

Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 7-69

1. Einleitung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 9. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-69 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ehemaliges Bahngelände im sogenannten Wannseebahngraben entlang der S-Bahnstrecke der Linie S1. Mit Aufgabe der Nutzung zu Bahnzwecken wurde für diese und angrenzende Flächen bereits seit den 1990er Jahren eine Entwicklung als Grünzug vorgesehen. Zur Umsetzung dieses Entwicklungsziels hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Dezember 2012 das 9,35 ha große Gelände erworben. Da die Grün- und Spielflächenversorgung in den angrenzenden Wohngebieten defizitär ist, wird mit dem Bebauungsplan die behutsame Umgestaltung des zentralen Teilbereichs innerhalb des Geltungsbereichs als öffentlich zugängliche Parkanlage mit ergänzenden Spielangeboten ermöglicht. In den nördlichen und südlichen Teilbereichen wird die vorhandene Natur durch Festsetzung naturnaher Parkanlagen gesichert. Somit dient der Bebauungsplan 7-69 der Sicherung siedlungsbezogener Freiräume sowie dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des ökologischen Werts für Flora und Fauna.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 7-69 wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-69 sind die naturschutzbezogenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt worden. Die Planung lässt keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten.

Die planungsrechtliche Sicherung naturnaher Parkanlagen und einer öffentlichen 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.

In der öffentlichen Parkanlage wird der vorhandene Vegetationsbestand weitestgehend erhalten und behutsam durch Wege und Angebote zum kurzfristigen Aufenthalt ergänzt. In Abwägung der öffentlichen Belange wurde von der Ausweisung einer im gesamten Geltungsbereich zugänglichen Parkanlage abgesehen. In den naturnahen Parkanlagen werden keine Wege und Aufenthaltsangebote umgesetzt, keine Versiegelung vorgenommen und keine öffentliche Zugänglichkeit ermöglicht. Somit bleibt im Geltungsbereich ein großer Anteil der Bepflanzungen bestehen, um

als Rückzugsraum und Brutstätte für Tiere zu dienen und die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft zu bewahren. Die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden sich nicht verändern.

Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wird vermieden, indem der Umfang der künftigen (teil-)versiegelten Wege- und Funktionsfläche innerhalb der geplanten "öffentlichen Parkanlage" beschränkt wird. Er soll 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 Funktionsflächen umsetzbar. Der gleisbegleitende, vegetationsfreie Erschließungsweg ist in diesem Zusammenhang zurückzubauen und zu begrünen, soweit er nicht für die Anlage von Wege- und Funktionsflächen benötigt wird. Der bisher bestehende bzw. mögliche Versiegelungsgrad und Umfang vegetationsfreier Fläche (bahnbegleitender Erschließungsweg, Widmung als Straßenverkehrsfläche) wird damit beibehalten oder möglichst unterschritten. Die Herrichtung der Wege- und Funktionsflächen wird in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erfolgen und am Vegetationsbestand orientiert. Es kommt dadurch zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Das Niederschlagswasser kann vollständig im Plangebiet versickern. Die zukünftige Gestaltung der Parkanlage wird durch den Fachbereich Grünflächen unter Beteiligung der Nachbarschaft entwickelt. Hierbei werden die zuvor genannte maximale Größe der geplanten Wege- und Funktionsflächen sowie die Begrünung vegetationsfreier, für Wege- und Funktionsflächen nicht benötigter Fläche zur zwingenden Vorgabe gemacht.

Mit der Anlage von Wege- und Spielflächen kann es zu einem untergeordneten Verlust an Vegetation und Totholz kommen. Dieser Verlust wird jedoch keinen Einfluss auf Klima und Luft haben. Zur Verbesserung des Nahrungsangebots, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, ist die Anpflanzung heimischer, insektenfreundlicher Pflanzenarten vorgesehen.

