

Anlage 6

Bebauungsplan 7-80

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan 7-80 für die südliche Teilfläche des ehemaligen Gaswerks Mariendorf zwischen Lankwitzer Straße, Dresdner Bahn, Mariendorfer-Hafen-Weg und der östlichen Grenze der Flurstücke 248, 70/7 und 268 der Flur 1, eine Teilfläche des Flurstücks 250 der Flur 1 sowie eine Teilfläche der Ringstraße, Straße Altes Gaswerk Mariendorf, Mariendorfer-Hafen-Weg, Mariendorfer-Hafen-Steg und nördlich davon liegende Teilflächen der Promenade des Teltowkanals und eine Teilfläche der Ringstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

1. Veranlassung und Planungsziele

Das Plangebiet stellt einen Teil des Gewerbebandes „Großbeerenstraße“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dar, dass sich östlich parallel zur Bahntrasse der Dresdner Bahn erstreckt. Das vom brachliegenden Mariendorfer Hafen bis zum S-Bahnhof Marienfelde reichende Gewerbegebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 211 ha auf und stellt einen gewachsenen Großstandort dar.

Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes in Mariendorf ist unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Entwicklung eines nutzungsgemischten gewerblichen Quartiers für unterschiedliche Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen beabsichtigt.

Im Bebauungsplanverfahren soll entsprechend der heute bestehenden verkehrlichen Funktion die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ in das öffentliche Straßennetz eingebunden werden. Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Areals sind weiterhin Verknüpfungen mit den umgebenden Stadtstrukturen herzustellen und Barrieren abzubauen (z.B. Öffnung für Wege- und Blickbeziehungen, Neugestaltung der Zugangssituation zum parallel zur Bahntrasse verlaufenden Weg).

Durch die langjährige Nutzung als Industrie- und insbesondere Gaswerkstandort sind erhebliche Altlasten im Plangebiet vorhanden. Im Zuge des Entwicklungsprozesses wurden entsprechende Altlastensanierungsmaßnahmen sowie die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Dies beinhaltet auch die Fläche der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“, dessen Übertragung an das Land Berlin in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Die Gewerbefläche an der Brücke Lankwitzer Straße befindet sich ebenfalls im Privatbesitz.

Die Straßenverkehrsfläche Lankwitzer Straße sowie der vordere Abschnitt der Zufahrt zum ehemaligen Bahnübergang, der parallel zur Bahntrasse verlaufende Mariendorfer-Hafen-Weg und die Fläche der Gasdruckregelanlage befinden sich im Besitz des Landes Berlin. Im Bereich der Ringstraße liegen Teilflächen im Besitz des Landes Berlin.

Eigentümer der Grundstücke über den Teltowkanal führenden Mariendorfer-Hafen-Steg ist gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

Im Zufahrtsbereich zum ehemaligen Bahnübergang gehören Teilflächen der Deutschen Bahn, sind Bundeseisenbahnvermögen bzw. gehören dem Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23,6 ha.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Die Entwicklung eines offenen Quartiers für unterschiedliche Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen erfordert eine planungsrechtliche Neuordnung. Hierzu wurde ein Bebauungsplanverfahren mit einer Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Belange untersucht und bewertet wurden.

Der überwiegende Teil des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) geschützt. Weiterhin sind unter der Objektnummer 09055081 insgesamt 15 Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste geführt.

Das Projekt entspricht den städtebaulichen Zielen des Bezirkes und des Senates zur Revitalisierung von ehemaligen Industriearealen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zur Nachnutzung eines Konversionsstandortes sowie zur Entwicklung von hochwertigen, gewerblichen Nutzungen (Produktion, Dienstleistungen und ergänzende Funktionen wie Gastronomie) wurden Gewerbegebiete festgesetzt.
- Zur Sicherung der internen Verkehrserschließung wurden private Verkehrsflächen mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen.
- Zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Gebietes wurden Festsetzungen zu privaten Grünflächen getroffen.
- Zur Sicherung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Sicherung von naturhaushaltswirksamen Flächen wurde der Biotopflächenfaktor in eine textliche Festsetzung übernommen.

2. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die von der Planung ausgehenden umweltrelevanten Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und bei der Eingriffsbewertung quantifiziert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Bebauungsplanumsetzungen geprüft. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und eine Biotopkartierung erstellt.

Schutzgut Mensch

Derzeit ist das Gelände zwar öffentlich zugänglich, eine Aufenthaltsqualität ist jedoch nur begrenzt gegeben. Öffentliche Parkanlagen oder Spielplätze gibt es nicht.

Die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes bedeutet für den Gesamtbestand eine grundsätzliche Aufwertung. Auch für die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets ist daraus keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung über das aktuelle Maß hinaus abzuleiten. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für die Entwicklung von privaten Grünflächen geschaffen. Ein Teil des prägenden Baumbestandes kann in diese Freiflächen integriert und auf diese Weise weitgehend gesichert bleiben.

Der Mariendorfer-Hafen-Weg sowie eine Neugestaltung und Aufwertung werden planungsrechtlich gesichert. Es ergibt sich die Möglichkeit, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes eine attraktive Gestaltung des Zuganges zur Lankwitzer Straße zu erzielen.

Schutzgut Tiere

Für den Standort des ehemaligen Gaswerk Mariendorf liegen verschiedene faunistische Kartierungen aus den Jahren 2014 und 2017 vor. Zudem wurde ein umfangreiches Arten- und Biotopschutzkonzept erarbeitet, das das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten beachtet und eine Flächenkulisse sowie Maßnahmen zur Überwindung von Verbotstatbeständen aufzeigt.

Fledermäuse

Festgestellt wurden 4 Fledermausarten, wovon die Zwergfledermaus die häufigste Art war. Sie nutzen den Geltungsbereich als Jagdrevier. An mehreren Gebäuden konnten Quartiere festgestellt werden. Die historische Gebäudesubstanz wird erhalten und über die B-Planfestsetzungen zusätzlich gesichert, so dass es hier lediglich aufgrund von Sanierungsarbeiten zum Verlust von Lebensstätten

kommen kann. Bei Fällungen oder Gebäudesanierungen sind fledermausspezifische artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, wie eine Bauzeitenregelung oder die Kontrolle zu fällender Bäume bzw. zu sanierender Gebäude auf Fledermausbesatz.

Vögel

Der Geltungsbereich ist Revier von 27 Brutvogelarten. Es dominieren die Busch- und Baumbrüter. Die vorhandenen Gehölze bieten den Arten ausreichend geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten. Aber auch die Höhlen- bzw. Nischenbrüter sind im Gelände gut vertreten, was für diverse Möglichkeiten insbesondere an den historischen Gebäuden zu Ansiedlung spricht.

Mit dem Turmfalken wurde eine streng geschützte Art im Geltungsbereich gefunden. Mit dem Neuntöter kommt eine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie vor. Die Bachstelze steht auf der Vorwarnliste der Berliner Roten Liste. Von einer starken Bestandsabnahme von mehr als 50 % sind Arten im Geltungsbereich betroffen wie Bachstelze, Girlitz, Feldsperling und Fitis. Diverse Vogelarten wie Blaumeise, Grünfink und Star haben eine abnehmende Tendenz von 20 bis 50 %.

Für diese genannten planungsrelevanten Arten sind im Artenschutzkonzept umfangreiche Maßnahmen erarbeitet worden um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wie eine Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten oder bei Abriss und Sanierung von Gebäuden. Auch die Kontrolle zu fällender Bäume und zu sanierender Gebäude auf dauerhaft geschützte Lebensstätten ist vorgesehen. Bei einem Verlust von ganzjährig geschützten Lebensstätten für Höhlen- oder Gebäudebrüter sind geeignete Nisthilfen anzubringen. Zudem wurde eine Flächenkulisse erarbeitet, um den drohenden Flächenverlust von Revieren der planungsrelevanten Arten zu kompensieren. Die Flächenkulisse besteht insgesamt aus zwei außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen „continuous ecological functionality“ (CEF)-Flächen (31.900 m²), vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (14.530 m²), eine Fläche zum Anpflanzen (2.300 m²) sowie der privaten Grünfläche (22.150 m²) mit einer Flächengröße von insgesamt 70.880 m². Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen können vorgezogen als sogenannte „continuous ecological functionality“ (CEF)-Maßnahmen durchgeführt werden, so dass die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung entfällt.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen, welche Bestandteil des Artenschutzkonzepts sind, sind ebenfalls im Besitz des Projektentwicklers des Marienparks. Sie liegen nördlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m. Die dauerhafte Sicherung und Erhalt der beiden rd. 26.700 m² und 5.200 m² großen Flächen erfolgt über das Artenschutzkonzept, das Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Zauneidechse

Bei der Erfassung der Reptilien lag der Schwerpunkt auf der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse. Trotz intensiver Suche gelangt kein Nachweis, auch nicht für weitere Reptilienarten.

Die Kartierung des Zauneidechsenvorkommens erfolgte 2014. Das Artenschutzkonzept fordert diesbezüglich, dass bei einer zeitlichen Distanz zwischen Kartierung und Beginn einer Bauphase von mehr als zwei Jahren das Vorkommen von Zauneidechsen erneut zu prüfen ist.

Um das Einwandern von Zauneidechsen aus dem nördlich gelegenen Habitat in ein Baufeld zu verhindern, ist am Rand des Photovoltaik-Geländes ein Schutzzaun zu errichten.

Heuschrecken

Die Erfassung der Heuschrecken erfolgte durch in den Jahren 2013/14. Die Untersuchung erstreckte sich nur auf Bereiche mit geeigneten Strukturen. Auf diesen Flächen kommen insgesamt 16 überwiegend allgemein verbreitete und häufige Arten vor. Von den 16 Arten stehen vier auf der Roten Liste Deutschlands oder Berlins. Keine der Arten ist über die FFH-Richtlinie geschützt. Die ebenfalls vorkommende Blauflügelige Ödlandschrecke ist als besonders schützenswert eingestuft (Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz). Sie ist zudem Zielart im Berliner Biotopverbund.

Ausgleichsmaßnahmen können für diese Tierart im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Als Verbesserungsmaßnahme ist die Anlage von 1.000 m² Trockenrasen als Ausgleich für die im Geltungsbereich überplante silbergrasreichen Trockenrasen in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Da es sich dabei um das bevorzugte Habitat der Ödlandschrecke handelt, kommt diese Maßnahme ebenfalls der Population zu Gute.

Tagfalter / Widderchen

Da im Berliner Biotopverbund die östlichen Flächen im Geltungsbereich als potenzielle Kernflächen für die Zielarten Sechseck-Widderchen (*Zygaena filipendulae*) und Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) ausgewiesen sind, erfolgte im Jahr 2017 eine Kartierung der Tagfalter mit Schwerpunkt auf die beiden Zielarten. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Widderchen- und Tagfalterarten aus fünf Familien nachgewiesen. Die 15 Tagfalterarten sind allesamt recht anspruchslose und weit verbreitete Arten ohne Gefährdungsstatus in Berlin. Die beiden Arten aus der Gruppe der Widderchen gelten dagegen in Berlin als gefährdet. Das Sechseck-Widderchen wurde ebenfalls gefunden, für den Schwalbenschwanz gelang kein Nachweis.

Auch für diese Tierarten können Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Bestandserhaltende und -verbessernde Maßnahmen sollen in der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Naturfläche und in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzfläche für den Trockenrasen) umgesetzt werden.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Nutzungsbezogen ist das Plangebiet in zwei unterschiedliche Bereiche differenziert. Der westliche Teil ist durch die bereits begonnene Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe und Gastronomie belebter. Östlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ist das Gelände weitgehend ungenutzt und durch Zäune abgesperrt.

Der östliche, ungenutzte Teilbereich ist charakterisiert durch ruderalisierte Hochstaudenfluren und Reinbestände aus Landreitgras. Großflächige Versiegelungen wie ehemalige Bodenplatten von bereits entfernten Gebäuden aus der vormaligen Gaswerksnutzung befinden sich noch dort.

Entlang der ehemaligen Tankstandorte treten vermehrt typische Trockenrasenarten auf. Die Vegetationsschicht ist vergleichsweise lückig. Kennzeichnend sind die Bereiche durch offenen, steinigen Boden. Aufgrund dieser Ausprägung und des Pflanzenvorkommens wird die Fläche als Sandtrockenrasen eingestuft. Sandtrockenrasen stehen in Berlin nach § 28 NatSchGBln unter Schutz. Der Trockenrasen ist auch Wuchsort der Sand-Strohblume, einer nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „besonders geschützt“ eingestuften Art.

Von den Umsetzungen des Bebauungsplanes gravierend betroffen sind vor allem die derzeit offenen, ungenutzten Flächen im nördlichen und östlichen Geltungsbereich. Die vorhandenen Biotope werden durch das Vorhaben vollständig überformt. Dabei handelt es sich vor allem um Hochstaudenfluren verschiedener Ausprägungen mit und ohne Gehölzaufwuchs.

Mit dem Sandtrockenrasen in einer Größe von ca. 1.000 m² ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 28 NatSchG Bln) und das Vorkommen der geschützten Sand-Strohblume betroffen. Das Biotop- und Artenschutzkonzept formuliert Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes. Da die Wuchsbedingungen für Sand-Strohblume und Trockenrasen dieselben sind, kann die als Kompensation für den Sandtrockenrasen erforderliche Maßnahme gleichzeitig als Maßnahme für die Sand-Strohblume genutzt werden. Eine Umsetzung erfolgt auf der privaten, naturnahen Fläche c des Bebauungsplans 7-80 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Baumbestand

Verteilt über das gesamte Gelände befindet sich Baumbestand, der sich aus verschiedenen Arten unterschiedlicher Alterszugehörigkeit zusammensetzt. Die Pyramidenpappel ist mit rd. 400 Exemplaren die häufigste Art. Sie steht als Reihe, teilweise doppelreihig entlang der Grenze des Gewerbegebietes. Im Geltungsbereich geht die Pflanzung auf den Anlagezeitraum des Gaswerkes um 1900

zurück. In nennenswerter Anzahl kommen zudem Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) vor, die als Allee die Straße „Am alten Gaswerk“ säumen. Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) und Fichten (*Picea abies*), letztere nicht geschützt, sind ebenfalls verstärkt vertreten. Ein Großteil der Bäume konzentriert sich im südlichen Bereich um die Gasdruckbehälter und das Verwaltungsgebäude, während der nördliche und östliche Teil offen und kaum baumbestanden ist. Der Baumbestand im Geltungsbereich wird regelmäßig auf Verkehrssicherheit geprüft.

Über den gesamten Geltungsbereich verteilt, befinden sich Ersatzpflanzungen nach § 6 Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Diese zählen nach § 2 Abs. 2 der BaumSchVO ebenfalls zu den geschützten Bäumen, auch wenn sie das Maß für zu schützende Einzelbäume nach Abs. 1 BaumSchVO noch nicht erreicht haben.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von privater Grünfläche vor. Hier kann ein Großteil der Bestandsbäume integriert werden. Die Bestandsbäume befinden sich überwiegend um den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Da dieser in die Neustrukturierung integriert und eine zusätzliche Bebauung in größerem Umfang dort nicht vorgesehen ist, können mit der Umsetzung des Konzeptes dort die Bäume erhalten werden. Im Zuge der Verbreiterung der Straße Altes Gaswerk Mariendorf kommt es zu Baumfällungen am östlichen Straßenrand.

Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden der bebauten Innenstadtbereiche. Das Gelände mit seiner Vielzahl an Gebäuden und Wegen ist aktuell bis zu rd. 40 % versiegelt. Nach der Umsetzung ist im Vergleich zum aktuellen Bestand mit einer Erhöhung des Versiegelungsumfanges zu rechnen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine klassische Nachnutzung innerhalb eines bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebietes. Positiv zu bewerten ist dabei der Umstand, dass es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um bereits anthropogen vollständig überformte, z.T. versiegelte Flächen handelt und keine neuen, naturnahen Flächen für die Bebauung beansprucht werden.

Altlasten

Durch die langjährige Nutzung als Industrie- bzw. Gaswerkstandort sind Altlasten im Plangebiet vorhanden. Teilbereiche werden im Bodenbelastungskataster als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Auf Grundlage eines Sanierungsvertrages wurden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen eines Grundwassermonitorings werden auf dem Gesamtgelände jährlich Beprobungen und Untersuchungen durchgeführt.

Da im Geltungsbereich sensible Nutzungen wie die Grünanlagen geplant sind, war hier die Eignung des Bodens gesondert nachzuweisen. Dazu wurden ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Auf keiner der Teilflächen wurden die Prüfwerte bei den Oberflächenmischproben überschritten. Auch bei den entnommenen Bodenluftproben konnten keine Überschreitungen festgestellt werden.

Schutzgut Wasser

Es gibt keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Teltowkanal mit der Aufweitung für ein Hafenbecken. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung.

Ein Versiegelungsgrad von rd. 40 % sowie der Anschluss an die Regenwasserkanalisation wirken sich ungünstig auf die Abflussbildung und den Wasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung aus. Eine Prüfung der örtlichen Verhältnisse erfolgte im Rahmen einer Begutachtung. Demnach liegt östlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ weitestgehend eine Versickerungsfähigkeit vor. Für das Baufeld westlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ist die Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Bodens nur in wenigen Teilbereichen gegeben.

Aufgrund dieser Standortverhältnisse ergeben sich mit Planumsetzung unterschiedliche Kombinationen an Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Im Wesentlichen besteht sie aus extensiver Dachbegrünung, in Kombination mit Versickerung, Speicherung und gedrosselter Ableitung.

Schutzgut Klima

Gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 ist das Gebiet mit einer thermisch ungünstigen Situation dem Siedlungsraum zugeordnet. Diese Bereiche sind durch eine höhere Wärmebelastung und geringe Durchlüftung gekennzeichnet.

Mit den im Plangebiet geplanten Grünanlagen und dem zentralen Stadtplatz können sowohl schattige als auch besonnte Wege und Plätze geschaffen werden. Lokal kann somit eine Klimavielfalt gegeben sein. Für die Anpassungen hinsichtlich des Klimawandels werden die Vorgaben des Landschaftsplanes inklusive Biotopflächenfaktor aufgenommen. 30 % der Grundstücke sind als naturnah wirksame Flächen auszubilden. Auch diese werden positive Effekte auf das Schutzgut Klima hervorrufen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Den Geltungsbereich charakterisiert der denkmalgeschützte Gebäudebestand des ehemaligen Gaswerkes. Neben den ansprechenden Backsteingebäuden prägen das Erscheinungsbild Sonderbauten wie die beiden Wassertürme, der Niederdruck-Gasbehälter und die beiden Kugel-Gasbehälter. Als Zeugnisse der industriellen Nutzung und mit ihrer außergewöhnlichen optischen Eigenart haben sie in der Stadtlandschaft einen besonderen Wert. Die Türme und der Gasometer sind weithin sichtbar und bilden städtebauliche Dominanten.

Das Landschaftsbild dominieren außerdem die abschnittsweise doppelreihig gepflanzten Pyramidenpappeln, die aufgrund ihres hohen, schlanken Habitus weithin sichtbar sind.

Die charakteristischen Industrieanlagen sind überwiegend denkmalgeschützt und bleiben erhalten, bereichsweise wird es eine Nachverdichtung geben. Der prägende Charakter bleibt weitestgehend erhalten.

Im Gegensatz zum südlichen ist der nördliche bzw. östliche Bereich derzeit vollkommen unbebaut und obwohl anthropogen vorgeprägt in einem Sukzessionsstadium mit einer gewissen Naturnähe. Im Zuge der Planungsrealisierung wird sich hier der Landschaftsbildcharakter vollständig verändern, da es zum fast vollständigen Verlust der Vegetation kommt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist als Gesamtanlage (Obj.-Dok.-Nr.: 09055081) unter Denkmalschutz gestellt. Zum ehemaligen Standort Gaswerk Mariendorf gehören 15 Einzelbaudenkmale, die jedoch nicht gesondert in der Kategorie Baudenkmal gelistet sind. Die beiden Kugelgasbehälter wurden erst im Jahr 2017 nachträglich als Baudenkmal eingetragen. Für das Pfortnerhäuschen wird zur Berücksichtigung verkehrstechnischer Anforderungen eine Gebäudeumsetzung (Translozierung) erfolgen.

Ein weiteres Baudenkmal ist die Lankwitz-Mariendorfer Brücke (Obj.-Nr. 09055074), gelegen zwischen Dresdener Bahnbrücke und dem ehemaligen Entladehafen.

Es kann festgestellt werden, dass alle denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen erhalten bleiben und über die B-Planausweisung zusätzlich gesichert werden. Eine Nachnutzung sichert zudem den Erhalt der historischen Bausubstanz langfristig.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im gesamten Geltungsbereich wurde mit dem Bebauungsplan 7-80 Planungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen. Der festgesetzte Bebauungsgrad liegt nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei 80 %. Mit

der Neuplanung erfolgt keine Erhöhung, d.h. ein Ausgleich für Eingriffe ist nicht erforderlich. Allerdings sind die Regelungen des Landschaftsplans 7-L-2 „Großbeerenstraße“ zum Biotopflächenfaktor innerhalb des gesamten Plangebiets zu beachten.

Auch wenn kein Erfordernis für den Ausgleich von Eingriffen besteht, müssen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geprüft und berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken. Damit kann durch Reaktivierung von Brachflächen eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung maximal zulässiger Versiegelungsgrade bzw. Überbauung durch eine GRZ von 0,6 (inklusive Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt eine maximal GRZ von 0,8),
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung, Flächen zum Anpflanzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Ausweisen von privaten Grünflächen,
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für Wege, Zufahrten und Stellplätzen,
- die Umsetzung des Biotopflächenfaktors von 0,3 ermöglicht 30 % naturhaushaltswirksame Freiflächen, inklusive extensiver Dachbegrünung,

Biotopflächenfaktor (BFF)

Für das Plangebiet liegt der seit Januar 2011 gültige Landschaftsplan 7-L-2 „Großbeerenstraße“ vor. Dieser setzt einen BFF von 0,3 fest. Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur Grundstücksfläche.

Aus der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes 7-L-2 geht hervor, dass öffentliches Straßenland nicht Gegenstand der BFF-Betrachtung ist, so dass die Flächengröße der Lankwitzer Straße ausgenommen wird. Die zu den Baugebieten zählenden Straßen („Altes Gaswerk Mariendorf“ und „Im Marienpark“) dürfen nicht aus der Bilanzierung herausgenommen werden, weil sich der BFF flächendeckend auf den Gesamtgeltungsbereich bezieht.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass nicht in allen Teilbaugebieten Möglichkeiten zur Herstellung naturhaushaltswirksamer Flächen bestehen. Bei Grundstücken mit Baudenkmalern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Im Plangebiet wurde eine ausgeglichene Bilanz des BFF ermittelt. Die Anwendung des BFF wird per textlicher Festsetzung festgeschrieben. Ein detaillierter rechnerischer BFF-Nachweis ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dort steht die gesamte Palette der BFF-Möglichkeiten bzw. eine Kombination verschiedener Maßnahmen zur Verfügung. Es kann z. B. auf einen Teil der Bebauung verzichtet werden. Darüber hinaus sind aber auch Maßnahmen möglich, wie Dach- und Fassadenbegrünung, die in den unterschiedlichen Berechnungsmodi der BFF-Regelungen anzurechnen sind.

Sonstige naturschutzrechtliche Erfordernisse

Für die Fällungen von geschützten Bäumen sind ausreichend neue Baumpflanzungen als Ersatz gemäß Berliner Baumschutzverordnung vorzunehmen. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.11.2016 in der Tagespresse bekannt gemacht. Des Weiteren wurden in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes Hauswurfsendungen verteilt. Zusätzlich waren die Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung über die Homepage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg abrufbar. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 durchgeführt.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus Schöneberg haben 4 Bürger*innen Gebrauch gemacht, insgesamt wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- Belastung der Anwohner westlich der Bahntrasse durch Baulärm und Gewerbelärm sowie Lichtimmissionen,
- Stärkere Berücksichtigung der Öffentlichkeit im Planungsverfahren,
- Einschränkung von bestehender Wohnnutzung im Plangebiet sowie
- stärkere Berücksichtigung der Weiterentwicklung von örtlichen Biotopverbindungen und der potenziellen Kernfläche des Biotopverbundes.
- Generell wird die Aufwertung des ehemaligen Gaswerkgeländes und der Wegeverbindung Mariendorfer-Hafen-Weg begrüßt. Ebenso wird die Planung eines S-Bahnhofs Kamenzer Damm befürwortet.

Im Abwägungsprozess wurde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes sich der Umfang möglicher Immissionen reduziert. Etwaige Lärmproblematiken einzelner geplanter Gebäudenutzungen sind im jetzigen Planungsstand nicht absehbar und müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 29 der beteiligten Behörden/ Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Abstimmungstermine mit den beteiligten Fachbehörden und Fachplanern durchgeführt. Darüber hinaus wurden die folgenden Fachgutachten erstellt bzw. weiterqualifiziert:

- schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung von Auswirkungen des Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV (Juli 2017)
- Untersuchung zur Boden und Bodenluftbelastung für Teilflächen (Juni 2017)
- Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit (August 2018)
- Vorplanung Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“ (Juli 2017)
- Ergänzung artenschutzrechtlicher Untersuchungen (Oktober 2017)
- Arten- und Biotopschutzkonzept (Juli 2018)
- Gutachten Pappelbäume am Mariendorfer-Hafen-Weg (März 2018)
- Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, Grobkonzept (November 2018)

Weiterhin wurden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu Grün- und Radwegeverbindungen auf dem ehemaligen GASAG-Geländes (August 2017 überarbeitet November 2018) integriert.

3.3 Erweiterung des Geltungsbereiches

Um eine geordnete Entwicklung des Mariendorfer-Hafen-Weges in die Aufwertung des Plangebietes einzubeziehen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 um die westlich angrenzenden Wegeflächen sowie den Mariendorfer-Hafen-Steg und einen 12,0 m breiten Grünzug erweitert.

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

Es wurden insgesamt 31 Stellungnahmen abgegeben. Davon sind 15 Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen der beteiligten Behörden/ Träger öffentlicher Belange abgegeben worden. Die Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die wesentlichsten Änderungen betreffen insbesondere zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsfläche Altes Gaswerk Mariendorf. Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurden folgende Anpassungen erforderlich:

- Verkehrsfläche Altes Gaswerk Mariendorf (Wegfall Querungshilfen, Sicherung von Versickerungsflächen für Mulden und Stauraumkanal, Verschiebung der Anschlussstelle zur Ringstraße in westliche Richtung zum Baumerhalt sowie Ergänzung einer Abbiegespur zur Lankwitzer Straße) und die damit verbundene Erweiterung des Geltungsbereiches
- Verbreiterung des Mariendorfer-Hafen-Wegs im Bereich des GE 2.4
- Überarbeitung der Entwicklung der Gebäudehöhen im GE 3.4
- Anpassung der nordwestlichen Randfläche der Grünfläche Dauerkleingärten entsprechend der Bestandssituation
- Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Vertrag erarbeitet, um die gemäß Abwägungsergebnis erforderlichen planergänzenden Regelungen öffentlich-rechtlich zu sichern.

3.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21. August 2020 in der Tagespresse 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.de“ abrufbar. 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 Informationen beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg aus:

- Bericht zur Durchführung von Untersuchungen zum B-Plan Verfahren auf dem Gelände des ehem. Gaswerkes Mariendorf, Fugro Consult GmbH, Berlin Juni 2017

- Schallimmissionsprognose zur Beurteilung von Auswirkungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berlin, Oktober 2019
- Vorplanung Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, Juli 2020
- Bericht zur Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungsmöglichkeit für das Areal Marienpark Berlin, Fugro Consult GmbH, Berlin August 2017
- Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, Grobkonzept, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, November 2018
- Die Brutvögel und Tagfalter auf der Fläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Scharon, Berlin, Oktober 2017
- Abschätzung der Erhaltenswürdigkeit von 133 Pappelbäumen im Zuge der Entwicklung des B-Planes 7-80 „Marienpark Berlin“, trias Planungsgruppe, Berlin, März 2018
- Arten- und Biotopschutzkonzept, Wallmann Landschaftsarchitekten Berlin, Juli 2018
- Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindungen „Marienpark“, Berlin-Mariendorf, Fugmann Janotta Partner, Berlin November 2018
- Biotoptypenplan, Wallmann, Berlin, September 2018
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Marienpark – Prognosehorizont 2030 Kurzbericht, VMZ Berlin, September 2019
- Untersuchungsbericht geotechnische Untergrunderkundung und Baugrundbeurteilung Radweg Marienpark, GECO GmbH, Oktober 2020
- 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 3 Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt, Erfordernisse zur Anpassung der Planungsziele lagen nicht vor.

4. Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist als ehemaliges GASAG-Betriebsgelände industriell vorgeprägt. Der größte Teil der ehemaligen technischen Anlagen wurde zwischenzeitlich zwar abgetragen, viele Flächen und Infrastrukturen (insbesondere Straßen, Wege und Leitungen) befinden sich bis heute im Gelände. Es sind entsprechende Belastungen des Bodens zu erwarten. Diese und andere Rahmenbedingungen haben zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP) und im geltenden Bebauungsplan geführt. Die Nachnutzung dieser industriell vorgeprägten Fläche durch Gewerbe ist das planerische Ziel des Bezirks.

Dem Entwurfskonzept des vorliegenden Bebauungsplans ging die Prüfung verschiedener städtebaulicher Konzepte voraus. In dieser Prüfung wurden die Rahmenbedingungen festgestellt und die Entwicklungsziele definiert. In diesem Rahmen hat sich für den mehr bestandsorientierten Bereich eine stärkere und kleinteiligere Strukturierung ergeben. Ein Teil der Bestandsgebäude steht unter Denkmalschutz und war deshalb in die Planung zu integrieren. Weiterhin sollte ein Teil der vorhandenen Infrastruktur in das neue Nutzungskonzept aufgenommen werden. Die Festsetzung der Grünflächen hat eine bestandssichernde Funktion und sichert eine bereits bestehende Gestaltung durch eingewachsene Grünstrukturen und Wegeverbindungen sowie Freiraumqualitäten für das Plangebiet.

Für die nicht in dieser Weise vorgeprägten Bereiche wurden zwei grundsätzlich unterschiedliche Möglichkeiten diskutiert. Diese waren entweder durch ebenfalls kleinteilige Strukturen oder durch großflächig zusammenhängende Flächen charakterisiert. Um eine möglichst große Flexibilität für spätere Interessenten zu erreichen, wurden zusammenhängende Flächen ausgewiesen.

Die Maße baulicher Nutzungen wurden am bisherigen Bauplanungsrecht orientiert.

Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung
Gruppe 2 – verbindliche Bauleitplanung

Berlin, den 24.02.2021

Gez. Grabmann

Anlage 7

Städtebaulicher Vertrag für den Bebauungsplan 7-80