113/117 (Flurstück 1374)

Fachvermögen der Berliner Forsten:

- Grundstück Lichterfelder Ring 113/117 (Flurstücke 1375 und 392)  
(siehe Anlage Flurstückskarte)

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Baunutzungsplan / Außenbereich:

Der Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960 stellt das Plangebiet als Baulandreserve dar. Diese Gebietsdarstellung wurde rechtlich nicht übergeleitet. Somit ist das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert 11. Dezember 2018 (ABl. 2019/S.8), ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 31.01.2019 den Einleitungsbeschluss für eine FNP-Änderung getroffen. Der FNP befand sich in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (06.05.19 – 07.06.19). In dieser FNP-Änderung werden zwei Varianten präsentiert. Variante A soll die nördliche Teilfläche zu einer W2-, die mittige Teilfläche zu einer Wald- und die südliche Teilfläche ebenfalls zu einer W2-Fläche ändern. Variante B soll die nördliche Teilfläche zu einer W2- und die südliche Teilfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche ändern. Die mittige Teilfläche bleibt unberührt. Die südliche Teilfläche in beiden Varianten berührt den Geltungsbereich des B-Plans 7-92 nicht.

Somit wäre das geplante Wohngebiet aus dem FNP entwickelbar.

Das Landschaftsschutz- und Artenschutzprogramm hat folgende Ziele formuliert:

- Pflege und Entwicklung für die Biotopvernetzung
- Obstbaumsiedlungsbereich mit hohen Schutzansprüchen
- Vorranggebiet Klima
- Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit
- Feldflur / Wiese
- Prioritäre Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Landschaftstypischer Vegetationsbestand

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

##### **4.1. Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel des Bebauungsplanes 7-92 ist die Schaffung von ca. 340 Wohneinheiten am Stadtrand, im Außenbereich auf einer ca. ca. 24.000 m<sup>2</sup> großen Fläche (die Größe des Plangebietes hängt teilweise von der Zustimmung der Berliner Forsten zur Waldumwandlung ab).

Derzeit befindet sich das städtebauliche Konzept mit der DEGEWO in Erarbeitung.

Die Planung soll für die Bestandquartiere ein strukturelles Bindeglied und gleichzeitig ein Impulsgeber für die Quartiersentwicklung sein. Im Fokus steht hierbei das kostengünstige Bauen, eine verantwortungsbewusste Auseinandersetzung mit dem flächensparenden Bauen und der integrative Ansatz durch die Bereitstellung von Wohnungen für Geflüchtete mit Bleiberecht und deren Integration in das Arbeits-, Nachbarschafts-, und gesellschaftliche Leben.

Im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen (evtl. einschließlich Schalluntersuchungen) und einem Mobilitätskonzept für das Plangebiet werden die verkehrliche Einbindung des geplanten Wohngebietes in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz, die interne Erschließung des Plangebietes sowie der ruhende Verkehr zu untersuchen und zu klären sein.

Die Wegeverbindung für Spaziergänger, im östlichen Bereich des Grundstücks Lichterfelder Ring 113/117 sowie seine Fortsetzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zur Landesgrenze, soll, so mit den Vorstellungen der Berliner Forsten vereinbar, erhalten und im Sinne einer attraktiven Wegeverbindung ausgebaut werden.

##### **4.2. Belange der Berliner Forsten**

Die Belange der Berliner Forsten stehen grundsätzlich der Inanspruchnahme von Waldflächen für Wohnbauflächen entgegen. Eine Waldumwandlung darf gemäß § 6 LWaldG nur mit Genehmigung der Berliner Forsten für andere Nutzungen erfolgen.

Möglichkeiten einer Waldumwandlung im Plangebiet (für ca. 0,74 ha) wurden im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung gutachterlich untersucht. Gemäß dem Gutachten „Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, Lichterfelder Ring – Waldbewertung“, Stand 29. Juli 2019, erarbeitet auf der Grundlage des „Leitfaden „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“ der Berliner Forsten, kommen grundsätzlich eine 3,2 ha große Ersatzwaldfläche, alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von derzeit ca. 87.000 € oder Waldaufbesserungsmaßnahmen in Frage.

Als nächster Schritt ist eine Vorstellung der Untersuchungsergebnisse gegenüber den Berliner Forsten geplant, um Möglichkeiten für eine Zustimmung zur Waldumwandlung zu klären.

Die DEGEWO AG ist bereit, sämtliche entstehenden Planungs- und Gutachterkosten für die 2,4 ha, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans 7-92 stehen, zu übernehmen, somit auch mögliche Waldumwandlungskosten.

#### 4.3. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Außenbereich. Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft in vollem Umfang auszugleichen.

Im Bestand handelt es sich um unversiegelte Flächen mit einem hohen (wertvollen) Vegetationsbestand. Aufgrund der Lage am Stadtrand kommt den Anforderungen an den Klimaschutz ebenfalls eine hohe Bedeutung zu. Art und Umfang des Eingriffs und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren gutachterlich zu ermitteln. Grundsätzlich ist der Ausgleich auf dem Vorhabengrundstück selber oder zumindest in der näheren Umgebung zu realisieren.

Der Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna (biotische Komponente) und in die Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung wird im Plangebiet, zumindest in seiner Umgebung, grundsätzlich möglich sein. Der Bezirk verfügt jedoch nach aktuellem Ermittlungsstand nicht über ausreichendes Entsiegelungspotential (Ausgleich für interne Erschließungsstraßen im geplanten Wohnbaugebiet sowie für Haupt- und Nebennutzungen), so dass für einen Ausgleich in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima (abiotische Komponente) auf Flächen in Nachbarbezirken zurückgegriffen werden müsste.

#### 4.4. Anwendung des Berliner Modells

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO AG soll als zukünftige Eigentümerin und Vorhabenträgerin im Rahmen des Berliner Modells verpflichtet werden, mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Darüber hinaus verpflichten sich alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Einbringung landeseigener Grundstücke zum Angebot eines zusätzlichen ca. 20%-igen Anteils an geförderten Wohnungen. Aus der Anwendung des Berliner Modells ergeben sich voraussichtlich verschiedene Vorgaben: Zahlungen für Infrastruktureinrichtungen (Schulplätze, evtl. für Kindertagesstättenplätze); Realisierung von öffentlichen Spielflächen für Kinder und Jugendliche, möglichst auf dem Baugrundstück; Errichtung einer Kindertagesstätte, möglichst auf dem Baugrundstück.

Die von der DEGEWO AG unterschriebene Grundzustimmung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt vor.

#### 4.5. Kosten für die Verlagerung des Ponyhofes

Mit der Umsetzung der Wohnbauplanung muss die an diesem Standort befindliche gemeinnützige Ponyhofnutzung umgesiedelt werden. Da der gemeinnützige Verein geeignete Flächen nicht erwerben kann, müssen geeignete und ausreichend große Flächen zur Pachtung bereitgestellt werden. Wer hierfür die Kosten tragen wird, ist noch abzustimmen.

### **5. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO AG ist gem. unterschriebener Grundzustimmung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bereit, sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans für die genannten 2,4 ha entstehenden Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen.

## **6. Mitteilungsverfahren**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtW II C) wurden mit Schreiben vom 26. September 2017 über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme vom 23. Oktober 2017) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Durch den Bebauungsplan werden dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 2 und 5 AGBauGB berührt: überbezirkliche Verkehrsplanung bzgl. Lichterfelder Ring und Wohnungsbauvorhaben, das wegen seiner Größe (mehr als 200 Wohneinheiten) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist.

## **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 Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692)

## **8. Anlagen:**

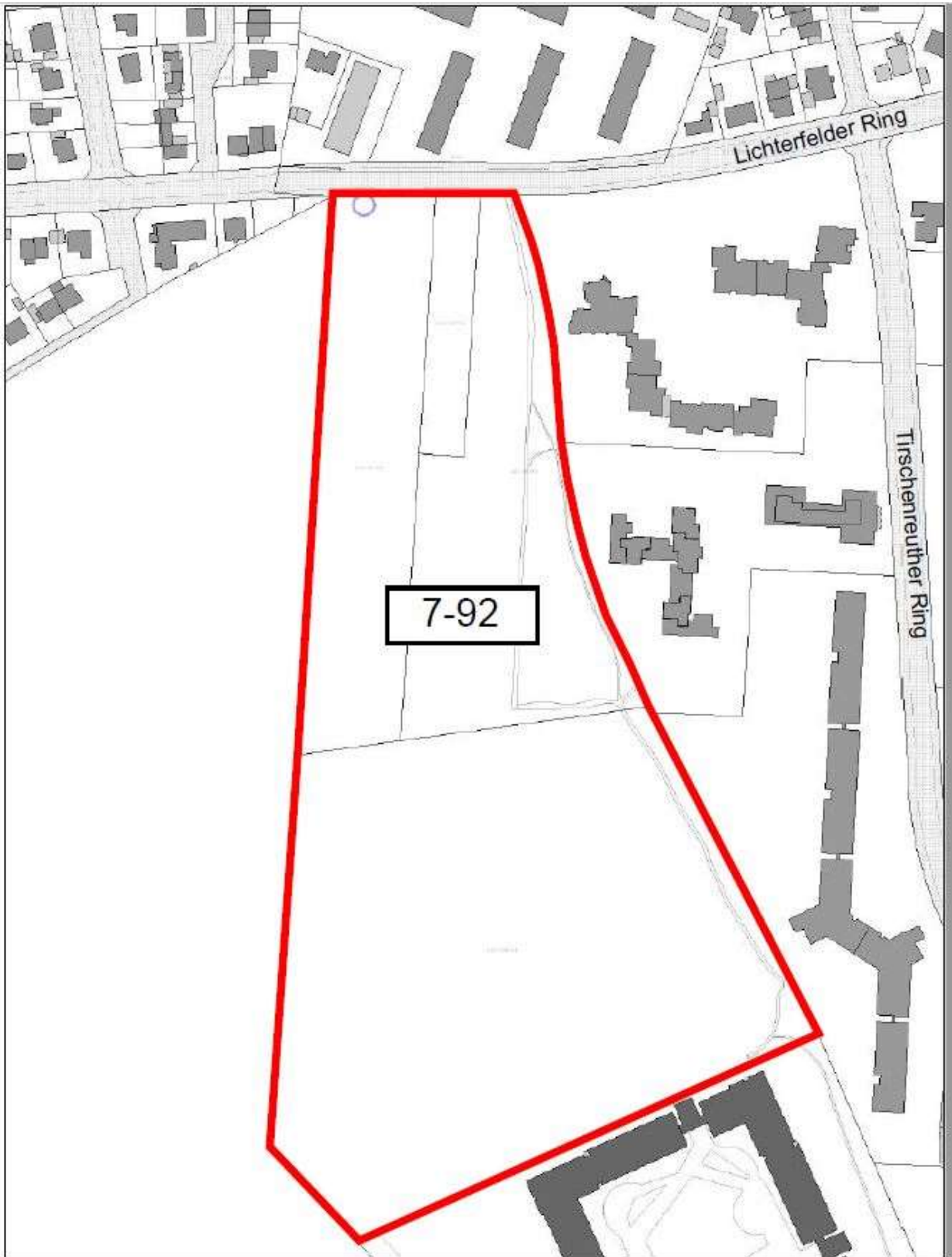
- Geltungsbereich
- Flurstückskarte

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 24.09.2019

-----  
Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

-----  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplan 7-92, Lichterfelder Ring 113/121



## Anlage: Flurstückskarte des Bebauungsplans 7-92, Lichterfelder Ring 113/121