Zu den Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und zum Vorkommen der Zauneidechse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens faunistische Erfassungen durchgeführt. Demnach sind im Plangebiet Brutvögel vorhanden, wobei in den untersuchten Bäumen keine Bruthöhlen vorgefunden wurden. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Fledermäuse nutzen das Gebiet vorübergehend zum Jagen. Quartiere oder Verstecke von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereichs konnten nicht nachgewiesen werden.

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).

Durch Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans und eine behutsame Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung

der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt. Der Pflege- und Entwicklungsplan soll insbesondere Vorgaben zur ergänzenden gebietstypischen und insektenfreundlichen Bepflanzung, zur Verwendung und zum Belassen von Totholz sowie zur Nutzung insektenfreundlichen Lichts enthalten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass sich wohnungsnahen Erholungsflächen positiv auf die menschliche Gesundheit auswirken. Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 ist innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht gegeben und auch der gesundheitlich relevante Schwellenwert von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche wird nicht überall eingehalten. Anders als bei Außenbereichen übernimmt die Parkanlage jedoch nur kurzfristige Aufenthaltsfunktion, zum einen bedingt durch die geringe Größe und den schmalen Zuschnitt der Parkanlage. Zum anderen wird das Nutzungsspektrum auf die Durchwegung, auf Sitzmöglichkeiten und vereinzelte Spielgeräte reduziert. 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. Aus der Planung folgt keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen von der umgebenden S-Bahnstrecke auf die angrenzende Wohnbevölkerung. Vor dem Hintergrund der dargelegten Gründe steht eine aktive Lärmschutzmaßnahme nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzzweck, so dass darauf verzichtet wurde.

Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand ist auch als Maßnahme zur Vermeidung weiterer Eingriffe zu werten, da diese eine zusätzliche Versiegelung zur Folge gehabt hätte.

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind nicht durch die Planung betroffen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

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 per Post, per Mail oder als Unterschriftenlisten ein. Ein Großteil der Schreiben waren Formschriften mit identischem Inhalt.

Die Äußerungen richteten sich insbesondere gegen die Durchführung eines beschleunigten 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. die Sicherung als naturnahe Parkanlage und die Erarbeitung eines Arten-

schutzrechtlichen Fachbeitrags. Des Weiteren wurden konkrete Vorschläge für die Gestaltung der Parkanlage vorgetragen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung ist in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf ein Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt, beschlossen durch das Bezirksamt am 10. Dezember 2013 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt vom 17. Januar 2014 für Berlin Nr. 3, Seite 98. Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche wurden auch vor dem Hintergrund der Aufgabe des Projektes „Schöneberger Schleife“ diskutiert und überarbeitet. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan 7-69 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Kinderspielplatz" in die Festsetzung von "Parkanlage" und "naturnahe Parkanlage" geändert. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Ausbauplanung die vorhandene Vegetation und die anderen Schutzgüter im Sinne des Umweltschutzes erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden sollen.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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 Kinderspielplatz" und "öffentliche sportbetonte Spielfläche" vor.

Von 39 angeschriebenen Behörden haben 27 eine Stellungnahme abgegeben, wobei zwölf mitteilten, dass keine Bedenken vorliegen. Die abwägungsrelevanten Hinweise sind soweit erforderlich in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Der Fachbereich Straßen thematisierte die geplanten Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche und zu Straßenbegrenzungslinien. Die Straßenbegrenzungslinie wurde im Zuge dessen entlang der festzusetzenden Verkehrsfläche gesichert.

SenStadtUm X (Brückenbau) erhob Bedenken gegen eine Spielplatznutzung von Flächen unterhalb der Brücke, da diese für Wartungsarbeiten zur Verfügung stehen muss. Zur Berücksichtigung dieses Belangs wurde die Festsetzung als "öffentliche sportbetonte Spielfläche" nicht mehr verfolgt und gleichzeitig die "öffentliche Parkanlage" vergrößert, um Spielangebote außerhalb dieser Fläche errichten zu können.

