

Anlage 1

Bebauungsplan 7-80

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

20.03.2020

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. März 2019 um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 7-80 vom März 2019 gebeten. Neben Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht bestand die Möglichkeit, folgende Unterlagen einzusehen bzw. herunterzuladen:

1. Bericht zur Durchführung von Untersuchungen zum B-Plan Verfahren auf dem Gelände des ehem. Gaswerkes Mariendorf, Fugro Consult GmbH, Berlin Juni 2017
2. schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung von Auswirkungen des Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV, VMZ, Berlin, Juli 2017
3. Vorplanung Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, Juli 2017
4. Bericht zur Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungsmöglichkeit für das Areal Marienpark Berlin, Fugro Consult GmbH, Berlin August 2017
5. Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, Grobkonzept, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, November 2018
6. Die Brutvögel und Tagfalter auf der Fläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Scharon, Berlin, Oktober 2017
7. Abschätzung der Erhaltenswürdigkeit von 133 Pappelbäumen im Zuge der Entwicklung des B-Planes 7-80 „Marienpark Berlin“, trias Planungsgruppe, Berlin, März 2018-09-17
8. Arten- und Biotopschutzkonzept, Wallmann Landschaftsarchitekten Berlin, Juli 2018
9. Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen „Marienpark“, Berlin-Mariendorf, Fugmann Janotta Partner, Berlin November 2018

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 15 der beteiligten Behörden/ Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die wesentlichen geäußerten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend dargestellt und soweit erforderlich in die Abwägung eingestellt.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

1) Berliner Feuerwehr – Fahrzeuge und Geräte (Stellungnahme vom 27.03.2019)

Nach Überprüfung der Anfrage wurden im Rahmen der Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorgefunden.

Bei der Prüfung ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen zu den Vorgaben des Brandschutznachweises.

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet hinsichtlich des anzusiedelnden Gewerbes eine ausreichende Wasserversorgung mit der nötigen Anzahl von Hydranten zu planen ist.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Für die Löschwasserversorgung stehen im Normalfall die Leitungen der Trinkwasserversorgung zur Verfügung, wenn keine geeigneten Entnahmestellen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Wenn die Kapazität der Leitungen nicht ausreicht, kann über Maßnahmen zur Druckerhöhung oder zusätzliche Leitungen entschieden werden. Regelungen im Bebauungsplan sind davon nicht betroffen.

2) Jugendamt (Stellungnahme vom 11.03.2019)

Es bestehen Befürchtungen einer stärkeren Lärmbelastung, insbesondere bezüglich des Baufeldes 60, da sich direkt angrenzend zum Baufeld eine Kindertagesstätte befindet (Ringstr. 28). Bei der Ansiedlung von Gewerbe sollte daher auf die Lärm- und Luftbelastung geachtet werden und eine Ansiedlung von Gewerbe mit hoher Lärm- oder Luftbelastung vermieden werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baufeld 60 liegt außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 7-80. Das angestrebte Nutzungsprofil des Standortes „Marienpark Berlin“ sieht keine Gewerbebetriebe mit hoher Lärm- und Luftbelastung vor. Gegenüber dem planungsrechtlich festgesetzten Industriegebiet erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet, so dass geringere Emissionen zulässig sind.

Durch den Ausbau des Knotenpunktes an der Ringstraße entsprechend der Vorgaben von SenUVK ist eine Anordnung von Rad- und Gehwegen zulasten des Spielplatzbereiches (Skateranlage) westlich der Straße Altes Gaswerk Mariendorf vorgesehen. Gegenüber der Bestandssituation rückt die Fahrbahn um ca. 4,2 m vom Grundstück Ringstraße 28 – 29 (Kindertagesstätte) ab.

3) Senatsverwaltung für Kultur und Europa (Stellungnahme vom 12.03.2019)

Bei der Entwicklung eines nutzungsgemischten gewerblichen Quartiers für unterschiedliche Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes in Mariendorf, insbesondere im Rahmen des Gesamtprojektes „Marienpark Berlin“, sollten unter Beachtung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auch Kultureinrichtungen sowohl in Form von kulturellen Präsentations- als auch Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler berücksichtigt werden.

Das Areal wird im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als Teil des Gewerbegebietes Großbeerenstraße als Gewerbliche Baufläche für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) Nr. 23 ausgewiesen. Zwar sieht das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich laut StEP Industrie und Gewerbe zwecks Zukunftssicherung des produzierenden Sektors in der Stadt vor, kulturelle Betriebe nicht anzusiedeln. Aufgrund sich ändernder Bedingungen auf dem Gewerbemarkt sowie eines Wachstums der Kreativwirtschaft und der drängenden Bedarfe nach künstlerischen Produktionsstandorten ist eine Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans erforderlich geworden. Dazu finden auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen Abstimmungen statt, um u.a. Orte für die Kunstproduktion im produktionsgeprägten Bereich zuzulassen.

Die Einrichtung von Arbeits- und Produktionsräumen, z.B. in Form von Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler, würde eine Öffnung und Vernetzung des Areals in die Umgebung fördern und zur gewünschten kreativen Vielfalt im Quartier beitragen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Nutzungsprofil des Standortes „Marienpark Berlin“ sieht eine gemischte Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt von Betrieben aus der Digitalwirtschaft vor. Ergänzende Nutzungen aus der Kreativwirtschaft werden nicht ausgeschlossen.

4) 50 Hertz (Stellungnahme vom 11.03.2019)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

5) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle (Stellungnahme vom 13.03.2019)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

6) IT-Dienstleistungszentrum Berlin (Stellungnahme vom 12.03.2019)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

7) NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Stellungnahme vom 18.03.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes die Erdgas-Transportleitung DN 600 (PN 40) 3 KA liegt. Sie wird mit einem Betriebsdruck bis zu 40 bar betrieben. Es gilt Lebensgefahr, wenn diese Hochdruck-Gasleitung beschädigt wird. Diese Hochdruck-Gasleitung unterliegt besonderen Sicherheitsbestimmungen. Wir bitten um Beachtung.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sind die Leitungsschutzanweisungen zu beachten (u.a. Mindestabstand von Baumpflanzungen zu Leitungen).

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitungen DN 500/600St beträgt 6 m (DN 200/300/400St -4 m, DN 150St/180PEC - 2 m). Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird. Im Bereich des Bebauungsplans plant die NBB Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Vorgesehene Arbeiten im des Bereich des Bebauungsplans sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, abzustimmen.

Es werden weitere technische Hinweise zum Umgang mit bestehendem und künftigem Leitungsbestand gegeben.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden die Schutzabstände der Leitungen von Bebauung freigehalten. Die Gasdruckregelanlage wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage festgesetzt.

Im Zuge der Entwurfsplanung der Erschließungsplanung erfolgt eine Berücksichtigung der Leitungsanforderungen.

8) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stellungnahme vom 25.03.2019)

Durch die Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 Zust-KatAZG) werden zu den Punkten der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sowie der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorgetragen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9) Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement (Stellungnahme vom 27.03.2019) und Direktion Süd (Stellungnahme vom 22.03.2019)

Bei der Prüfung ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr keine zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen zu den Vorgaben des Brandschutznachweises.

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet hinsichtlich des anzusiedelnden Gewerbes eine ausreichende Wasserversorgung mit der nötigen Anzahl von Hydranten zu planen ist.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Für die Löschwasserversorgung stehen im Normalfall die Leitungen der Trinkwasserversorgung zur Verfügung, wenn keine geeigneten Entnahmestellen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Wenn die Kapazität der Leitungen nicht ausreicht, kann über Maßnahmen zur Druckerhöhung oder zusätzliche Leitungen entschieden werden. Regelungen im Bebauungsplan sind davon nicht betroffen.

10) BNetz Agentur (Stellungnahme vom 07.03.2019)

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben erfolgte eine Überprüfung des angefragten Gebiets. Um Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden, sollten die Betreiber von Richtfunkstrecken bei Planungen rechtzeitig informiert werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11) Gemeinsame Landesplanabteilung (Stellungnahme vom 25.03.2019)

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Gleichfalls verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 05.02.2016 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und vom 16.02.2017 (SN im Rahmen der frühzeitigen TöB).

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Straßenplanung) (Stellungnahme vom 26.03.2019)

Es werden folgende Anmerkungen zur Planung gemacht:

1. Verkehrsflächen

1.1 Im B-Plan wird für die Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" ein 16 m breiter Streifen mit folgendem Regelquerschnitt planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert:

2,50 m Gehweg / 2,25 m Radfahrstreifen / 6,50 m Fahrbahn / 2,25 m Radfahrstreifen / 2,50 m Gehweg.

Gemäß den textlichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan soll der Querschnitt der vorgenannten Straße im Bereich der Bestandsbebauung auf 13,5 m reduziert werden. Grundlage hierfür ist die mit Fachbehörden vorabgestimmte Vorplanung (Lageplan der Verkehrsanlagen) der Voigt Ingenieure GmbH, die auf einer Länge von ca. 150 m folgenden Querschnitt vorschlägt:

1,75 m Gehweg / 1,75 m Radfahrstreifen / 6,50 m Fahrbahn / 1,75 m Radfahrstreifen / 1,75 m Gehweg.

Diese Maße entsprechen nicht den Vorgaben der von der FGSV herausgegebenen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sowie der Ausführungsvorschrift (AV) zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege. Die geplante Aneinanderreihung von Mindestmaßen für den Geh- und Radverkehr verbunden mit einer gleichzeitigen Fahrbahnverschwenkung sehe ich insbesondere für den aus Süden kommenden Radverkehr kritisch. Hier sollte geprüft werden, ob eine Verbreiterung der Verkehrsfläche zu Lasten des Flurstücks 230 möglich ist.

1.2 Nach den Ausführungen in der Begründung zum B-Plan befindet sich die Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" in Höhe Baufeld 20 im Einschnitt. Notwendige Maßnahmen zur Überwindung des Höhenunterschiedes mittels Stützwand, wie in der vorgenannten Vorplanung dargestellt, sind in der 16 m breiten Verkehrsfläche nicht berücksichtigt.

Sollte eine Stützwand, wie in der Planung der Voigt Ingenieure GmbH dargestellt, zum Einsatz kommen, verbreitert sich die Querschnittsbreite des öffentlichen Straßenlandes um das für den Einbau notwendige Maß.

2. Regenwasserableitung

2.1 Gemäß Grobkonzept Regenwasser der Voigt Ingenieure GmbH vom 28.11.2018 verfügt das ehemalige Areal des Gaswerks über ein Regenwasserablenkungsnetz, welches das anfallende Niederschlagswasser über mehrere Einleitstellen in den nördlich gelegenen Teltowkanal leitet. Die Einleitstelle A soll auch zukünftig als Vorflut für das Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet genutzt werden.

Gemäß Ausführungen im Grobkonzept soll das bis zu 100 Jahre alte Kanalnetz, welches über ein zur Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen verpachtetes Gelände führt, bis zum Auslaufen des Pachtvertrages weitergenutzt werden. Die Funktionsfähigkeit und weitere Nutzung des Kanalnetzes ist unklar. Denkbar wäre, für die Regenwasserableitung des B-Plangebietes zukünftig den Mariendorfer-Hafen-Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zu nutzen. Im Rahmen des B-Planverfahrens sollte deshalb geprüft werden, ob die Einleitstelle A auch in Zukunft weiterbetrieben werden soll. Für diesen Fall sollte die Sicherung der entsprechenden Leitungsrechte vom bestehenden Kanalnetz über den Mariendorfer-Hafen-Weg und weiter bis zur Einleitstelle A geprüft werden.

2.2 Im Grobkonzept Regenwasser ist in der Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" ein zum Regenwasserkanal bestehender Stauraumkanal eingetragen, der sich offenbar auf der Fläche des Flurstücks 250 befindet. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob dieser Teil der Entwässerungsanlage rechtlich gesichert ist.

2.3 Des Weiteren wird im Grobkonzept Regenwasser (S.24) aufgeführt, dass die Entwässerung der Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" in Höhe des Baufeldes 30N straßenbegleitende Mulden erhalten soll. Hierfür sind weder in der Vorplanung desselben Ingenieurbüros (Lageplan der Verkehrsanlagen) noch im B-Plan Flächen ausgewiesen.

Mulden und Mulden-Rigolensysteme, die der Entwässerung von öffentlichen Straßen dienen, werden von den Berliner Wasserbetrieben unterhalten und sollen sich im öffentlichen Straßenland befinden. Die dafür erforderlichen Flächen sind im B-Plan zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.1) Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Eine möglich Erweiterung der Grundstücksflächen für die Straße wurde intensiv geprüft, eine Einbeziehung des Flurstücks 230 (Küchen aktuell) ist aufgrund bestehender Privatnutzungen nicht möglich. Die aktualisierte Straßenplanung, die entsprechend auf die Bestandssituation reagiert, wurden mit den Fachbehörden von SenUVK und dem Bezirk abgestimmt.

Zu 1.2) Die Anregungen werden berücksichtigt. Am östlichen Straßenrand sieht die Straßenplanung im Bereich des Flurstücks 248 Stützmauern bis maximal 1,5 m Höhe vor. Die Stützmauern inkl. der Winkelfundamente liegen außerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche und sind Teil des Baugebietes.

Zu 2.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Option zur Verlegung von Regenwasserableitungen innerhalb des Mariendorfer-Hafen-Weges wird im Zuge der mittel- bis langfristigen Erschließungsplanung geprüft. Da innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Hafengeweges die Verlegung von Leitungen prinzipiell möglich ist, besteht im Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

Zu 2.2 und 2.3) Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Fläche für Mulden sowie dem Stauraumkanal werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Sicherung der Grundstücksübertragung an das Land Berlin im städtebaulichen Vertrag.

13) Eisenbahn-Bundesamt (Stellungnahme vom 01.04.2019)

Das Plangebiet erstreckt sich östlich der sog. "Dresdner Bahn, die durch die bundeseigene OB Netz AG betrieben wird und in der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes steht. Zwischen dem Plangebiet und der "Dresdner Bahn" liegt die Eisenbahninfrastruktur der Fa. Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG, die als nichtbun-

deseigene Anschlussbahn der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Landes Berlin unterfällt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde zur Planung Stellung genommen und auf das seinerzeit laufende Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben "Ausbau Knoten Berlin, Berlin Südkreuz - Blankenfelde ("Dresdner Bahn"), Planfeststellungsabschnitt 1, Abzweigsteile Berlin-Mariendorf - Eisenbahnüberführung Schichauweg" in Bahn-km 6,062-12,300 der Strecke 6135 Berlin- Elsterwerda hingewiesen. Mit Beschluss vom 22.05.2017, Az. 511 ppa/002-436, wurde der Plan für das v.g. Vorhaben gemäß §18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) festgestellt. Festgesetzt wurde damit auch die bauzeitliche Inanspruchnahme einiger im Bebauungsplangebiet gelegener Flächen, nämlich

- a) der Zufahrt zum ehemaligen Bahnübergang Alt-Lankwitz im nordöstlichen Quadranten der Überführung der Lankwitzer Straße über die "Dresdner Bahn",*
- b) der Straße Altes Gaswerk Mariendorf,*
- c) eines Teilabschnittes des Mariendorfer-Hafen-Weges südlich des Teltowkanals sowie östlich davon einer Teilfläche des Flurstücke 70/54, Flur 1, Gemarkung Mariendorf,*
- d) einer Fläche im Bereich des nördlichen Uferweges des Teltowkanals.*

Zu c): Etwa in Bahn-km 6,84 soll der Mariendorfer-Hafen-Weg vorübergehend durch eine Baustellenzufahrt gekreuzt werden. Dass dort, wie im B-Plan-Begründungsentwurf (Seite 25) ausgeführt, eine Brücke errichtet werden soll, ist hier nicht bekannt. Der Planfeststellungsbeschluss (Seite 149 f.) geht vielmehr von einer niveaugleichen Kreuzung mit entsprechender Sicherung des öffentlichen Fußgängerverkehrs aus.

Die Ausführungen zum bahnbezogenen Flucht- und Rettungswegekonzept und zu den Schallimmissionen behalten Gültigkeit. Im Übrigen hat das Eisenbahn-Bundesamt gegen die vorgelegte Planung keine Einwände.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Anregung wird berücksichtigt. Das Kapitel 3.10 der Begründung wird entsprechend der Hinweise angepasst.

14) Landesdenkmalamt Berlin (Stellungnahme vom 09.04.2019)

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Gesamtanlage Gaswerk Mariendorf, welches sich über das Plangebiet hinaus ausdehnt (Nr. 09055081). Die Gesamtanlage umfasst zahlreiche Einzeldenkmale von hohem Aussagewert für die ehemalige Funktion des Areals. Die Denkmallandschaft wird in der Begründung unter 2.7 umfassend dargestellt.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingeforderten Anpassungen zur Sicherung einer denkmalverträglichen Weiterentwicklung des Plangebietes wurden berücksichtigt und fanden in einer sensiblen Höhenwicklung und angemessenen Wahrung von Abständen entsprechend Eingang in die Planung. Die Eingangssituation in das ehemalige Werksgelände mit den beiden denkmalgeschützten Wohn- und Verwaltungsgebäuden an der Lankwitzer Straße bleibt somit die gewahrt. Auch der Wasserturm kann weiterhin als Dominante und wichtiger Orientierungspunkt der Umgebung in seiner Wirkung erhalten werden.

Die Anpassung der Baugrenzen im GE 1.6 entlang der Gebäudekanten der Baudenkmale wird seitens der Denkmalpflege begrüßt. Die überarbeitete Höhenentwicklung im GE 4 ist außerhalb des sensiblen Denkmalsbereichs vertretbar.

Hinsichtlich der kritischen Translozierung des Pförtnerhäuschens werden auf der Grundlage der bereits erteilten Genehmigung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde denkmalfachliche Bedenken zurückgestellt.

Die weitere konkrete Gestaltung ober- und unterirdisch ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) abzustimmen. Die denkmalgerechte Umsetzung des Vorhabens, insbesondere

die Translozierung des Pfortnerhäuschens betreffend, hat unter deren Fachaufsicht zu erfolgen.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an den Denkmälern sind gem. § 11 Abs. 5 DSchG Bln zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten an die UD zu übermitteln.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

15) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin (Stellungnahme vom 04.04.2019)

Der beabsichtigte Bebauungsplan 7-80 (Stand: März 2019) berührt die hoheitlichen und fiskalischen Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Berlin. Bei dem Teltowkanal (TeK) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen hier der Teltowkanal dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Die Bundeswasserstraße Teltowkanal ist planfestgestellt und dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet.

Für den beabsichtigten B-Plan 7-80 werden landseitig Flächen der WSV des Bundes an der Bundeswasserstraße Teltowkanal (TeK) in Anspruch genommen. Es handelt sich hier um Böschungflächen in der Kanalstrecke bei Tek-km 21,44 linkes Ufer. Das Ufer eines Kanals gehört zur wasserbaulichen Anlage Kanal und unterfällt damit auch der Widmung als planfestgestellte Wasserstraße und dürfen nicht durch eine bezirkliche Planung nicht mit Nutzungen überplant werden, die der Nutzung als Bundeswasserstraße widersprechen können.

Zum B-Plan 7-80 wird wie folgt Stellung genommen:

Textteil

1.) zu Kap. I.2.6 - Technische Infrastruktur, S. 9ft: Aufgrund der Bodenkontaminationen muss der anfallende Regenwasserniederschlag in größerem Umfang in den Teltowkanal abgeleitet werden, um nicht das Grundwasser zu gefährden. Nach § 31 WaStrG ist für das Einleiten von Regenwasser in die Bundeswasserstraße Teltowkanal eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich.

2.) zu Kap. I.3.10 - Planfeststellungen, S. 25: Der Satz "im Plangebiet befinden sich keine planfestgestellten Bereiche." ist zu streichen. Die Bundeswasserstraße Teltowkanal ist planfestgestellt und dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet. Sie wurde 1906 eingeweiht. Über diesen Verkehrsweg führt die Fußgängerbrücke der Mariendorfer-Hafensteg.

3.) zu Kap. II.2.2.5 - Schutzgut Wasser, S. 63: Sie schreiben: "Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in ca. 600 m Entfernung der Teltowkanal ..." Diese Aussage stimmt so nicht! Mit Aufnahme der Fußgängerbrücke des Mariendorfer-Hafensteges im Februar 2018 in den Geltungsbereich des beabsichtigten B-Plans 7-80 liegt die Bundeswasserstraße Teltowkanal im Geltungsbereich des B-Plans 7-80.

4.) zu Kap. III. 3.8. Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Begleitgrün, S. 134: Hier wird von einer neuen Beleuchtung gesprochen. Diese geplante neue Beleuchtung darf die Bundeswasserstraße Teltowkanal (Verkehrsweg) nicht beeinträchtigen. Die Beleuchtung ist blendungsfrei für die durchgehende Schifffahrt einzurichten.

5.) zu Kap. III.3.10 Wasserfläche, S. 135: Die Aussage, dass keine Überplanung der Wasserfläche erfolgt stimmt nicht, da textliche Festsetzungen getroffen werden, die über der betroffenen Wasserfläche greifen sollen.

6.) zu Kap. III.3.11 Sonstige Festsetzungen, S. 135ft: "Die Fläche f mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten zu belasten." Im Geltungsbereich des beabsichtigten B-Plans 7-80 (s. Kap. I.2.2) liegt die Fußgängerbrücke der Mariendorfer-Hafensteg bei Tek-km 21,44 und sie befindet sich im Besitz des Landes Berlin.

Im Kap. I.2.7 wird die Fußgängerbrücke der Mariendorfer-Hafensteg als ein Baudenkmal (Obj. Nr. 09055074) des Landes Berlin benannt.

Diese Fußgängerbrücke wurde nach Erbauung des Teltowkanals errichtet. Es gibt zu der Errichtung der Brücke Verträge von 1903, wonach die Kosten für die über den Kanal zu errichtende Fußgängerbrücke einschl. deren Unterhaltung und späteren Erneuerung durch die Imperial-Continental-GasAssociation in London zu tragen ist. Der Rechtsnachfolger dieser Gesellschaft ist die heutige GASAG bzw. das Land Berlin. In der Fußgängerbrücke sind zwei Gasleitungen der GASAG enthalten. Die Kosten für die Errichtung und Unterhaltung trägt gemäß altem Vertrag die Imperial-Continental-Gas-Association in London; heute die GASAG. Diese Verträge sind immer noch gültig und allen bekannt.

Zwischenzeitlich wurde der marode Gehweg auf der Leitungsbrücke repariert und steht auf Wunsch des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Bei der vorhandenen Fußgängerbrücke des Mariendorfer-Hafensteges sind die Eigentumsverhältnisse nicht geklärt. Diese Fußgängerbrücke steht nicht im Eigentum der WSV des Bundes!

Das WSA Berlin erteilt keine Zustimmung für die Festsetzung von geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einem B-Plan, wo die Eigentumszuordnung der Brücke und deren Unterhaltung dermaßen ungeklärt ist.

Des Weiteren kann die Zustimmung zur Verlegung bzw. Beibehaltung von Leitungen über einer Bundeswasserstraße in Form von Gestattungsverträgen zwischen der WSV des Bundes und dem Leitungsbetreiber vereinbart werden. Dies bedarf keiner Festsetzung im B-Plan.

Zur Klärung des Eigentums und zur Unterhaltung der Fußgängerbrücke ist eine Kreuzungsvereinbarung nach §41 WaStrG abzuschließen bzw. Nach §31 WaStrG eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung zu beantragen. In dieser Vereinbarung bzw. Genehmigung werden alle brückentechnischen Parameter einschl. Geh- und Radfahrrechte geregelt.

zum Planteil:

7.) Die Wasserfläche des Teltowkanals wird als nachrichtliche Übernahme nur für das Flurstück 1306/58 abgebildet. Die Böschung des Teltowkanals ist jedoch auch Bestandteil der Bundeswasserstraße Teltowkanal (s.o. g. Ausführungen). Diese angrenzenden Böschungsf lächen mit den Flurstücken 1305/58 und 1307/58 sind ebenfalls als nachrichtliche Übernahmen darzustellen. Es wird empfohlen auch für diese Flächen die Farbe blau zu verwenden.

Die Belange der WSV des Bundes werden im gesamten Entwurf einschl. der Planunterlagen zum beabsichtigten B-Plan 7-80 nicht ausreichend dargelegt bzw. dargestellt. Dem vorgelegte B-Plan Entwurf (Stand: März 2019) wird nicht zugestimmt, der Entwurf ist zu überarbeiten.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt, in der Begründung Kap. I.2.6 wird ein Hinweis ergänzt.

Zu 2.) Die Anregung wird berücksichtigt, in der Begründung Kap. I.3.10 wird aufgenommen, dass der Teltowkanal als Bundeswasserstraße planfestgestellt ist.

Zu 3.) Die Anregung wird berücksichtigt, in der Begründung Kap. II.2.2.5 wird aufgenommen, dass der Mariendorfer-Hafen-Weg und damit ein Teil des Teltowkanals Bestandteil des Plangebietes ist.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art einer Wegebeleuchtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Genehmigungsverfahren geregelt.

Zu 5.) Die Anregung wird berücksichtigt, in der Begründung Kap. III.3.10 wird aufgenommen, dass der Teltowkanal als Bundeswasserstraße planfestgestellt ist.

Zu 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die 1905 – 1906 errichtete Fußgängerbrücke (seit 2016 Mariendorfer-Hafen-Steg) diente zur Anbindung des Gaswerkgeländes an den nördlich gelegenen S-Bahnhof und bietet heute eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung über den Teltowkanal dar. Entsprechend einer Recherche der Entstehungsgeschichte wurde die Brücke vom Kreis Teltow im Auftrag des damaligen Gaswerkbetreibers

(Imperial-Continental-Gas-Association London errichtet. Dem Unternehmen wurde ein Rohrleitungsrecht eingeräumt und als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Die Brücke liegt auf bzw. über den Flurstücken 1305/58, 1306/58 und 1307/58 der Flur 9, Gemarkung Mariendorf. Als Eigentümer sind gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundewasserstraßenverwaltung) eingetragen, es ist davon auszugehen, dass dies auch auf das Brückenbauwerk zutrifft. In der Brücke sind Gasleitungen der GASAG verlegt.

Die abschließende Eigentumsklärung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. Voraussetzung für die getroffenen Festsetzungen.

Im Kap. III.3.11 der Begründung wird als mögliche Beteiligte im Zusammenhang mit der unklaren Eigentumszuordnung und der Zuständigkeit sowie die Unterhaltungsverpflichtung der Brücke die GASAG AG ergänzt. Im Kap. I.2.2 wird ergänzt, dass Eigentümer der Grundstücke über den Teltowkanal führenden Mariendorfer-Hafen-Steg (1305/58, 1306/58, 1307/58) gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist.

Im Bebauungsplan Entwurf erfolgt entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechtes sowie eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und sichert diese Nutzung planungsrechtlich. Das Nutzungsrecht wird zivilrechtlich geregelt werden. Der Zweckbestimmung der Fläche als Bundeswasserstraße wird entsprochen, ein Nutzungskonflikt ist nicht erkennbar. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung i.S.d. § 41 WaStrG ist nicht erforderlich, da die Kreuzungsanlage (Teltowkanal und Mariendorfer-Hafen-Weg) nicht verändert wird.

Da die Festsetzungen keine funktionalen und gestalterischen Änderung der denkmalgeschützten Brücke vorsehen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein schiffahrtspolizeiliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 WaStrG für erforderlich gehalten.

Zur Klärung von Unterhaltungs- und Kostentragungsfragen sind im Zuge von baulichen und funktionalen Veränderungen an der Brücke Abstimmungen mit dem Wasserschiffahrtsamt, SenUVK sowie dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu führen. Dies betrifft auch mögliche Anforderungen, hierfür ein schiffahrtspolizeiliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 WaStrG durchzuführen.

Zu 7.) Die Anregung wird berücksichtigt, in der Planzeichnung werden auch die Flurstücke 1305/58 und 1307/58 als Wasserfläche dargestellt.

16) Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Stellungnahme vom 08.04.2019)

Die Ziele des B-Planverfahrens 7-80 entsprechen im Wesentlichen dem in der Besprechung im Bezirksamt am 13.03.2017 erzielten Ergebnis zur weiteren Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Baufläche - EpB "Marienpark".

Insofern bestehen gegen die vorgesehenen Inhalte des B-Planverfahrens 7-80 seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine weiteren Bedenken / Anmerkungen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Stellungnahme vom 09.04.2019)

Der Bebauungsplan Entwurf wird durch SenUVK, V O1 für nicht zustimmungsfähig gehalten. Die Betroffenheit ergibt sich aus:

- *der an den Geltungsbereich des 7-80 direkt angrenzenden Lankwitzer Brücke im Zuge der Lankwitzer Straße über Bahnanlagen,*
- *der im Geltungsbereich des 7-80 liegenden Straße Altes Gaswerk Mariendorf, die zukünftig als öffentliche Straße ausgebaut und dazu Stützwände erhalten soll, und*
- *den vom Geltungsbereich des 7-80 vollständig erfassten Mariendorfer-Hafen-Steg über Bundeswasserstraße, der nicht in der Zuständigkeit von SenUVK, V O1 liegt.*

1.) Lankwitzer Brücke

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die in einem früheren Beteiligungsverfahren zum 7-80 seitens SenUVK, V O1 geltend gemachte Einwendung mit Bezug auf die Lankwitzer Brücke bewertet und teilweise berücksichtigt wurde. Mit der aktuell geplanten Textlichen Festsetzung Nr. 21 mit "Im GE 2.8 ist die Fläche e mit einem Geh- und Anlagenrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten. Innerhalb der Fläche e sind Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen." ist SenUVK, V O1 einverstanden.

Die Einwendung aus dem Jahr 2017 zur Lankwitzer Brücke ist als erledigt anzusehen, sofern in der Begründung unter III.3.11. in der Erklärung zur Textlichen Festsetzung Nr. 21 auch auf die Teilfläche "e" (und nicht auf f) abgestellt wird.

2.) Straße Altes Gaswerk Mariendorf

2.1) Nach vorliegenden Unterlagen besteht die Absicht, die bisherige Privatstraße Altes Gaswerk Mariendorf auszubauen und anschließend öffentlichen Verkehr zuzulassen. Die Bedingungen für die Widmung der Straße Altes Gaswerk Mariendorf als öffentliche Straße nach Berliner Straßengesetz (BerlStrG) seien abgestimmt. In Unkenntnis der konkreten Abstimmungen bittet SenUVK, V O1 um eindeutige Formulierungen in der Begründung unter III.3.8. Der Vorhabenträger hat den vollständigen Rückbau der vorhandenen Brücke einschl. der im Straßenverlauf noch zahlreich vorhandenen Fundamente (ggf. von ehemaligen Leitungen) zu seinen Lasten zu vollziehen. Es geht nicht nur um eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Eine Zuständigkeit seitens SenUVK, V O1 ist nicht gegeben, auch nicht für Rückbauarbeiten die vorhandene Brücke betreffend.

2.2) In dem Lageplan Verkehrsanlagen Entwurf sind zwei neu zu bauende Stützwände mit je einer Höhe von 0,5 bis 1,5 m erkennbar. SenUVK, V O1 bittet, diese Planung kritisch zu prüfen und nach Möglichkeit die frei sichtbare Höhe der Stützwände unter 1,5 m zu bringen.

Ansonsten gilt, dass SenUVK, V O1 für Stützwände mit einer frei sichtbaren Höhe von 1,5 m zuständig und für die Unterhaltung sowie Gewährleistung von Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit verantwortlich werden würde. Nach DIN 1076 sind Stützwände (Stützbauwerke) ab 1,5 m Ingenieurbauwerke. Diese unterliegen bei Planung und Bau strengen Regularien und SenUVK, V O1.

3.) Bundeswasserstraße

Innerhalb des Geltungsbereichs des 7-80 befindet sich eine planfestgestellte Bundeswasserstraße. Es erfolgt keine Festsetzung per Bebauungsplan. Aus diesem Grund ist auf der Planzeichnung neben den Textlichen Festsetzungen noch eine "Nachrichtliche Übernahme" betreffend Bundeswasserstraße zu formulieren. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten - zum Beispiel unter I.3.10.

4.) Mariendorfer-Hafen-Steg

4.1) Das heute als Mariendorfer-Hafen-Steg bezeichnete Brückenbauwerk befindet sich mit seinen beiden Widerlagern einschl. Fundamenten und mit seinem Überbau ausschließlich auf und über Flächen im Eigentum des Bundes / Bundeswasserstraßenverwaltung. SenUVK, V O1 fordert, die Angaben in der Begründung unter I.2.2 zu korrigieren. Die drei Flurstücke 1305/58, 1306/58 und 1307/58 befinden sich nicht im Besitz des Landes Berlin. Da es sich um den Teltowkanal - bestehend aus Wasserfläche und beidseitigen Böschungen inklusive der ehemaligen Treidelwege - handelt, verbleiben die drei Flurstücke sogar dauerhaft beim Bund / Bundeswasserstraßenverwaltung. Ein Ankauf durch Berlin ist nach aktueller Rechtslage ausgeschlossen.

4.2) Dementsprechend ist auch die Planzeichnung zu ändern, denn die Brücke verläuft oberliegend über Wasser und über die beidseitigen Böschungsbereiche. Wasser- und Böschungflächen gehören zur planfestgestellten Bundeswasserstraße und dürfen nicht anderweitig überplant werden. Aus diesem Grund ist die ocker-weiße Schraffur für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur außerhalb des Eigentums des Bundes /

Bundeswasserstraßenverwaltung zu verwenden. Die Schraffuren sind beidseitig des Kanals erst ab Böschungsoberkante zu verorten.

4.3) Das Land Berlin und damit SenUVK, V O1 ist für die Brücke "Mariendorfer-Hafen-Steg" nicht zuständig - war auch in der Vergangenheit nie zuständig - ist auch nach den beobachteten Instandsetzungsmaßnahmen in den Jahren 2015/16, von wem und in wessen Auftrag auch immer ausgeführt, nicht zuständig geworden. Es gilt für die ehemalige Lankwitz-Mariendorfer-Fußgängerbrücke nach wie vor der 1903 beim Bau des Teltowkanals geschlossene Vertrag zwischen dem Kreis Teltow und der Imperial-Continental-Gas Association. In Rechtsnachfolge besteht der Vertrag heute zwischen dem Bund / Bundeswasserstraßenverwaltung und der GASAG. Erst seit Januar 2014 streitet die GASAG ihre Zuständigkeit für die Brücke ab, hat aber wegen großer sichtbarer Schadstellen eine qualifizierte Bauwerksprüfung nach DIN 1076 veranlasst und infolge dessen die Brücke im April 2014 für Fußgänger gesperrt. Auf Grundlage des Prüfberichts hat die GASAG nachfolgend Gutachten, Planungen und Kostenschätzungen anfertigen lassen. Inwieweit sie die Instandsetzung 2015/16 durchgeführt hat oder ob sie nur teilweise- durch Gutachten/ Pläne/ Kostenübernahme etc. - dazu beigetragen hat, entzieht sich der Kenntnis von SenUVK, V O1. Aus den genannten Gründen ist in der Begründung unter III.3.11 bei der Erklärung zur Textlichen Festsetzung Nr. 22 für die Fläche f in der Aufzählung der Beteiligten, unter denen die Eigentumszuordnung weiterhin unklar sei, die GASAG zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wäre auch auf eine korrekte Formulierung abzustellen. Es geht nicht um das Eigentum. Es geht um die Zuständigkeit und um die Unterhaltungsverpflichtung für die Brücke.

Aus gleichen Gründen ist in der Begründung in I.2.2 zu ändern, dass der Hafen-Steg im Besitz des Landes Berlin sei. Das ist definitiv nicht der Fall.

5.) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg mit Begleitgrün

Mit Verweis auf die zuvor genannten Forderungen zum Mariendorfer-Hafen-Steg sind die Böschungsf Flächen des Teltowkanals Bestandteil der Bundeswasserstraße und nicht als ocker-weiß schraffierte Flächen zu markieren.

Gegenüber den Planungen vom Januar 2017 ist der Geltungsbereich des 7-80 erheblich erweitert worden. Weit größere Flächen als ursprünglich sind als "öffentliche" Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Obwohl keine diesbezüglichen Angaben gefunden wurden, erfolgt für alle öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorsorglich der Hinweis, dass bei deren Ausbau und deren Ausgestaltung auf die Zuständigkeit von SenUVK, Abt. Tiefbau für Planung, Bau und Unterhaltung der im ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 aufgeführten Ingenieurbauwerke unbedingt zu achten ist.

6.) Öffentliche Parkanlagen

Gegenüber den Planungen vom Jahr 2017 ist keine Festsetzung von neuen, öffentlichen Parkanlagen mehr geplant. Einzig die Dauerkleingartenanlage bleibt als solche erhalten.

Der Hinweis von damals, bei der Gestaltung der öffentlichen Parkanlagen auf die Zuständigkeit von SenUVK, Abt. Tiefbau für Planung, Bau und Unterhaltung der im ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 aufgeführten Ingenieurbauwerke zu achten, wäre damit hinfällig.

7.) Technische und rechtliche Begründungen zu den Forderungen und Hinweisen:

SenUVK, V O1 ist nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) für die Lankwitzer Brücke zuständig. Bezogen auf den Bebauungsplan 7-80 und die darin enthaltene Bundeswasserstraße sind das Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) und der im Text bereits genannte Vertrag aus dem Jahr 1903 einschlägig. Planzeichnung und Begründung richten sich nach den Bestimmungen des "Handbuchs Verbindliche Bauleitplanung".

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 21 wird redaktionell korrigiert.

Zu 2.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung Kap. III.3.8 wird angepasst und Angaben zur Übernahme der Rückbaukosten ergänzt.

Zu 2.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits berücksichtigt. Am östlichen Straßenrand der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ sieht die Straßenplanung im Bereich des Flurstücks 248 Stützmauern unter 1,5 m Höhe vor. Die Stützmauern wurden in der ausgewiesenen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Zu 3.) Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan Entwurf erfolgt in der Begründung die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße (Teltowkanal).

Zu 4.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Im Kap. I.2.2 wird ergänzt, dass Eigentümer der Grundstücke über den Teltowkanal führenden Mariendorfer-Hafen-Steg (1305/58, 1306/58, 1307/58) gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist.

Zu 4.2) Die Anregung wird berücksichtigt. In der Planzeichnung werden auch die Flurstücke 1305/58 und 1307/58 als Wasserfläche dargestellt.

Die Brücke liegt auf bzw. über den Flurstücken 1305/58, 1306/58 und 1307/58 der Flur 9, Gemarkung Mariendorf. Als Eigentümer sind gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) eingetragen, es ist davon auszugehen, dass dies auch auf das Brückenbauwerk zutrifft. In der Brücke sind Gasleitungen der GASAG verlegt.

Die abschließende Eigentumsklärung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. Voraussetzung für die getroffenen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan Entwurf erfolgt entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechtes sowie eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und sichert diese Nutzung planungsrechtlich. Das Nutzungsrecht wird zivilrechtlich geregelt werden. Der Zweckbestimmung der Fläche als Bundeswasserstraße wird entsprochen, ein Nutzungskonflikt ist nicht erkennbar. Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung i.S.d. § 41 WaStrG ist nicht erforderlich, da die Kreuzungsanlage (Teltowkanal und Mariendorfer-Hafen-Weg) nicht verändert wird.

Da die Festsetzungen keine funktionalen und gestalterischen Änderung der denkmalgeschützten Brücke vorsehen, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein schiffahrtspolizeiliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 WaStrG für erforderlich gehalten.

Zur Klärung von Unterhaltungs- und Kostentragungsfragen sind im Zuge von baulichen und funktionalen Veränderungen an der Brücke Abstimmungen mit dem Wasserschiffahrtsamt, SenUVK sowie dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu führen. Dies betrifft auch mögliche Anforderungen, hierfür ein schiffahrtspolizeiliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 WaStrG durchzuführen.

Zu 4.3) Die Anregung wird berücksichtigt. Im Kap. III.3.11 der Begründung wird als mögliche Beteiligte im Zusammenhang mit der unklaren Eigentumszuordnung und der Zuständigkeit sowie die Unterhaltungsverpflichtung der Brücke die GASAG AG ergänzt. Im Kap. I.2.2 wird ergänzt, dass Eigentümer der Grundstücke über den Teltowkanal führenden Mariendorfer-Hafen-Steg (1305/58, 1306/58, 1307/58) gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist.

Zu 5.) Die Anregung wird berücksichtigt. In der Planzeichnung werden auch die Flurstücke 1305/58 und 1307/58 als Wasserfläche dargestellt.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18) Berliner Stadtreinigung (Stellungnahme vom 03.04.2019)

Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Weiterhin werden technische Hinweise gegeben.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19) Vattenfall Europe Business Services GmbH (Stellungnahme vom 09.04.2019)

1.) In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, die Netzstationen N33859/1, N33859/2 und N68174 sowie die Übergabestationen Ü33641/1 und Ü33641/2 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen ist beigefügt.

2.) Für die geplante Bebauung sind ggfs. Kabelumlegungsarbeiten notwendig. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Die Stellungnahme vom 16.01.2017 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

3.) Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen (Netzstationen N33859 und N68174) der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Hr. Ziegler, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 28 58 gern zur Verfügung.

4.) Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Leitungsplanungen durch den Vorhabenträger berücksichtigt.

Zu 3.) Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Netzstationen N33859 und N68174 liegen innerhalb privater Bauflächen. Im Zuge der weiteren Leitungsplanung erfolgt eine privatrechtliche Sicherung.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20) Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt (Stellungnahme vom 12.04.2019)

1. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken zu dem Plangenehmigungsverfahren 7-80 Stand März 2019.

Etwaige Lärmproblematiken bzgl. der jeweiligen Gebäudenutzungen können auftreten, sind aber im jetzigen Planungsstand nicht absehbar und müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.

1.1 Anmerkung Seite 68 - Punkt „Wohnen“

Auf Seite 68 unter dem Punkt „Wohnen“ der vorliegenden Begründung wurde eine Beeinträchtigung der entfernter liegenden Wohnbebauung westlich der Bahntrasse ausgeschlossen. Da in der Vergangenheit immer wieder Lärmbeschwerden aus den Wohnquartier (allgemeines Wohngebiet) westlich der Bahntrasse an das Umwelt- und Naturschutzamt in Bezug auf Veranstaltungs- und Gewerbelärm herangetragen wurden, ist bei Lärmgutachten im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren dieses Gebiet in die Betrachtungen einzubeziehen.

1.2 Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ - Umwidmung als öffentliche Straße

Durch die Umwidmung als öffentliche Straße wird das Verkehrsaufkommen zunehmen. Dies könnte dazu führen, dass Abbiegespuren oder Ampeln errichtet werden müssen, die evtl. einen zusätzlichen Rechtsanspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründen könnten. Deshalb sind im weiteren Planungsverfahren die Ausbildungen der Knotenpunkte zur Lankwitzer Straße sowie zur Ringstraße in einem Verkehrsgutachten (Prognose) zu betrachten.

Aufgrund eines vergleichbaren Vorgangs ist außerhalb unserer Zuständigkeit darauf hinzuweisen, dass geprüft werden sollte, ob evtl. Leitungen zur Ver- und Entsorgung mit betrachtet und ggf. gewidmet werden müssen.

2. Bodenschutz/Altlasten

2.1 Das Grundstück Lankwitzer Str. 45-57 wird unter der Nummer BBK 272 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der langjährigen Nutzung als Gaswerk im Zeitraum von 1900 bis 1996. Im Plangebiet lagen Produktionsanlagen der Gaserzeugung, die nach Stilllegung sukzessive beseitigt worden sind. Für die Flä-

chen liegen umfangreiche Recherchen und Untersuchungsergebnisse vor, die eine Bewertung der relevanten Bodenbelastungen hinsichtlich des bodenschutzrechtlich bestehenden Handlungsbedarfs ermöglichen.

Zur Regelung der Verfahrensweisen wurden 2006 und 2007 zwischen dem Bezirk und der GASAG als früheren Grundstückseigentümer mehrere öffentlich-rechtliche Sanierungsverträge geschlossen. Die zur Gefahrenabwehr notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eignung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist bzw. durch entsprechende bauliche Maßnahmen hergestellt werden kann. Entsprechend der sanierungsvertraglichen Festsetzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob bauvorbereitend bzw. baubegleitend ergänzende Bodenuntersuchungen bzw. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu verlangen sind.

Ergänzende Bodenuntersuchungen wurden auf den im B-Plan 7-80 als Grünflächen ausgewiesenen Teilflächen in durchgeführt, FUGRO vom 29.6.17. Im Umweltbericht wird zutreffend ausgeführt, dass keine nutzungsbeeinträchtigenden Belastungen nachgewiesen worden sind.

Die unter 2.9. des Umweltberichts beschriebene Altlastensituation ist zutreffend. Die unter Teilfläche II A und B geschriebene Grundwassersanierungsmaßnahme ist abgeschlossen.

Die notwendige Kennzeichnung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Teilflächen ist sachgerecht erfolgt.

2.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Eignung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser wurde von der Fa. FUGRO, Gutachten vom 2.8.17 überprüft. Im Ergebnis wurde nur für wenige Teilflächen eine Eignung festgestellt.

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist vorzugsweise das Baufeld 20 (GE 4) für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Grundsatz nur möglich, wenn im durchströmten Bodenbereich keine Bodenbelastung oder Aufschüttungen vorhanden sind. Im Vorfeld sind entsprechende Nachweise durch Bodenuntersuchungen bzw. Bodenaustausch zu erbringen. Die Versickerung ist bei der Wasserbehörde (SenUVK) zu beantragen, eine gesonderte Eignungsprüfung bezüglich der Altlastensituation wird dann durch das Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen.

Im Grobkonzept Regenwasser, Kurzdokumentation Voigt-Ingenieure vom 28.11.18 wird in Tabelle 3 zusätzlich der Bereich GE 1.3 für eine Versickerung vorgesehen. Diese Teilfläche erscheint aufgrund der noch nicht vollständig geklärten Belastung im Boden und der im Grundwasser verbliebenen Restbelastung nicht für eine Versickerung geeignet.

3. Natur- und Artenschutz

3.1 Die in früheren Stellungnahmen benannten Anforderung des Natur-, Arten- und Baumschutzes sind im Umweltbericht berücksichtigt. Die zum Ausgleich der beeinträchtigten Lebensräume geschützter Arten beschriebenen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt und im Umweltbericht sachgerecht dargestellt.

Die Umsetzung ist inhaltlich und bezüglich der Zeitplanung im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesondert zu vereinbaren. Hierzu sind konkrete Ausführungsplanungen vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für die Inanspruchnahme und Herrichtung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen. Es ist sicherzustellen, dass die genannten CEF –Maßnahmen jeweils vor Inanspruchnahme der Lebensräume funktionsfähig hergestellt sein müssen.

3.2 Unter Punkt 3.6 auf Seite 125 ist eine alte Flächenbezeichnung aufgetaucht (Fläche D).

4. Biotopflächenfaktor (BFF)

Für das Plangebiet setzt der Landschaftsplanes 7-L-2 Großbeerenstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin Ortsteil Mariendorf/Marienfelde (vom 11. Januar 2011) einen Bio-

topflächen-faktor von 0,3 verbindlich fest. Die bestehende Festsetzung ist im B-Plan zu beachten.

Die Ausführungen zum BFF unter 3.2.3. der Umweltberichts sind nachvollziehbar. In den dem besonderen Denkmalschutz unterliegenden Baufeldern kann auf die Einhaltung des BFF verzichtet werden (TF 7) auch für öffentliche und private Verkehrsflächen kann der BFF nicht nachgewiesen werden.

Aus den entsprechenden Flächenausweisungen im B-Plan 7-80 ergibt sich bezüglich des BFF ein rechnerisches Defizit von 19896 qm . Diese kann durch die festgesetzten Grünflächen von 19949 qm ausgeglichen werden (vgl. Tabelle 11, S.95).

Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der bilanzierten Grünanlagen, im Bereich des ehemaligen Gasbehälterstandorts 2500 qm durch Lagerflächen versiegelt sind. Der im Umweltbericht erbrachte BFF Nachweis setzt voraus, dass diese Flächen entsiegelt werden. Im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrags ist eine entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers aufzunehmen. Das Umwelt- und Naturschutzamt bittet diesbezüglich um Beteiligung.

Unter der genannten Voraussetzung werden die Bestimmungen des Landschaftsplans 7-L-2 eingehalten. Im Zuge der Umsetzung wird die Einhaltung des BFF nach Maßgabe der im Umweltbericht vorgenommenen Bilanzierung baufeldbezogen geprüft.

5. Klimaschutz

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes ist es erforderlich, baubedingte Baumersatzpflanzungen vorzugsweise innerhalb des Plangebietes, z.B. im Bereich des Stadtplatzes bzw. entlang der zukünftigen Privatstraßen vorzusehen. Durch entsprechende Pflanzungen kann eine wirkungsvolle Verschattung und Verdunstungskühlung erreicht und damit die nachteiligen Folgen der zugelassenen baulichen Verdichtung erreicht werden. Der Bauherr sollte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden, ein entsprechendes Pflanzkonzept zu erarbeiten.

Zur Berücksichtigung der o.g. Belange bitte um frühzeitige Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes an der Ausfertigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung zu den Knotenpunkten Ringstraße und Lankwitzer Straße wurde mit Bezug auf den Prognosehorizont 2030 aktualisiert (VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, September 2019) . Dadurch werden die außerhalb und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsströme auf Basis aktueller Strukturgrößen sowie geplanter Infrastrukturmaßnahmen ermittelt. Gegenüber der 2017 erstellten Untersuchung wurden insbesondere in der Ringstraße (Ost) sowie in der Lankwitzer Straße (Ost) Zunahmen der Kfz-Belastung prognostiziert. Im Ergebnis wurden für beide Knotenpunkte Defizite in der Verkehrsqualität bei der Abwicklung der Kfz-Verkehre ermittelt. Durch eine Optimierung der Signalzeiten sowie die Anordnung einer Rechtsabbiegespur am Knotenpunkt Lankwitzer Straße werden Maßnahmen für eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit vorgesehen.

Auf Grundlage der Verkehrsbelastungswerten mit dem Prognosehorizont 2030 wurde die schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms gem. 16. BImSch auf der Straße Altes Gaswerk Mariendorf angepasst (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Oktober 2019).

Die Berechnung zeigt, dass die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV an fast allen untersuchten Immissionsorten sowohl am Tag als auch während der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Es wurde hier kein Anspruch auf Schallschutz ermittelt. Eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurde für die innerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsgebäude Altes Gaswerk Mariendorf 1 (GE 3.3) und Lankwitzer Straße 54 (GE 3.4) ermittelt. Im Gebäude Altes Gaswerk Mariendorf 1 werden die Immissionsgrenzwerte geringfügig im Tag-

zeitraum um 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um 2dB(A) überschritten. Das am Eingangsbe-
reich zum Marienpark gelegene und gegenwärtig ungenutzte Gebäude befindet sich im Ei-
gentum des Vorhabenträgers. Bei einer späteren Nutzung können im Rahmen der Gebäu-
desanierung und des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen (u.a.
schallabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen, gedämmte Außenbauteile wie Schall-
schutzfenster mit ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) berücksichtigt werden. Diese
Maßnahmen können auch für das Gebäude Lankwitzer Straße 54 angewendet werden.

Die Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
verlegt.

Zu 2.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Überprüfung der Versickerungs-
fähigkeit erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Zu 3.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird
im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird
mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.

Zu 3.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird in Kap. III.3.6 korrigiert.

Zu 4.) Die Anregung wird berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Entsiege-
lungsmaßnahme für den Bereich der privaten Grünfläche südöstlich des GE 2.9 aufgenom-
men.

Zu 5.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Vorhabenträger ist beab-
sichtigt, im Zuge der Freiraumplanung ein Pflanzkonzept zu erstellen. Dieses soll auch Er-
satzpflanzungen innerhalb des Plangebietes regeln.

Der Entwurf des überarbeiteten städtebaulichen Vertrages wird mit dem Stadtplanungsamt
und dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.

21) Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (Stel-
lungnahme vom 10.04.2019)

*Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi
sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Be-
bauungsplanverfahren betroffen wären.*

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22) Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung – Wirtschaftsberatung und Euro-
paangelegenheiten (Stellungnahme vom 10.04.2019)

*Aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten werden grund-
sätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Planung erhoben. Gleichwohl halten wir die
Feststellung der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Mariendorfer-Hafen- Steges ("Fuß-
gängerbrücke an der Kolonie Bahndamm") für unabdingbar. Unseres Erachtens muss die
Nutzbarkeit dieser Brücke uneingeschränkt gewährleistet sein. Daher scheint es uns auch
dringend geboten zu sein, den Träger der Verkehrssicherungspflicht in Erfahrung zu bringen.
Insbesondere muss nicht nur die Verantwortlichkeit/ Zuständigkeit für die Behebung etwaiger
Schäden eindeutig geklärt werden sondern darüber hinaus eine Verpflichtung (Instandset-
zungsverpflichtung?) für die tatsächliche Beseitigung etwaiger Schäden sichergestellt wer-
den. Für die im Marienpark ansässigen Unternehmen ist deren Erreichbarkeit über den Mari-
endorfer-Hafen-Steg als Verlängerung des Mariendorfer-Hafen-Weges bis zum S-Bahnhof
AttilasträÙe existenziell.*

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung I C 36 (Immissions-
schutz) (Stellungnahme vom 11.04.2019)

Zu den vom Verkehr verursachten Immissionen werden folgende Hinweise geben:

1.) Den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf war kein Verkehrsgutachten zu entnehmen. Die angenommenen Verkehrswerte im Schalltechnischen Gutachten sind daher nicht oder nur teilweise nachvollziehbar. Prinzipiell sind - aufgrund der in die Zukunft gerichteten Planungen - den Untersuchungen Verkehrsprognosedaten zugrunde zu legen, der derzeitige Prognosehorizont ist 2030.

2.) Weiter ist dem Schalltechnischen Gutachten eine Berechnung nach 16. BImSchV zu entnehmen, die (korrekterweise) lediglich den Bereich um den neuen Verkehrsweg untersucht. Es fehlt jedoch eine Untersuchung der Verkehrslärmentwicklung insgesamt (nach DIN 18005) und der planinduzierten Verkehrslärmentwicklung auch auf das Planumfeld. Hierzu wird auf den Berliner Leitfaden, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017' verwiesen. Schon in der Begründung wird in Kapitel 3.7 (Lärminderungsplanung) auf Seite 22 auf eine bereits sehr hohe Verkehrslärmbelastung – ausgewiesen in den strategischen Lärmkarten 2012 – in der Lankwitzer Straße hingewiesen. Daher ist zu untersuchen, ob durch das Planvorhaben die Lärmproblematik verschärft wird und wie dem ggf. begegnet werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Vorbelastung von Pegelwerten über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bereits geringfügige Pegelerhöhungen als kritisch zu bewerten sind.

Weitergehende Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden von Gerichten als Schwelle eines enteignungsgleichen Eingriffs definiert. Daher sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Gesundheitsschwelle besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden. Mit lärmarmen Fahrbahnoberflächen beispielsweise, können die Straßenverkehrsgeräusche um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Zuständig ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, welches beispielsweise im nächsten Sanierungszyklus den Einsatz einer lärmarmen Bauweise prüfen könnte. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmen Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenUVK I C 3.

3.) Redaktionelle Hinweise: Die strategischen Lärmkarten werden auf Grundlage von Verkehrszählungen berechnet und nicht gemessen (Begründung Seite 22). Die aktuelle Fassung der strategischen Lärmkarten ist von 2017 und sollte verwendet werden.

4.) Außerhalb der Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:

Die Stellungnahme hinsichtlich des anlagenbezogenen Schallschutzes basiert auf der Begründung zum B-Plan mit Stand vom März 2019. Die zugehörige Schalltechnische Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf den Straßenverkehr und lässt den anlagenbezogenen Schallschutz außer Betracht.

In Kap. 3.1.1 wird ausgeführt: „Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes bedeutet für den Gesamtbestand eine grundsätzliche Aufwertung. Auch für die vorhandene Wohnnutzung ist daraus keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung über das aktuelle Maß hinaus abzuleiten. Für die auf der anderen Straßenseite der Lankwitzer Straße partiell vorhandene Wohnnutzung wird durch eine eingeschränkte Gewerbenutzung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden planungsrechtlich zulässigen Industriegebietsnutzung ergeben. Eine Beeinträchtigung der entfernter liegenden Wohnquartiere westlich der Bahntrasse und nördlich der Ringbahnstraße wird ausgeschlossen.“

Diese Aussage macht deutlich, wie die Haltung des Planerstellers zu einer Betrachtung des anlagenbezogenen Lärms ist. Allerdings macht sie auch deutlich, dass der Immissionsbezug der TA Lärm dem Planersteller nicht ausreichend bewusst ist. Schon die Existenz der Erlebnisbrauerei im Plangebiet und die Planung eines Freiluftkinos in ca. 150 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung unterstreichen, dass eine Untersuchung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen für diese Planverfahren unverzichtbar ist. Ich halte daher meine Aussage aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufrecht:

„Bei der Planfläche handelt es sich um ein ehemaliges Industriegebiet, dass zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden soll. Es ist im Norden, Süden und Osten von gewerblich ge-

nutzten Flächen umgeben. Südlich der Lankwitzer Straße und westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Die im Plangebiet bereits angesiedelten Betriebe wie ein Postverteilzentrum mit nächtlichem LKW-Verkehr sowie Be- und Entladen von LKW sowie die nach BImSchG genehmigungsbedürftige Brauerei stellen erhebliche nächtliche Schallquellen dar. Auch das nördlich der Planfläche befindliche Lager von Kaisers/Tengelmann verursacht nicht unerhebliche Geräuschemissionen. Über die von der Planfläche ausgehenden Geräuschmissionen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen. Lediglich die Textliche Festsetzung Nr. 1 „In den Gewerbegebieten GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3 und GE 3.4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ ist vorgesehen.

Es wird daher für unumgänglich gehalten, für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 unter Einbeziehung der bereits tatsächlich vorhandenen Quellen zu erarbeiten. Die Erarbeitung einer Kontingentierung für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet wäre sicher unverhältnismäßig. Inwieweit die außerhalb des Plangebietes liegenden Quellen dabei in die Betrachtung konkret oder pauschalisiert einzubeziehen sind, sollte differenziert entschieden werden.“

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung zu den Knotenpunkten Ringstraße und Lankwitzer Straße wurde mit Bezug auf den Prognosehorizont 2030 aktualisiert (VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, September 2019). Dadurch werden die außerhalb und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsströme auf Basis aktueller Strukturgrößen sowie geplanter Infrastrukturmaßnahmen ermittelt. Gegenüber der 2017 erstellten Untersuchung wurden insbesondere in der Ringstraße (Ost) sowie in der Lankwitzer Straße (Ost) Zunahmen der Kfz-Belastung prognostiziert. Im Ergebnis wurden für beide Knotenpunkte Defizite in der Verkehrsqualität bei der Abwicklung der Kfz-Verkehre ermittelt. Durch eine Optimierung der Signalzeiten sowie die Anordnung einer Rechtsabbiegespur am Knotenpunkt Lankwitzer Straße werden Maßnahmen für eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit vorgesehen.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes Marienpark entsprechen den in einem Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet zulässigen Anlagen. Am Rand zur Lankwitzer Straße wird die planungsrechtliche Nutzung auf eingeschränktes Gewerbegebiet deutlich herabgestuft (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Etwaige Lärmproblematiken einzelner geplanter Gebäudenutzungen sind im jetzigen Planungsstand nicht absehbar und müssen entsprechend der Stellungnahme von Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg vom 12.04.2019 ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Gebot der Rücksichtnahme hingewiesen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Auf Grundlage der Verkehrsbelastungswerten mit dem Prognosehorizont 2030 wurde die schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms gem. 16. BImSch auf der Straße Altes Gaswerk Mariendorf angepasst (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Oktober 2019). Die Berechnung zeigt, dass die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV an fast allen untersuchten Immissionsorten sowohl am Tag als auch während der Nacht einhalten bzw. unterschreiten. Es wurde hier kein Anspruch auf Schallschutz ermittelt. Eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurde für die innerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsgebäude Altes Gaswerk Mariendorf 1 (GE 3.3) und Lankwitzer Straße 54 (GE 3.4) ermittelt. Im Gebäude Altes Gaswerk Mariendorf 1 werden die Immissionsgrenzwerte geringfügig im Tagzeitraum um 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um 2dB(A) überschritten. Das am Eingangsbereich zum Marienpark gelegene und gegenwärtig ungenutzte Gebäude befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei einer späteren Nutzung können im Rahmen der Gebäudesanierung und des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen (u.a. schallabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen, gedämmte Außenbauteile wie Schallschutzfenster mit ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen können auch für das Gebäude Lankwitzer Straße 54 angewendet werden.

Weiterhin wird angemerkt, dass zur Reduzierung der Lärmemissionen eine Nachtschaltung der LSA vorgesehen ist und im Zuge der Straßenplanung die Verwendung von lärmarmen Fahrbahnoberflächen geprüft wird.

Zu 3.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt I.3.7 angepasst.

Zu 4.) Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes Marienpark entsprechen den in einem Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet zulässigen Anlagen. Eine Lärmkontingentierung wird aufgrund der Vielzahl an Teilflächen mit bestehenden und geplanten Nutzungen nicht für zielführend gehalten. Das Nutzungsprofil sieht für den Marienpark keine lärmrelevanten Nutzungen vor. Etwaige Lärmproblematiken einzelner geplanter Gebäudenutzungen sind im jetzigen Planungsstand nicht absehbar und müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Gebot der Rücksichtnahme hingewiesen (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

24) Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 12.04.2019)

Grundsätzlich bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen den Bebauungsplan 7-80. Es sind aus Sicht des Gesundheitsamtes folgende Punkte zu beachten:

- Wie unter 2.2.4 Schutzgut Boden und 4.1 Umwelt- und Naturschutz aufgeführt ist aufgrund der Altlasten darauf zu achten, dass bei baubegleitenden Eingriffen die Bodenschutzbehörde beteiligt sowie auf der Ebene des Bauantrages für jedes Bauvorhaben entsprechend der Nutzung Bodengutachten erstellt werden. Der aufgeführte über die Grundstücksgrenze hinausgehende Grundwasserschaden ist weiterhin zu berücksichtigen.

- 5.1. Die zum Schutz der insularen Wohnnutzung an der Lankwitzer Straße festgesetzte Einschränkung auf Betriebe und Anlagen die das Wohnen nicht wesentlich stören ist zu begrüßen.

- 5.5. Da mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss, sind die geplanten Lichtsignalanlagen zu begrüßen. Insbesondere im Bereich der Ringstraße ist ein sicherer Übergang zu dem auf der Seite des geplanten Gewerbegebietes liegenden Kindergartens sowie den Spiel- und Skater Plätzen zwingend erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

25) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung IV B22 (Straßenplanung) (Stellungnahme vom 16.04.2019)

Aus übergeordneter verkehrlicher Sicht werden zum o. g. B-Planverfahren folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:

1.) Die vorliegende Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015 von VMZ entspricht nicht den derzeit zugrunde zulegenden verkehrlichen Parametern. Die Eingangsdaten zur Untersuchung sind weitestgehend überholt. Zumindest für den ÖPNV haben die Ergebnisse keine ausreichende Aussagekraft mehr. Die Untersuchung müsste daher aktualisiert und angepasst werden.

Für die Anwendung des HBS, Ausgabe 2015, wird durch das Land Berlin derzeit eine Handreichung vorbereitet. Diese soll spätestens mit Einführung des HBS, Ausgabe 2015, in Berlin für die Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes vorliegen und ergänzend zum Einführungserlass auch Aussagen zu Stadtstraßen enthalten. Das HBS, Ausgabe 2001, ist nicht mehr anzuwenden.

Die verwendeten Prognosedaten decken sich nicht mit den Erkenntnissen des Landes Berlins. Für die verkehrliche Abschätzung sind Daten aus dem neuen Verkehrsmodell 2030 anzufragen.

Bei der Berechnung der Verkehrserzeugung fehlt der Faktor für die Ermittlung der Anzahl der Beschäftigten. Es fehlt eine eindeutige Beschreibung des maßgebenden Falls (in absoluten Zahlen). Eine Darstellung wie in Karte 1, lediglich mit Balkenstärken, ist nicht ausreichend.

Die Zustimmung zur Verwendung des genutzten Verkehrsmodells wurde durch die zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Referat IV A, nicht erteilt. Das verwendete Modell ist insbesondere nicht für den hier verwendeten Zweck konzipiert. Zudem wird der Anschein erweckt, es handele sich dabei um das Verkehrsmodell 2025 des Landes Berlin, was allerdings nicht der Fall ist.

2.) Weiterhin werden in der Untersuchung Nutzerzahlen (als Basisfall) für den geplanten Bahnhof Kamenzer Damm angegeben. Die Ermittlung von prognostizierten Nutzerzahlen für geplante Infrastruktur obliegt dem Land Berlin. Darüber hinaus decken sich die Erkenntnisse aus der Untersuchung nicht mit den Erkenntnissen des Landes. Aufgabe im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen von Bebauungsplänen ist es zwar auch, die Verkehrserzeugung des Gebietes und die daraus resultierende Verkehrsmittelwahl abzubilden. Allerdings müssen darüber hinausgehende Eingangsdaten zu Prognosen mit SenUVK, Referat IV A abgestimmt werden. Für den hier behandelten S-Bf. Kamenzer Damm ist dies nicht erfolgt. Auch die der Untersuchung beigelegte Drucksache des Abgeordnetenhauses aus dem Jahre 2001 ist schon zum Zeitpunkt der Erstellung der verkehrlichen Untersuchung als überholt anzusehen gewesen.

3.) Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass attraktive, beleuchtete und möglichst direkte Durchwegungen des Plangebiets für Fußgänger (und ggf. Radfahrer) – insbesondere im Bereich der geplanten Parkanlagen/Grünflächen – vorzusehen sind, sodass das Busangebot in der Lankwitzer Straße und der perspektivisch geplante neue S-Bahnhof Kamenzer Damm aus dem Plangebiet optimal und ohne Umwege erreicht werden können.

Derzeit werden im Rahmen der „Rahmenvereinbarung über das Entwicklungskonzept für die Infrastruktur des Schienenverkehrs in Berlin und Brandenburg – i2030“ durch die DB AG Untersuchungen zur Errichtung des S-Bahnhofes Kamenzer Damm durchgeführt. SenUVK, Referat IV C ist an weiteren Abstimmungen bezüglich der Lage des S-Bahnhofes Kamenzer Damm und entsprechenden Bahnhofszugängen zu beteiligen.

4.) Die im Bebauungsplanentwurf zur Anbindung der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ an die Ringstraße im Norden und der Lankwitzer Straße im Süden empfohlenen Lichtsignalanlagen wurden dem Grunde nach bereits straßenverkehrsbehördlich angeordnet. Zurzeit läuft bereits die Planung zur konkreten Ausgestaltung der genannten Knotenanbindungen.

5.) Die Berücksichtigung eines Weges entlang der Dresdener Bahn sowie dessen Anbindung an den Bahnhof Attilastraße wird begrüßt und entspricht dem geplanten Wegekonzept.

6.) Es wird davon ausgegangen, dass bei der weiteren Planung der Haupteinfahrstraße die Abstimmung mit dem zuständigen bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt erfolgt.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet Marienpark wurde unter Verwendung des Berliner Verkehrsmodells 2030 für den Prognosehorizont 2030 aktualisiert (VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, September 2019). Dadurch werden die außerhalb und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsströme auf Basis aktueller Strukturgrößen sowie geplanter Infrastrukturmaßnahmen ermittelt. Gegenüber der 2017 erstellten Untersuchung wurden insbesondere in der Ringstraße (Ost) sowie in der Lankwitzer Straße (Ost) Zunahmen der Kfz-Belastung prognostiziert. Im Ergebnis wurden für beide Knotenpunkte Defizite in der Verkehrsqualität bei der Abwicklung der Kfz-Verkehre ermittelt. Durch eine Optimierung der Signalzeiten sowie die Anordnung einer Rechtsabbiegespur am Knotenpunkt Lankwitzer Straße werden Maßnahmen für eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit vorgesehen.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung zum Bahnhof Kamenzer Damm (VMZ, 06.01.2016) diente als Ersteinschätzung einer Bahnhofsnutzung. Da die Planung nun bei SenUVK aufgenommen wurde, wird keine Erforderlichkeit für eine weitere Untersuchung erachtet. Die Prognosezahlen im Verkehrsgutachten zum Straßennetz werden mit SenUVK abgestimmt.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung und Umsetzung der Maßnahmen zur Wegegestaltung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung der Freiflächen.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung zur Straßenplanung und Knotenpunktgestaltung wird mit FB Straßen und SenUVK sowie den Verkehrsplanern fortgeführt. Flächenanpassung im Bebauungsplan sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Straßenplanung erfolgt ein kontinuierlicher Abstimmungsprozess mit den Fachbehörden auf Ebene des Bezirksamtes und SenUVK.

26) Senatsverwaltung für Finanzen (Stellungnahme vom 12.04.2019)

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

27) Berliner Wasserbetriebe (Stellungnahme vom 18.04.2019)

1.) Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Im Bereich der angrenzenden Bahnanlage im Südwesten des Bebauungsplanareals ist die Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung ON 300 geplant. Baubeginn ist nach derzeitigem Stand im September 2019.

Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Zwischen den Hausanschlüssen Ringstraße 26 und 28 verläuft eine Ringleitung.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.) Von der Lankwitzer Straße zweigt eine Privatstraße ab (Mariendorfer Hafenweg). Hier liegt eine Versorgungsleitung DN 300. Laut Entwurfszeichnung ist es geplant, diese Fläche in das Eigentum des Landes Berlin - Fachvermögen Tiefbauamt zu übertragen. Sollte die Übertragung nicht erfolgen und die Trinkwasserleitung weiter in Privatland liegen ist eine leitungsrechtliche Sicherung erforderlich.

3.) Ende 2017 wurde eine hydraulische Konzeption zur Trinkwasserversorgung für den Geltungsbereich erstellt. Diese Konzeption muss den aktuellen Gegebenheiten angepasst und nach Vorliegen konkreter Bedarfswerte überprüft werden.

Es wird um Vormerkung einer Trassenoption für geplante öffentliche und private Straßen gebeten.

Die in der Lankwitzer Straße und in der Ringstraße vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle stehen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zur Einleitung von Schmutzwasser zur Verfügung. Aufgrund des Geländegefälles ist ein Großteil des Schmutzwassers in Richtung Ringstraße abzuleiten. Hierzu wurde bereits ein Schmutzwasserkonzept mit einem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" erarbeitet.

4.) Für die Regenwasserbewirtschaftung und Ableitung wurde ebenfalls ein Konzept mit einem öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" erarbeitet. Die unter Punkt I.2.6 Regenwasser gemachten Angaben sind teilweise nicht korrekt sowie falsch eingeordnet. Wir empfehlen das gesamte Kapitel kritisch zu prüfen und ggf. neu zu ordnen.

5.) Beigefügt sind Bestandspläne und Technische Vorschriften

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung zum Mariendorfer-Hafen-Weg ist als Verkehrsfläche gewidmet und wird im Bebauungsplan Entwurf als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zu 3.) Die Anregung wird berücksichtigt. Der Abstimmungsprozess mit den BWB zum Trink- und Abwasserkonzept wird fortgesetzt und das Konzept aktualisiert.

Zu 4.) Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Kap. I.2.6 der Begründung gemachten Angaben wurden überprüft und aktualisiert.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

28) Fachbereich Straßen – Straßen- und Grünflächenamt (Stellungnahme vom 29.04.2019)

1.1) Das **Verkehrsgutachten** ist aus dem Jahr 2015. Es kann nicht festgestellt werden, ob seitens der Sen UVK bereits dazu Stellung genommen worden ist. Inzwischen dürfte eher vom Szenario 3 mit verstärkter Nutzung durch Fremdverkehre ausgegangen werden; dies hatte sich bei einer Sperrung einer Fahrtrichtung des Mariendorfer Dammes erwiesen.

1.2) Die Machbarkeitsstudie Vorplanung der Straße Altes Gaswerk entspricht hinsichtlich der Querschnittsgestaltung teilweise nicht dem Berliner Mobilitätsgesetz.

1.3) Bei einer Einrichtung eines Mobilitätspunktes ist zu berücksichtigen, dass die Fläche derzeit im Gefälle liegt und die Anbindung an die Lankwitzer Straße nicht barrierefrei ist.

1.4) In der Nähe der Anbindung Ringstraße liegt eine gesicherte Fußgängerquerung. Im Gutachten wird nicht darauf eingegangen, ob hier aufgrund des verstärkten Verkehrs Änderungen erforderlich sind.

Grundsätzlich stellt das Gutachten eher eine Machbarkeitsstudie dar. Weitere Aussagen hinsichtlich der Ausgestaltung liegen nicht bei. Die verkehrstechnische Untersuchung ergänzt diese nur für den Bereich zwischen den Knotenpunkten. Für diese Knotenpunkte liegen dem FB Straßen keine Aussagen von SenUVK vor. Hier wird auch die Erforderlichkeit von Abbiegespuren geregelt, die eine größere Breite der Fläche erfordern. Diese stellen aber eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der Breite und der Flächenausweisung der öffentlichen Straße im Bebauungsplan dar.

Planzeichnung:

1.5) Eine Vermaßung des Querschnitts der öffentlichen Straße ist im nördlichen Bereich nicht vorhanden. Eine Übernahme der projektierten Querungsstellen als Aufweitungen wird nur der derzeitigen Örtlichkeit gerecht. Bei einer Änderung der Nutzungen mit Querungsbedarf an anderen Stellen steht dort nicht ausreichend Fläche zur Verfügung. Die Straße sollte daher eine einheitliche Breite besitzen, um auf spätere Entwicklungen eingehen zu können.

Dabei sollte eher von der Breite der Querungsstellen, damit 18,50 m ausgegangen werden, und die 16,00 m Breite ggf. nur für einen kurzen Bereich, der bereits baulich belegt ist, verwendet werden (Begründung Seite 11 c).

Mariendorfer-Hafen-Weg:

2.1) Der Weg stellt eine wichtige westliche Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes dar. Entsprechend sollte er auch ausgebaut und mit rechtlichen Grundlagen gesichert werden. Hierzu wurde durch ein Büro eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Auch wenn das denkmalgeschützte Gebäude einen Abschnitt auf nur 3,00 m einschränkt, sollte dies der einzige – historisch bedingt – eingeschränkte Abschnitt sein. Entsprechend wurde dies auch in den Vorabstimmungen so kommuniziert.

2.2) Im Bebauungsplan ist zwischen Zufahrtstraße Bahngelände und diesem Gebäude über einen 150 m langen Streckenabschnitt nur ein 3,00 m breites Grundstück für den Fuß- und Radweg mit beidseitigen Einzäunungen geplant.

Gegen die geplante Breite des Grundstückes für den Rad- und Fußweg zwischen Zufahrtstraße Bahngelände und dem denkmalgeschützten Gebäude wird folgende Begründung angeführt:

Sowohl Fuß- als auch Radverkehr nutzen diesen Weg, um in Richtung Lankwitz und Haynauer Straße weiterzukommen. Hierzu soll die Rampe an der Lankwitzer Straße entsprechend barrierefrei gestaltet werden. Sie bildet die kürzeste Verbindung in diese Richtung und wird nicht nur den Durchgangsverkehr sondern auch Verkehr aus dem Gelände – insbesondere auch der Brewery, die dort anschließt - mit aufnehmen. Ebenso gibt es derzeit die direkte Verbindung zum S-Bahnhof Attilastraße und in Zukunft zum Bahnhof Kamenzer Damm, der in Planung ist.

Zusätzlich birgt der Flächenzuschnitt das Risiko, dass in diesen Streckenabschnitt aus bautechnologischer Sicht kein Rad- und Gehweg ausgebaut werden kann: Ein öffentlicher Geh- und Radweg bedarf sowohl einer Beleuchtung als auch einer Entwässerung. Bei einer Grundstücksbreite von 3,00 m kann der Fuß- und Radweg nach dem Stand der Technik nicht ausgebaut werden.

Nach AV Rad- und Gehwege sollen selbstständig geführte gemeinsame Fuß- und Radwege 4,00 m breit sein jedoch in einer Breite von mindestens 2,50 m durchgehend nutzbar sein. Zur Unterbringung der Wegebeleuchtung und der Entwässerungseinrichtungen müssen beidseitig mindestens 0,75 m breite Seitenstreifen vorhanden sein. Inzwischen ist auch den Belangen von Sehbehinderten und Blinden Rechnung zu tragen und die Flächen müssen baulich voneinander abgegrenzt werden. Damit ergibt sich bei einer Breite von wenigstens 0,50 m für die Abgrenzung eine Gesamtbreite des Wegegrundstückes von mindestens 4,50 m, jedoch aus bautechnologischer Sicht mindestens 5,00 m.

Der anschließende Abschnitt entlang des Gebäudes stellt durch den Erhalt des Gebäudes eine kurze Engstelle dar. Die nicht vermeidbaren kostenintensiven Sonderlösungen bei der Ausführung und die Qualitätseinschränkungen, die zu Konflikten zwischen zu Fuß Gehenden und Radfahrenden führen werden, müssen auf diesen Streckenabschnitt beschränkt bleiben.

Ein Angsträum, der durch den schmalen Raum zwischen den beiden Zäunen entstehen könnte, sollte so kurz wie möglich gehalten werden. Die vorgesehene Aufwertung der Fuß- und Radwegverbindung südlich des Teltowkanals längs der künftigen Dresdner Bahn zugunsten der Nutzer sollte weiterhin auch in Richtung Lankwitz Bestand haben.

2.3) Im Bebauungsplan ist für das Grundstück des Rad- und Fußweges längs der künftigen Dresdner Bahn am Teltowkanal im Norden eine Grundstücksbreite von 11,70 m angegeben.

Die allmähliche Verschmälerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird seitens des FB Straßen nicht mitgetragen. Dies ist auch so nicht in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Begründung:

Die Verkehrsanlage wird mit einem einheitlichen Querschnitt ausgebaut. Es wird eine Baumreihe für die entfallenden Pappeln vorgesehen und die Entwässerung soll durch Versickerungsmulden erfolgen. Eine Ableitung in Privatflächen ist nicht zulässig. Durch die allmähliche Verschmälerung des Grundstückes kann die Verkehrsanlage nicht mit einheitlichem Querschnitt ausgebaut werden, es sind ggf. kostenintensive Sonderlösungen umzusetzen.

Fazit: *Die Grundstücksbreite der Verkehrsanlage ist einheitlich mit 12,00 m anzugeben.*

2.4). Die südliche Anbindung zur Lankwitzer Straße sollte in einer Flucht verlaufen; hier sollten noch Gespräche geführt werden; insbesondere die öffentliche Beleuchtung der Rampe muss sichergestellt sein.

2.5) Die Ausweisung der Brückenfläche muss überarbeitet werden; die Brücke geht nicht vom Wasserrand bis Wasserrand sondern vom Auflager bis zum Auflager. Deren Lage sollte zunächst festgestellt werden. Entsprechend muss der Fuß- und Radweg mit Begleitgrün nur dort anschließen. Die Böschung des Kanals muss nicht als öffentliche Fläche ausgewiesen

werden und könnte auch zum Kanal gehören, da sie nicht begehbar ist (Planfeststellung Projekt 17 Deutsche Einheit bzw. Flurstücksgrenze).

2.6) Der Zuschnitt der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung muss nochmals überarbeitet werden; hier sollte nur die unbedingte erforderliche Fläche nicht als Grünanlage ausgewiesen werden. Hier stehe ich für eine Rückfrage zur Verfügung.

Finanzierung

3.1) Dem FB Straßen stehen weder die finanziellen noch die personellen Kapazitäten zur Verfügung, um die Straße Altes Gaswerk Mariendorf als öffentliche Straße herzustellen. Es ist daher in einem städtebaulichen Vertrag die Herstellung durch den privaten Investor und der Abschluss eines Erschließungsvertrages zu regeln. Für die Herstellung des Mariendorfer-Hafen-Weges ist nur die Finanzierung in der Breite des Radweges von Sen UVK in Aussicht gestellt. Diese verlangen aber die Vorlage einer BPU).

Ob durch die Schaffung einer Rechtsgrundlage eine Erschließungsbeitragspflicht bei einer Anlegung durch die öffentliche Hand entstände, ist noch zu prüfen.

3.2) Für die Ausweisung der Straße Altes Gaswerk Mariendorf als öffentliche Straße bedarf es der Einhaltung der Technischen Vorschriften für öffentliches Straßenland. In den bereits stattgefundenen Besprechungsrunden wurde festgestellt, dass gerade die Anschlüsse an die Ringstraße wie auch an die Lankwitzer Straße nicht so ohne weiteres geschaffen werden können. Hier sind noch weitere Gespräche erforderlich.

Auch für die Straße selber, die als öffentliche Straße für sämtliche Nutzer, also für den Fahrzeugverkehr (einschließlich Lastkraftwagen), Radfahrer und Fußgänger eine barrierefreie Benutzung erlauben muss, bereitet der gegenwärtige Zustand einen erheblichen Anpassungsbedarf. Für die Einhaltung der Regelquerschnitte nach den anerkannten Regeln der Technik muss auch die Höhenlage an der ehemaligen Brücke entsprechend den Anforderungen der Barrierefreiheit angepasst sowie eine einheitliche Breite angesetzt werden (siehe auch zum Pkt. Planzeichnung).

3.3) Die Versickerung des anfallenden Regenwassers (Begründung S. 11 c)) in eine private Fläche erscheint problematisch und bedarf des Abschlusses von weiteren Verträgen. Hier sollte versucht werden, zu einer anderen Lösung mit den Berliner Wasserbetrieben zu kommen, die ohne eine Nutzung von Privatflächen auskommt.

Ansonsten kann eine Übernahme der Straße durch den Bezirk nicht in Frage kommen.

4.1) Die **alte Fahrzeugwaage** mag historisch wertvoll sein, als Bestandteil der öffentlichen Straße ist sie jedoch nicht möglich. Sie ist zurückzubauen und die Straßenbreite entsprechend anzupassen.

Grundsätzlich ist auch hier eine gleichbleibende Querschnittsbreite über die gesamte Straße anzustreben. Ebenso ist eine ausreichende Beleuchtung und Straßenentwässerung über Anlagen der BWB zu gewährleisten.

Sollten sich alle diese Vorgaben einer öffentlichen Straße nicht umsetzen lassen, so wäre eine Ausweisung als Private Verkehrsfläche anzustreben.

4.2) In der Begründung auf Seite 72 wurde auf die Anlegung von Baumscheiben in der Straße Altes Gaswerk verzichtet; der Lageplan Verkehrsanlagen sieht diese aber in einiger Anzahl vor. Hier besteht noch Klärungsbedarf; eine Straße ganz ohne Bäume würde sicherlich auch keinen Sinn machen, da sie auch zur Luftreinhaltung und der Aufenthaltsqualität beitragen. Eine Anrechnung als Ausgleich ist sicher aber nicht möglich.

4.3) Für den erheblichen Klärungsbedarf steht der FB Straßen gerne zur Verfügung.
Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet Marienpark wurde unter Verwendung des Berliner Verkehrsmodells 2030 für den Prognosehorizont 2030 aktualisiert (VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, September 2019) . Dadurch werden die außerhalb und innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsströme auf Basis aktueller Strukturgrößen sowie geplanter Infrastruk-

turmaßnahmen ermittelt. Gegenüber der 2017 erstellten Untersuchung wurden insbesondere in der Ringstraße (Ost) sowie in der Lankwitzer Straße (Ost) Zunahmen der Kfz-Belastung prognostiziert. Im Ergebnis wurden für beide Knotenpunkte Defizite in der Verkehrsqualität bei der Abwicklung der Kfz-Verkehre ermittelt. Durch eine Optimierung der Signalzeiten sowie die Anordnung einer Rechtsabbiegespur am Knotenpunkt Lankwitzer Straße werden Maßnahmen für eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit vorgesehen.

Zu 1.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorplanung der Straßenplanung erfolgte in Abstimmung mit FB Straßen, SenUVK und den Verkehrsplanern. Im Zuge der laufenden Abstimmungen, u.a. am 11.06.2019 und 19.11.2019, werden auf Grundlage der Anregungen und Hinweisen aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Planungen konkretisiert (u.a. Wegfall der Querungshilfen, Entwurfsplanung der Knotenpunkte).

Zu 1.3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung für einen Mobilitätspunkt u.a. aufgrund der mittlerweile erfolgten Weiterentwicklung einer direkten Vernetzung der Mobilitätsmittel am zukünftigen S-Bahnhof Kamenzer Damm nicht mehr weiterverfolgt.

Zu 1.4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie unter Pkt 1.2 ausgeführt erfolgt aufgrund der abgestimmten Vorplanung eine detaillierte Entwurfsplanung. Dies betrifft auch die Knotenpunkte Ringstraße und Lankwitzer Straße. Die Vorplanung sieht hier den Wegfall der Fußgängerquerung zugunsten einer Lichtsignalanlage vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden auf Grundlage der mit den Fachbehörden abgestimmten Vorplanung ausgewiesen.

Zu 1.5) Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Die Querungsstellen entfallen zugunsten einer einheitlichen Straßenbreite.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist eine durchgehende Breite von 18,5 m nicht möglich, weiterhin soll der Alleebestand weitestgehend erhalten bleiben. Die Regelbreite von 16,0 m wird beibehalten.

Zu 2.1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Nähe zum Baudenkmal Lockschuppen und bestehender Mietverhältnisse für die im GE 2.4 angelegten Außenraumflächen erfolgt im Bereich GE 2.4 und 2.7 eine Aufweitung der geplanten Wegefläche auf 4,5 m.

Zu 2.3) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung mit einer einheitlichen Breite von 12,0 m festgesetzt.

Zu 2.4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die bestehenden Eigentumsgrenzen und Nutzungen (Kleingarten- und Verkehrsfläche). Eine Anpassung der Kleingartenfläche zulasten der neu zu gestaltenden Verkehrsfläche wird nicht für erforderlich erachtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der B-Plan nur die Verkehrsflächen sichert und dass die Gestaltung (u.a. auch Beleuchtungskonzept) im Zuge der Entwurfsplanung durch den Bezirk vorgenommen wird.

Zu 2.5) Die Anregung wird berücksichtigt. Für den Bereich des Mariendorfer-Hafen-Steges werden die Planzeichnung und Kapitel 3.10 der Begründung angepasst.

Zu 2.6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg mit Begleitgrün“, dadurch werden sowohl Wegeflächen als auch Grünflächen im Bestand und Planung berücksichtigt.

Zu 3.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag liegen im Entwurf vor. Es erfolgt eine Abstimmung mit FB Straßen.

Zu 3.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenplanung befindet sich im laufenden Abstimmungsprozess, zuletzt wurde am 11.06.2019 die Vorplanung mit dem FB Straßen und SenUVK abgestimmt. Aufgrund der topographischen Lage ist keine durchgehende Barrierefreiheit möglich.

Zu 3.3) Die Anregung wird berücksichtigt. Die Flächen für Versickerungsanlagen (geplante Mulde, bestehender Stauraumkanal) werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zu 4.1) Die Anregung wurde berücksichtigt. Bei der Straßenplanung wurde der Rückbau der Fahrzeugwaage berücksichtigt, im Erschließungsvertrag wird eine verbindliche Regelung für die Maßnahme aufgenommen.

Zu 4.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Forderungen zum Regelquerschnitt und der damit verbundenen Breite der Verkehrsfläche ist keine Berücksichtigung von Baumpflanzungen möglich. Entsprechend wurden in Abstimmung mit dem SGA auf Neupflanzungen verzichtet. Am westlichen Straßenrand bleibt der Baumbestand erhalten, am östlichen Rand sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen partiell Neupflanzungen im Böschungsbereich vorgesehen. Die Straßenplanung wird entsprechend angepasst.

Zu 4.3) Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

29) Vattenfall Wärme Berlin AG (Stellungnahme vom 21.05.2019)

Die Belange werden nicht berührt, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

30) IHK Berlin (Stellungnahme vom 07.06.2019)

Es werden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

31) Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 27.06.2019)

Gegen den Bebauungsplan 7-80 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zum B-Planentwurf wird wie folgt Stellung genommen:

- 1. Bei Planungen und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen, ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich.*
- 2. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Dresdner Bahn ist davon auszugehen, dass vom Schienenverkehr eine erhebliche Lärmbelästigung ausgehen wird. Bereits heute weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken (Strecken 6035 und 6135) zu schützen.*
- 3. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist aktuell seitens der Produktionsplanung und -steuerung Berlin das Vorhaben der Dresdner Bahn beabsichtigt. Hierfür gibt es vom 13.11.2015, unter dem folgenden Aktenzeichen 511ppa/003-459, einen bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss.*
- 4. Auf Seite 22 der Begründung des Bebauungsplanes 7-80 wird im Punkt I.3.7 "Lärmminde-rungsplanung" eine "geringe Beeinträchtigung durch Betriebslärm" durch die Bahntrasse angeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung der Dresdner Bahn eine Mehrung des Schienenverkehrs und somit auch der Lärmeinwirkungen zu erwarten ist. Die neuen Werte sind bei der DB AG in Erfahrung zu bringen (Betriebsprognose 2030).*
- 5. Über den in der Begründung genannten S-Bahn-Haltepunkt an der Lankwitzer Straße / Kamenzer Damm liegen gegenwärtig keine fundierten Erkenntnisse zu einer Errichtung vor. Der Bau des Haltepunktes würde nur über ein gesondertes Planrechtsverfahren erfolgen können. Es wird darauf hinweisen, dass bis zur Inbetriebnahme der Dresdner Bahn im Jahr 2025 (aktueller Planungsstand) für diese Maßnahme aus den unterschiedlichsten Gründen, u.a. erfolgte Bauvergaben, keine Möglichkeit zur Umsetzung besteht.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan 7-80 werden mit der Ausweisung von Gewerbegebieten keine lärmsensiblen Nutzungen festgesetzt.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
Gruppe 2 – verbindliche Bauleitplanung

Berlin, den 23.03.2020

Gez. Grabmann