

Anlage 2

Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 7-80 einschließlich des Abwägungsergebnisses aus der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

24.02.2021

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde in Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ sowie „Berliner Morgenpost“ vom 21. August 2020 bekannt gemacht. Des Weiteren wurden in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes Hauswurfsendungen verteilt. Zusätzlich waren die Informationen zur Bürgerbeteiligung über die Homepage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und Mein Berlin abrufbar. Die formell verbindliche Veröffentlichung erschien im Amtsblatt für Berlin am 14. August 2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. August 2020 bis einschließlich 23. September 2020 durchgeführt. Im angegebenen Zeitraum lagen folgende Unterlagen beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg:

1. Bericht zur Durchführung von Untersuchungen zum B-Plan Verfahren auf dem Gelände des ehem. Gaswerkes Mariendorf, Fugro Consult GmbH, Berlin Juni 2017
2. Schallimmissionsprognose zur Beurteilung von Auswirkungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berlin, Oktober 2019
3. Vorplanung Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, Juli 2020
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
8. Arten- und Biotopschutzkonzept, Wallmann Landschaftsarchitekten Berlin, Juli 2018
9. Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen „Marienpark“, Berlin-Mariendorf, Fugmann Janotta Partner, Berlin November 2018
10. Biotoptypenplan, Wallmann, Berlin, September 2018

11. Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Marienpark – Prognosehorizont 2030 Kurzbericht, VMZ Berlin, September 2019
12. Untersuchungsbericht geotechnische Untergrunderkundung und Baugrundbeurteilung Radweg Marienpark, GECO GmbH, Oktober 2020
13. Brutvögel der Erweiterungsfläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Scharon, Juli 2018

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus Schöneberg haben keine Bürger*innen Gebrauch gemacht, insgesamt wurden 4 Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen fließen in den Abwägungsprozess mit ein.

1. Bürger in 1, Stellungnahme vom 25.08.2020

Im Bebauungsplan werden Planungen zum ehemaligen Entladehafen des Teltowkanals vermisst. Eine Nutzung als Freizeitfläche (Marina) ist denkbar. Der notwendige Zugang könnte nördlich am Rand der REWE-Logistik erfolgen. Ist dazu ein separates Bebauungsplanverfahren vorgesehen?

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ehem. Entladehafen liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80, sondern im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIII-B1 und XIII-B1-1. Für den Teilbereich des ehemaligen Entladehafens und des Solarfeldes bestehen keine konkreten Planungen für eine Umstrukturierung. Sofern sich eine planerische Neugestaltung für den Bereich um den Hafen ergibt, müsste geprüft werden, ob ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist, oder ob die Änderungen nach geltendem Recht umsetzbar sind. Die Planungen zum Bebauungsplan 7-80 stehen einer zukünftigen Entwicklung der genannten Fläche nicht entgegen.

2. Bürger in 2, Stellungnahme vom 23.09.2020

Ich bin für den Plan von "Superwien", da ich gehört habe, dass jener die größten Grünflächen beinhaltet.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden und wird als Irrläufer gewertet. Da der Einwand über das Beteiligungsportal des Landes Berlin Mein.Berlin.de eingegangen ist, wird angenommen, dass ein anderes Bebauungsplanverfahren gemeint ist. Die Stellungnahme wird an die entsprechende Stelle weitergeleitet. Der Einwand berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens 7-80.

3. Bürger in 3, Stellungnahme vom 23.09.2020

Durch die Bebauung soll ein Sandtrockenrasen mit einer Fläche von ca. 1.000 m² verloren gehen, welcher ein geschützter Biotop ist und laut Begründung nicht erhalten werden kann. Unseres Erachtens könnte die Entfernung des Biotops vermieden werden, indem die Baugrenzen derart verändert werden, dass es nicht zu einer Bebauung des Sandtrockenrasens kommt. Solche Planänderungen halten wir für eine zumutbare Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt des Biotops.

Grundsätzlich wird die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie die Bestrebung, Ausgleichsflächen im Plangebiet zu schaffen begrüßt. Uns ist jedoch nicht klar, wie Fläche c für den Fitis und als Trockenrasenstandort entwickelt werden kann, wobei sie gleichzeitig noch für den schon ansässigen Neuntöter aufgewertet werden soll. Das heißt, einerseits wird die Entwicklung eines Offenlandbiotops (Trockenrasen) angestrebt, andererseits soll ein Habitat

für eine Art (Fitis) geschaffen werden, die lichte Wälder benötigt. Die Entwicklung für einen Standort mit lichtem Gehölzaufwuchs wird auch gar nicht in den Grünfestsetzungen erwähnt. Insgesamt lehnen wir die multifunktionale Überfrachtung von Ersatzflächen mit Maßnahmen ab. Und auch wenn man die CEF-Maßnahme auf Fläche c für den Fitis isoliert betrachtet, dann kann sie als solche nicht funktionieren, da ein ausreichend hoher Gehölzaufwuchs nicht vor Baubeginn fertig gestellt werden kann. Daher lehnen wir die beschriebene CEF-Maßnahme für den Fitis ab.

Unvermeidbare Baumfällungen sollten durch Neupflanzungen von großkronigen Bäumen ausgeglichen werden. Wir widersprechen der Äußerung im Baumschutzgutachten, dass säulenartige Bäume gepflanzt werden sollen, auch wenn sie Ersatzpflanzungen für Säulenpappeln sind. Bäume haben wichtige schattenspende und klimaregulierende Funktionen und sollten nicht als reine Gestaltungselemente angesehen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Kleingartenanlage wird begrüßt.

In der Begründung wurden zwar die Vorteile einer Dachbegrünung erwähnt, diese wurde aber nicht festgesetzt. Wir fordern, dass eine solche Festsetzung noch aufgenommen wird. Anstelle einer extensiven Dachbegrünung sollten intensivbegrünte blau-grüne Dächer bzw. intensivbegrünte Dächer mit Retentionsfunktion (siehe StEP Klima KONKRET, S. 30 f. [1]) festgesetzt werden.

Das Beleuchtungskonzept sollte insektenfreundlich geplant und somit das Leitbild einer bestäuberfreundlichen Stadt umgesetzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Sandtrockenrasen handelt es sich um zwei voneinander getrennt liegende Standorte mit Flächengrößen von 535 m² und 465 m². Beide befinden sich in dem als Baufeld 20 benannten Bereich östlich der Straße Altes Gaswerk Mariendorf. Das gesamte Baufeld 20 stellt innerhalb des Geltungsbereiches eine Flächenreserve dar um den Bedarf an zusammenhängend, großflächigem bzw. flächenintensivem Gewerbe zu decken und als gesamten Standort zu entwickeln. Demzufolge ist eine Integration der kleinteiligen Trockenrasen, die sich zudem inmitten des Baufeldes befinden, nicht möglich.

Die Schutzmaßnahmen für den Fitis resultieren aus der Einstufung einer Art mit abnehmender Populationsgröße. Das mit oberer und unterer Naturschutzbehörde am 18.04.2018 und am 11.06.2018 abgestimmte und fachgutachterlich begleitete, artenschutzrechtliche Konzept sieht vor, dem Fitis in der Fläche c Habitatmöglichkeiten zu bieten. Innerhalb dieser rund 8.800 m² großen Fläche werden verschiedene Lebensraumstrukturen geschaffen. Neben dem Trockenrasen (1.000 m²) sind dies Gehölzinseln (1.800 m²) und eine Langgraswiese (5.000 m²). Zudem ist der Erhalt von Gebüschstrukturen (1.000 m²) auf der Böschung zum nördlich angrenzenden DHL-Gelände gesichert.

Der Fitis ist in gelockerten Gehölzstrukturen zu finden, wie sie die bereits vorhandenen Gebüschbestände an der Böschung darstellen. Auch benötigt er eine gut ausgebildete Strauchschicht. Der Flächenbedarf des Fitis ist gering, so dass er auch einzelne Baum- bzw. Buschinseln besiedelt. Entsprechend der fachgutachterlichen Aussage sind die in Fläche c zu pflanzenden Gehölzinseln mit Flächengrößen zwischen 150 und 300 m² ausreichend für diese Art. Zudem benötigt er als Bodenbrüter eine flächendeckende Krautschicht, wie sie mit den Wiesen in Fläche c ebenfalls entwickelt wird.

Die Kombination aus Erhalt und Neuentwicklung von Gehölzbeständen stellt in der Gesamtheit eine Maßnahme dar, die den Lebensraumansprüchen des Fitis entspricht und mit dem Bestand auf der Böschung auch bereits in Teilen vor Baubeginn funktionsfähig ist. Zusammen mit den eher geringen Flächenansprüchen dieser Art, ist auch ein Zusammenlegen der Arten Neuntöter und Fitis von den Umweltbehörden genehmigt worden.

Eine Pflanzung von säulenartigen Gehölzen ist nur als Ersatz für eine möglicherweise notwendige Fällung von Säulenpappeln vorgesehen, also nur entlang der Grenzen des Geltungsbereiches. Innerhalb der Baufelder ist die Pflanzung von großkronigen Bäumen z. B. auf Stellplatzanlagen erwünscht.

Der Geltungsbereich stellt einen Teil des Gewerbebandes „Großbeerenstraße“ dar, für den ein rechtskräftiger Landschaftsplan 7-L-2 existiert. Der Landschaftsplan legt fest, dass bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ein bestimmter Anteil naturhaushaltwirksamer Fläche pro Grundstück nachgewiesen werden muss. Es wurde ein einheitlicher Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 festgesetzt, der innerhalb der Bauflächen durch verschiedene naturhaushaltwirksame Maßnahmen umgesetzt und nachgewiesen werden muss. Hierzu zählt auch eine Dachbegrünung. Zudem wird aufgrund der Standortverhältnisse eine Regenwasserbewirtschaftung fast nur in Kombination mit einer Dachbegrünung möglich sein. Auf konkrete Grünfestsetzung (auch der von Dachbegrünung) wurde weitestgehend verzichtet, da sie über die Auflagen zum BFF erfüllt werden müssen. Der BFF wurde mit der Festsetzung Biotopflächenfaktor in den Bebauungsplan übernommen. Hier werden die naturhaushaltwirksame Maßnahmen dann benannt: Verzicht auf Versiegelung, Teilversiegelung der Nebenanlagen, Regenwasserversickerung je m² Dachfläche, Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe (Fassadenbegrünung) und Dachbegrünung.

Ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept wird begrüßt ist aber nicht relevant für den Bebauungsplan, sondern berührt nachgeordnete Verfahren (Baugenehmigung). Der Hinweis wird an die verantwortlichen Stellen weitergeleitet.

4. Bürger in Stellungnahme vom 23.09.2020

Es werden folgende Einwände sowie Gutheißungen zum Bebauungsplan 7-80 vorgebracht:

- 1. Bodenuntersuchungen: Die Nutzung der Teilflächen A, B und C als Parks wird begrüßt.*
- 2. Schallprognose: zu 4 Angaben zum Verkehr. Ampeln sind an der Lankwitzer- und Ringstraße unumgänglich. Diese nachts abzuschalten ist gut.*
- 3. Grobkonzept Regenwasser, zu 3.1 Rigolen: Versickerung ist ein dauerhafte Kostenfalle. Durch Laubverschmutzung und Unrat ist die Einsatzdauer sehr begrenzt. Hier ist es sinnvoll Biotope (z.B. Regenwasserteiche) wieder auf dem Gelände anzulegen. Bedauerlicher Weise ist der alte Gaswerkteich dem Solarzellenfeld zum Opfer gefallen. Das Amt für Natur und Umwelt Tempelhof-Schöneberg hat es nicht geschafft diesen, angeblich verseuchten Teich, zu erhalten. Es muss nun geschafft werden mit dem vielen anfallenden Regenwasser wieder Biotope (z.B. Teiche) zu erschaffen. In belasteten Gebieten, wo keine Versickerung gewünscht ist, sollten Teichfolien untergelegt werden. zu 4, gleiche Forderung wie zu 3.1*
- 4. Artenschutz: Die Ersatzflächen Ost und West bietet sich auch für Biotope (Teiche) an.*
- 5. Baumgutachten zum Rad und Fußweg: Auf Grund des hohen Alters der Pappeln wird die Variante mit Rad- und getrenntem Fußweg und mit der Anpflanzung von einer neuen Baumreihe von Säuleneichen unterstützt.*
- 6. Machbarkeitsstudie, zu 6.2: Die Radwegverbindung in West – Ost Richtung wäre zusätzlich zum Ausbau des Mariendorfer-Hafenwegs sehr gut.*

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

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Regenwasserbewirtschaftungskonzeption erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Generell ist im

Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse (Durchlässigkeiten des Bodens, Belastung des Bodens, ausreichender Flurabstand des Grundwassers) eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Eine mögliche Integration in die Gestaltung der privaten Parkanlage ist auf Ebene der Freiraumplanung in der Umsetzungsplanung zu prüfen. Maßnahmen für die umliegenden, sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 befindenden, unversiegelten Teilbereiche wurden nicht vertiefend betrachtet, da für diese kein Handlungserfordernis besteht.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan liegt ein mit den Fachbehörden abgestimmtes Biotopflächenkonzept zu Grunde. In diesem werden die Freiflächen entsprechend den Anforderungen der Habitats gestaltet und gepflegt. Konkret soll die westliche Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Teilfläche a) als Ersatz für den Verlust von 5 Revieren des Stars hergerichtet werden. Hierfür sind vor allem Offenlandflächen und die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen erforderlich. Die östliche Fläche (Teilfläche c) soll als Habitat für den Neuntöter optimal aufgewertet werden. Dies erfolgt durch die Anlage von Gehölzstrukturen, weiterhin wird in die Gestaltung eine Fläche von ca. 1.000 m² Trockenrasen integriert. Die Integration von größeren Gewässerflächen ist daher nicht vorgesehen.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als West-Ost-Verbindung durch den Marienpark wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen „Marienpark“ mehrere Varianten geprüft. Als Vorzugsvariante ist die Heranziehung eines ehemaligen Industriebahn-Gleises anzusehen, welches die Ringstraße, Höhe Gersdorfstraße, mit der Straße Altes Gaswerk Mariendorf verbindet und unmittelbar nördlich des neuen DHL-Standes verläuft. Eine Fortführung bis zum Mariendorfer-Hafen-Weg ist im Zuge der perspektivischen Beplanung des Solarfeldes zu berücksichtigen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 20. August 2020 über die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf 7-80 benachrichtigt. Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 4 der beteiligten Behörden/Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Im Einzelnen wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1) Berliner Feuerwehr – Fahrzeuge und Geräte (Stellungnahme vom 24.08.2020)

In dem Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenaubwerke.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Wohnungsbauleitstelle – WBL 10) (Stellungnahme vom 26.08.2020)

Die Belange der Wohnungsbauleitstelle werden nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3) Gemeinsame Landesplanabteilung (Stellungnahme vom 27.08.2020)

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

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.) Netzgesellschaft Berlin Brandenburg - NBB (Stellungnahme vom 27.08.2020)

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Erdgas-Transportleitung DN 600 (PN 40) 3 KA. 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. Es wird um Beachtung gebeten.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Leitungsplanungen und des Leitungsneubaus durch den Grundstückseigentümer berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 7-80 verläuft die Gas-HD-Leitung überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Altes Gaswerk Mariendorf". Für die Leitungen im Plangebiet bestehen bereits Dienstbarkeiten, so dass im Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

5) Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt (Stellungnahme vom 27.08.2020)

Nach Durchsicht der im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereit gestellten Unterlagen werden die früheren Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes wie folgt ergänzt: Der Unterlage "Vorplanung Straßenverkehrsfläche "Altes Gaswerk Mariendorf", Voigt Ingenieure GmbH- Stand 13.7.20, ist zu entnehmen, dass zur Herstellung des vorgesehenen Straßenquerschnitts insgesamt 49 Bäume, die der BaumSchVO unterliegen, gefällt werden sollen. Im südlichen und mittleren Grundstücksteil wird die Fällung von 32 Bäumen (25x Kastanie, 6x Ahorn und 1 x Pappel) im nördlichen Grundstücksteil insgesamt 17 Bäume (11x Linde, 6x Ahorn) geplant. Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutz sind insbesondere die Fällungen in 2. Abschnitten der geplanten Straße problematisch:

1. Die Fällung von 11 Linden westlich Baufeld 80 (BaumNr. zw. 469-435) ergibt sich aus der Platzierung einer Regenwasserrigole im Wuchsbereich der Bäume. Grundsätzlich ist nachvollziehbar, dass das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in die Kanalisation zurückgehalten werden muss. Nach der Bewertung des Umwelt- und Naturschutzamtes ist diese Baumreihe aufgrund des Erscheinungsbildes und der Vitalität allerdings erhaltenswert. Zur Gewährleistung der Straßenentwässerung ist ein technisches Bauwerk erforderlich, dass mit dem erforderlichen Rückhaltevolumen ggf. mit veränderter Geometrie bzw. in anderer technischer Ausführung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück oder unterhalb der Straßenverkehrsfläche untergebracht werden kann. Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes ist der aktuell vorgeschlagene Standort nicht nachvollziehbar, die Fällung der Baumreihe nicht begründbar.

2. Westlich des Baufeldes 20/ eShelter ist die Fällung von 29 Bäumen (BaumNr. zw. 238-1425) vorgesehen. Die Fällungen werden mit dem vorgesehenen Straßenquerschnitt mit beidseitigen Geh- und Radwegen sowie vorgesehenen Leitungssanierungen bzw.- neuverlegungen begründet.

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes handelt es sich sowohl bei den Kastanien als auch bei einigen Ahornbäumen aufgrund des Alters, der Vitalität und des Ortsbildes ebenfalls

um einen erhaltenswerten Baumbestand. Es wird daher um nochmalige Überprüfung des vorgesehenen Ausbauquerschnitts gebeten. Insbesondere sollte geprüft werden, ob in Hinblick auf das zu erwartende geringe Fußgängeraufkommen ein doppelseitiger Gehweg in den vorgesehenen Bemessungen erforderlich ist. Zudem ist zu klären, ob die zukünftig erforderlichen Versorgungsleitungen innerhalb des vorhandenen Straßenprofils untergebracht werden können.

3. Die o.g. Unterlage weist auch für einige der im benannten Straßenabschnitt gegenüberliegenden Bäume (BaumNr. zw. 895-1403/ östlich Baufeld 60 + GASAG-Gebäude) bauliche Maßnahmen (Winkelstützmauern, Anpassungsbereiche) aus. Auch für diese Bäume kann eine nachhaltige Schädigung durch Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Auch diese Baumreihe sollte im Grundsatz erhalten bleiben, so dass auch diesbezüglich eine nochmalige Überprüfung des geplanten Straßenquerschnitts dringlich geboten ist.

4. Die Fällung der benannten Baumreihen bzw. weitere Eingriffe in den Wurzelraum wäre nach der BaumSchVO vom Umwelt- und Naturschutzamt zu genehmigen bzw. zu beauftragen. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Die entsprechenden Anträge wären diesbezüglich nachvollziehbar zu begründen.

Die wegfallenden Bäume sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Die Anregung wird berücksichtigt. Auf Grundlage einer am 29.09.2020 geführten Abstimmung zwischen der Wasserbehörde SenUVK II D 23, BWB, Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg und dem Grundstückseigentümer / Projektträger wurde durch den Verzicht des am östlichen Rand der Straße Altes Gaswerk Mariendorf vorgesehenen abgedichteten Mulden-Rigolen-Systems der Erhalt der 11 Linden ermöglicht.

Eine Retention und ausreichende Reinigung des auf der Straße AGM anfallenden Regenwassers ist auf andere Weise zu gewährleisten (z.B. Stauraumkanal). Die Prüfung und Genehmigung der geplanten Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens für die wasserbehördliche Erlaubnis, die durch die BWB im Rahmen späterer Projektphasen beantragt werden muss.

Da im Bebauungsplan keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt, ergeben sich keine Änderungen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Einteilung wird mit dem Straßen- und Grünflächenamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Straßen abgestimmt und im Erschließungsvertrag geregelt.

Zu 2.) Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Ausbauprofil der Straße Altes Gaswerk Mariendorf ist Ergebnis der Anforderungen von SenUVK IV B und des Straßen- und Grünflächenamts Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Straßen auf Grundlage der Richtlinien und Vorgaben (u.a. Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege). Das Wegenetz berücksichtigt weiterhin eine langfristige intensivere Standortentwicklung, die eine höhere Nutzerfrequenz zur Folge haben wird. Eine Reduzierung der Breite des Straßenprofils ist daher nicht möglich.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da am westlichen Rand der Straße Altes Gaswerk Mariendorf keine Flächenerweiterung stattfindet, wird von einem Erhalt der angrenzenden Baumstandorte ausgegangen. Stützelemente sind nicht vorgesehen. Bei Baumaßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen vorzusehen.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung werden entsprechende Anträge mit Ausgleichspflanzungen erstellt.

6) Vattenfall Wärme Berlin AG (Stellungnahme vom 27.08.2020)

In dem Plangebiet ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7) IT-Dienstleistungszentrum Berlin (Stellungnahme vom 28.08.2020)

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände. Die 2-zügige Trasse (DN110) befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VAA 2 (Stellungnahme vom 15.09.2020)

Seitens SenUVK, V D bestehen keine weiteren Forderungen. Da der Erschließungsvertrag bzw. sein Entwurf nicht zu den ausgelegten Unterlagen gehört und die Unterlage Vorplanung Straßenverkehrsfläche Altes Gaswerk Mariendorf nur einen einzigen Lageplan und keine Schnitte enthält, werden nachfolgende Hinweise zum Ausbau der Straße Altes Gaswerk Mariendorf wiederholt:

1. Der vollständige und ersatzlose Rückbau der vorhandenen Brücke über die noch nicht gewidmete Straße Altes Gaswerk Mariendorf ist vor Widmung der Straße nach BerlStrG abzuschließen.

2. SenUVK, V D bittet, die Planung und Ausführung der geplanten Stützwände auf eine freisichtbare Höhe unter 1,50 m zu bringen. Ansonsten gilt, dass SenUVK, V D für die Stützwände zuständig und für die Unterhaltung sowie Gewährleistung von Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit verantwortlich wird. Nach DIN 1076 sind Stützwände (Stützbauwerke) ab 1,50 m als Ingenieurbauwerke eingestuft. Diese unterliegen bei Planung und Bau strengen Regularien. SenUVK, V D müsste die Anwendung des umfangreichen ingenieurtechnischen Vorschriftenwerks für Planung und Bau der Stützwände als Bestandteil der öffentlichen Straße fordern. Hingegen sind Stützwände bis 1,49 m freisichtbare Höhe keine Ingenieurbauwerke. SenUVK, V D würde keine Zuständigkeit erlangen. Vor dem Hintergrund, dass die Verkehrsplaner eine Anpassung der Stützwandhöhe auf ggf. 1,45 m unter entsprechender Gestaltung der Böschungen in Aussicht gestellt hatten, bittet SenUVK, V D diese Planungen weiter zu verfolgen und auf eine Stützwand, die als Ingenieurbauwerk einzustufen wäre, zu verzichten.

3. VBC ist im betroffenen Gebiet des B-Planes ausschließlich für die Ufer- und Gewässerreinigung am Teltowkanal zuständig. Hieraus ergibt sich nur eine Auflage: Im Bereich der öffentlichen Grünanlage zur Teltowkanalquerung sind zur Vermeidung der Vermüllung des Gewässers und seines Randstreifens Müllsammelbehälter in ausreichender Anzahl aufzustellen und diese in ausreichend enger Reinigungsfrequenz zu leeren

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Erschließungsvertrag wird der Rückbau der über die Straße Altes Gaswerk Mariendorf führenden Fußgängerbrücke vertraglich geregelt werden.

Zu 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 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplangebiet grenzt eine private naturnahe Parkanlage an den Böschungsbereich des Teltowkanals. Die Gestaltung und Pflege von Grünanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

9) Fachbereich Straßen – Straßen- und Grünflächenamt (Stellungnahme vom 22.09.2020)

Die Einwände und Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf 7-80 berücksichtigt.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10) Landesdenkmalamt Berlin (Stellungnahme vom 23.09.2020)

Das LDA hatte sich zu dem B-Plan noch einmal am 31.07.19 per email geäußert, bzgl. der Abstände um die Fabrikantenvilla im GE 3.4. Hierzu finden sich nun in der aktuellen Begründung widersprüchliche Angaben. Auf S. 121 heißt es: "Um die im GE 3.4 gelegene ehemalige Fabrikantenvilla wird für eine ergänzende bauliche Entwicklung ein Mindestabstand von der Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes (Traufhöhe 63,4 m ü.NHN, entspricht ca. 14,4 m) eingehalten. Für die geplante Bebauung nördlich der Fabrikantenvilla (Firsthöhe 67,20 m ü.NHN, entspricht ca. 18,2 m) wird eine OK von 63,50 m über NHN festgesetzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe von 15,50 m. Am östlichen Rand wird eine OK von 67,0 m ü.NHN (entspricht ca. 19,0 m) festgesetzt. Zur Wahrung des Umgebungsschutzes wird zur Fabrikantenvilla ein Mindestabstand von 19,0 m eingehalten."

Der Plan ist dort leider nicht vermaßt - sind es denn nun mind. 19,0 m sowohl im Norden wie im Osten (und soll der Hinweis auf die TH der Villa nur sagen, dass diese 14,4 m "sowieso" eingehalten werden)?

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung einer Überbemaßung wurde im Reinplan eine durchgehende Bemaßung von der Lankwitzer Straße aus vorgenommen und das neue Baufenster entsprechend dieses Bezuges ausgerichtet, so dass zusätzliche Maße zum Abstand zur Fabrikantenvilla entfallen sind. Es werden zum nördlichen Baufenster weiterhin ein Abstand von 16,20 m im Bereich des Turmes und 24,6 m im Bereich des parallel zum Lankwitzer Damm gelegenen Gebäudes eingehalten. Der östliche Abstand weist 20,0 m auf. Damit wird entsprechend den Forderungen des LDA der Mindestabstand in Höhe der Traufhöhe des Bestandsgebäudes an allen Seiten erfüllt.

11) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin (Stellungnahme vom 16.09.2020)

Der beabsichtigte Bebauungsplan 7-80 (Stand: August 2020) berührt die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) SpreeHavel als Eigentümerin der Bundeswasserstraße

Teltowkanal (TeK) hinsichtlich des Eigentums und der zukünftigen Unterhaltung der vorhandenen Fußgängerbrücke benannt als "Mariendorfer Hafen-Steg".

1. Im Textteil des B-Planes (Stand: August 2020) finden sich verschiedene Bezeichnungen für die Brücke über den Teltowkanal (Tek-km 21 ,44). Dies ist sehr verwirrend und sehr unübersichtlich. Des Weiteren ist festzustellen, dass Sie verschiedene Aussagen zum Eigentum der Brücke I des Steges treffen. Im Pkt. 3.08, S 133 wird ausgeführt, "Der Steg und die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Bundes ..." und "Die Eigentumszugehörigkeit des denkmalgeschützten Steges ist ungeklärt, ... ". Auf S. 135 im Pkt. 3.11 bestätigen Sie, dass "die Eigentumszuordnung und die Zuständigkeit sowie die Unterhaltungsverpflichtung der Brücke unklar ist." Wie schon in der Stellungnahme vom 04. April 2019 mitgeteilt, wurde die Fußgängerbrücke 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-Gas-Association in London zu tragen ist. Der Rechtsnachfolger dieser Gesellschaft ist die heutige GASAG bzw. das Land Berlin, aber nicht die WSV des Bundes.

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 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.** Dass die Eigentumszugehörigkeit des Steges ungeklärt ist, da der Steg beim Grundstücksverkauf nicht berücksichtigt wurde, fällt nicht in die Verantwortung der WSV des Bundes, da diese aufgrund der vorliegenden vertraglichen Regelung nie Eigentümerin der Brücke gewesen ist. Auch wenn (bzw. insbesondere weil) aufgeführt wird, dass die Eigentumszuordnung noch zu klären ist, ist zu streichen, dass die WSV des Bundes Eigentümerin des Steges ist.

2. Die auf den Seiten 183-185 von Ihnen vorgenommene Abwägung zur Stellungnahme vom 04.04.2020 bzgl. des Eigentums des Brückenbauwerkes ist nicht zutreffend. Es wird ausgeführt: "Die Brücke liegt auf bzw. über den Flurstücken 1305158, 1306158 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."

Der auf den Flurstücken 1305/58, 1306/58, 1307/58 befindliche Mariendorfer Hafen-Steg befindet sich nicht im Eigentum und in der Unterhaltungsverpflichtung des WSA. Der Steg I die Brücke befindet sich im Eigentum desjenigen, welcher sie errichtet hat bzw. dessen Rechtsnachfolgers. **Die Brücke ist kein wesentlicher Bestandteil der Grundstücke gem. § 94 BGB**, es handelt sich vielmehr um ein Bauwerk, das nur zu einem vorübergehenden Zweck (Scheinbestandteil) mit dem Grundstück verbunden wurde (§ 95 BGB). Dies wird durch den Vertrag von 1903 zwischen dem Kreis Teltow und der Imperial-Continental-Gas Association gestützt, in dem geregelt ist, dass die Unterhaltung und Erneuerung durch diese zu tragen ist (war). Die WSV ist nicht Rechtsnachfolgerin der Imperial-Continental-Gas Association. Dies ist die GASAG, so dass diese das heutige Eigentum und die Unterhaltungsverpflichtung übernommen hat bzw. das für die Zukunft regeln muss.

3. Sofern beabsichtigt ist, die Brücke (den Mariendorfer-Hafen-Steg) beizubehalten oder zu verändern, ist dies gemäß § 31 WaStrG anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Für die in Anspruch genommenen Land- und Wasserflächen ist darüber hinaus eine Kreuzungsvereinbarung (Brückenbauwerk) oder alternativ ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag abzuschließen.

Aus Sicht der WSV des Bundes erscheint es sinnvoll, den Mariendorfer Hafen-Steg in den abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag s. **Pkt. III.3.14 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)**, S.137 aufzunehmen.

Mit dem Projektträger wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um abwägungserhebliche Belange zu regeln. Es werden verschiedene Regelungsbedarfe zu Verpflichtungen, (Grundstücks-) Übertragungen, Umsetzung von Maßnahmen bzw. der Sicherung der Umsetzung und zur Kostentragung aufgeführt. Hier ist es durchaus möglich und erforderlich, das Eigentum am Brückenbauwerk sowie dessen dauerhafte Unterhaltung (ergänzend zum B-Plan) zu regeln. Der Städtebauliche Vertrag soll zwischen der BMDF Gewerbepark Berlin Mariendorf GmbH & Co. KG als Projektträger und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geschlossen werden. In der Präambel ist die Kostenbeteiligung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele durch den Projektträger aufgeführt. Es werden u.a. Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen genannt.

In § 1 wird der Gegenstand und Zweck des Vertrages erläutert. Das Vertragsgebiet unter Abs. (5) und in Anlage 3 umfasst eindeutig auch das Brückenbauwerk Mariendorfer-Hafen-Steg, der in Verlängerung des Mariendorfer-Hafen-Weges (§ 7 Abs. (7)) als direkter Bestandteil dieses Weges zu werten ist. § 4 regelt die Kostenübernahme durch den Projektträger, § 5 verschiedene erforderliche Ordnungsmaßnahmen.

In § 6 ist die Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen - hier auf Grundstücken des Projektträgers- geregelt. In Abs. (2) wird Verwaltung, Betrieb, Unterhaltung und Verkehrssicherung von Fußwegen u.a. - auch auf öffentlich zugänglichen Flächen - geregelt.

Gleiches muss für das auf den Flurstücken der Bundeswasserstraßenverwaltung befindliche Brückenbauwerk vereinbart werden. Sofern sich diese Regelung nicht in § 6 (2) integrieren lässt, ist dies an anderer geeigneter Stelle des Städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren.

In Anlage 8 zum Vertrag sind zu übertragende Straßen- sowie Geh- und Radweg-Flächen dargestellt. Das Brückenbauwerk ist (z.B. von der GASAG auf den Projektträger) mit zu übertragen. Entsprechende Vereinbarungen sind privatrechtlich zwischen den Beteiligten zu schließen. Sofern sich (Eigentum und) Unterhaltungsverpflichtung nicht über den Vertrag als planergänzende Vereinbarung regeln lassen, ist das Eigentum der WSV (der Teltowkanal) aus dem Geltungsbereich des B-Planes zu nehmen.

4. In der **Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen "Marienpark"** wird auf S. 8 das WSA als verantwortlich für die Ausbesserung des "Gaswerksteges" (= Mariendorfer-Hafen-Steges) aufgeführt. Dies ist nicht zutreffend.

Die Sperrung des Bauwerkes ist seinerzeit ebenso wenig vom WSA veranlasst worden, wie die Ausbesserung und Wiedereröffnung vor einigen Jahren, da das WSA zu keiner Zeit Eigentümer oder Unterhaltungspflichtiger der Brücke war. Das WSA hat nicht den (Fußgänger- und Radfahrer-) Verkehr auf der Brücke eröffnet. Für die Bundeswasserstraße Teltowkanal ist das Bauwerk ohne Bedeutung und kann wieder dauerhaft gesperrt werden.

Der vorgelegte Entwurf zum beabsichtigten B-Plan 7-80 (Stand: April 2020) des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ist aus Sicht des WSA SpreeHavel zu überarbeiten. Das WSA SpreeHavel stimmt dem beabsichtigten B-Plan 7-80 (Stand: April 2020) bzgl. der textlichen Aussagen zu Eigentum und Unterhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Mariendorfer-Hafen-Steg nicht zu.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) und 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise berücksichtigt. Die Eigentumszugehörigkeit der Brücke über den

Teltowkanal ist weiterhin ungeklärt. In der Begründung des Bebauungsplanes wird der Hinweis gestrichen, dass die WSV des Bundes Eigentümerin des Steges ist.

Entsprechend einer durch die juristische Abteilung des Stadtentwicklungsamtes vorgenommenen 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 (Bundwasserstraßenverwaltung) eingetragen. In der Brücke sind Gasleitungen der GASAG verlegt.

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

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung der Unterhaltung des Mariendorfer-Hafen-Steges im zum Bebauungsplan 7-80 aufgestellten städtebaulichen Vertrags erfolgt nicht, da der Vertrag zwischen dem Land Berlin (Vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg) und dem Grundstückseigentümer / Projektträger (BMDF) abgeschlossen wird. Es besteht keine Befugnis über fremde Grundstücke (Brückenfundamente sind im Eigentum des Bundes) bzw. ungeklärtem Eigentum (Brücke) vertragliche Regelungen abzuschließen.

Zur Klärung der Eigentumsfrage und der Zuständigkeit von Unterhaltungsmaßnahmen wird entsprechend der Anregung des WSA SpreeHavel der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung i.S.d. § 41 WaStrG geprüft.

Zu 4.) Der Hinweis zur Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen "Marienpark" wird zur Kenntnis genommen, eine Korrektur der eigenständigen Untersuchung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

12.1) Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 09.10.2020)

Zum Bebauungsplan 7-80 "Marienpark" gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

Infrastrukturelle Belange

1.) Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird festgestellt, dass die Lage des Geltungsbereiches Bebauungsplan 7-80 "Marienpark" der Stadt Berlin östlich an der Bahnstrecke: (6135) Berlin-Südkreuz - Elsterwerda in Höhe km: ca. 6,9 -8,76 – 32,53 bahnlinks liegt. Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt.

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

2.) Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die

durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6135) Berlin-Südkreuz - Elsterwerda verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

3.) Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

4.) Auf Grund des Bebauungsplan 7-80 "Marienpark" der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren (siehe Stellungnahme Nr. 13).

5.) Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen. Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der

Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: 6135) Berlin-Südkreuz - Elsterwerda.

6.) Es wird gebeten, die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und die DB AG am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplänen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen an die DB AG gestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1.) bis 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren.

12.2) Deutsche Bahn Netz AG (Stellungnahme vom 08.10.2020)

Zum Bebauungsplan wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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 Lärmbelastung 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 Anlagen- und Instandhaltungsmanagement Netz Berlin das Vorhaben der Dresdner Bahn beabsichtigt. Hierfür gibt es vom 13.11.2015 einen bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss.
4. Auf Seite 20 der Begründung des Bebauungsplanes 7-80 wird im Punkt 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 uns, zum heutigen Stand, keine fundierten Erkenntnisse zu einer Errichtung dessen vor. Der Bau des Haltepunktes würde nur über ein gesondertes Planrechtsverfahren erfolgen können. Es wird darauf hingewiesen, 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. Aufgrund der

Lage des Plangebiets ist von einer Belastung des Plangebiets durch den dort verkehrenden S-Bahn- und Bahnverkehr (Lärm, Staub, Erschütterungen usw.) zu rechnen. Diese Belastung ist dem Eigentümer und Projektträger im Plangebiet bekannt und wird im Bauantragsverfahren berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen stellen diese möglichen Belastungen keinen grundsätzlichen Nutzungskonflikt dar.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu redaktionellen Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Aufgestellt, 24. Februar 2021

Gez. Grabmann