Das Umwelt- und Naturschutzamt äußerte Hinweise zu Altlasten, zum Baumbestand sowie zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und beschrieb ein Defizit bei der Spielplatzversorgung. Die Hinweise wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung

des Bebauungsplanverfahrens beachtet bzw. umgesetzt, indem Schalluntersuchungen durchgeführt wurden und die Begründung um Aussagen zur den Altlastenuntersuchungen, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zum Baumbestand und zur Spielplatzversorgung ergänzt wurde.

Im Zeitraum vor Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB änderten sich die Rahmenbedingungen bzgl. des Projektes „Schöneberger Schleife“, die eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes nach sich zog. Die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Festsetzung einer "öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz" zur durchgängigen Durchwegung entlang der Bahnfläche ist somit im Bebauungsplanentwurf entfallen. Der Wegfall des übergeordneten Weges im Geltungsbereich stellt eine Verbesserung für den Artenschutz dar.

3.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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.

Zur Behördenbeteiligung sah der überarbeitete Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einer zentralen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche 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 Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führte zu einer Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens und zu Ergänzungen im Umweltbericht und in der Begründung. Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt wurde im weiteren Verfahren auf eine Lärmschutzwand verzichtet, da die öffentliche Parkanlage nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet ist, sondern lediglich Durchgangsfunktionen mit ergänzenden Spielangeboten übernimmt. In Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Grünflächen wurde im Bereich der Langenscheidtbrücke die Abgrenzung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und der Grünfläche geändert. Die Flächen des Flurstücks unterhalb des Geländeniveaus der Crellestraße / Langenscheidtbrücke (Treppenabgänge und Böschungsbereiche) wurden als Grünfläche festgesetzt.

3.4 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 (Verzicht Lärmschutzwand, Änderung der Abgrenzung öf-

fentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche). Zudem hat das Bezirksamt am 16. Januar 2018 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-69 um das Flurstück 23 sowie bis zur Mitte der Crellestraße zu erweitern. Der Titel des Bebauungsplans 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.

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.

Die Auswertung der im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Im Ergebnis eines Abstimmungstermins mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sind ergänzende Aussagen zur Beschreibung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen worden. In diesem Zusammenhang wurde der maximale Umfang der künftigen Wege- und Spielflächen als verbindliche Vorgabe für die Ausbauplanung definiert und die Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplans für die umweltverträgliche Umsetzung der Planung vereinbart.

Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, d. h. der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, wurde nicht erforderlich.

3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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.

Die Stellungnahmen wandten sich insbesondere gegen die Erforderlichkeit der Planung einer Grünfläche mit Spielangeboten und gegen die Beeinträchtigung von Flora und Fauna im Plangebiet. Es wurde angeregt, auf die Festsetzung einer "öffentlichen Parkanlage" zu verzichten und im gesamten Geltungsbereich "öffentliche naturnahe Parkanlage" festzusetzen. Des Weiteren wurden Hinweise zur Gestaltung der Parkanlage gegeben.

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 zu beachten. Dadurch werden die Eingriffe in den Bestand soweit wie möglich gemindert.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Seit Freistellung der Fläche von Bahnzwecken bestehen die Überlegungen zur Nachnutzung darin, einen übergeordneten Grünzug entlang der Bahnstrecke zu entwickeln. Diese Planungsidee manifestierte sich in den Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich östlich der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche durch Darstellung einer Grünverbindung. Damit sind die Planungsinhalte aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt worden.

Die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ und „naturnahe Parkanlage“ stellt einen hohen Schutz für die vorhandene, sich seit Jahren entwickelte Flora und Fauna dar. Das bestehende, hohe Defizit an öffentlichen Grün- und Spielflächen in den angrenzenden Wohnquartieren wird reduziert.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der Lärmsituation nicht ersichtlich. Die Festsetzung eines Wohngebietes gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich erfolgt nicht, um das Defizit an Grün- und Spielflächen nicht zu erhöhen. Ferner würde eine Wohnnutzung in unmittelbar an den Bahndamm grenzenden Lage enorme schallschützende Vorkehrungen bedürfen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Auch der schmale Zuschnitt des Gebiets lässt keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu.