

## **Begründung** zum **Bebauungsplan 7-80**

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

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

August 2020

## A. Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz	11
2.8	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	13
2.9	Altlasten	14
2.10	Kampfmittelbelastung	15
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>15</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin	16
3.4	Landschaftsplan	17
3.5	Stadtentwicklungsplanungen	17
3.6	Baunutzungsplan	19
3.7	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.8	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	22
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	23
3.10	Planfeststellungen	24
3.11	Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme)	25
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegung</b>	<b>25</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>28</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	32
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>41</b>
2.1	Festlegung des Untersuchungsrahmens	41

2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	43
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>66</b>
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	66
3.2	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung	90
3.3	Planungsalternativen	98
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>99</b>
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	99
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	100
<b>5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>100</b>
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>109</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>109</b>
1.1	Planungsziele und Planinhalt	109
1.2	Flächenbilanz	111
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>111</b>
<b>3</b>	<b>Begründung und Abwägung der Festsetzungen</b>	<b>112</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	112
3.2	Maß der baulichen Nutzung	116
3.3	Höhe baulicher Anlagen	120
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	121
3.5	Immissionsschutz	122
3.6	Grünfestsetzungen	123
3.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	125
3.8	Verkehrsflächen	131
3.9	Fläche für Versorgungsanlagen	134
3.10	Wasserfläche	134
3.11	Sonstige Festsetzungen	134
3.12	Kennzeichnung	136
3.13	Nachrichtliche Übernahmen	136
3.14	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	137
<b>4</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>137</b>
4.1	Öffentliche Belange	138
4.2	Private Belange	140

<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>141</b>
5.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse	141
5.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen	141
5.3	Auswirkungen auf die Zentrenstruktur	141
5.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	141
5.5	Auswirkungen auf den Verkehr	141
5.6	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	142
5.7	Auswirkungen auf die Umwelt	142
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>144</b>
<b>1</b>	<b>Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-80</b>	<b>144</b>
1.1	Mitteilung der Planungsabsicht	144
<b>2</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>144</b>
<b>3</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>144</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>146</b>
<b>5</b>	<b>Erweiterung des Geltungsbereiches</b>	<b>176</b>
<b>6</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>177</b>
<b>7</b>	<b>Änderung des Planentwurfs nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>205</b>
<b>8</b>	<b>Erweiterung des Geltungsbereiches</b>	<b>205</b>
<b>9</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB</b>	<b>206</b>

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Anhang**

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Biotoptypenplan

## **A Begründung**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

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 Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsstudie wurden Potenziale für die Weiterentwicklung und Aufwertung des Areals aufgezeigt sowie Verknüpfungsmöglichkeiten mit den angrenzenden Stadtstrukturen herausgearbeitet. Es wurde ein robustes städtebaulich-freiraumplanerisches Grundkonzept erarbeitet, das die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen in den Bereichen produzierenden Gewerbes sowie Digitalisierung und Dienstleistungen (Industrie 4.0, Manufakturen, spezialisierte Gewerbebetriebe, Betriebe im Bereich der Digitalwirtschaft) und ergänzenden Nutzungen ermöglicht. Das Konzept soll zugleich die notwendige Flexibilität besitzen, um auf künftige Änderungen und Entwicklungen reagieren zu können. Industriedenkmale sollen als Landmarks in die Gesamtstruktur eingebunden werden. Mit der im zentralen Hallengebäude errichteten Brauerei mit Gastronomieeinrichtungen und Veranstaltungsangeboten besteht ein wichtiger Ankernutzer für die Gebietsentwicklung, die vom Eigentümer unter dem Titel „Marienpark“ durchgeführt wird.

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 den historischen Gebäudebestand, den prägenden Baumbestand sowie die zusammenhängenden Brachflächen besteht insgesamt ein hohes Potenzial für die Weiterentwicklung des Standortes. Durch den Eigentümer ist eine schrittweise Entwicklung des Plangebietes vorgesehen.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Die Entwicklung eines offenen Quartiers für unterschiedliche Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen erfordert eine planungsrechtliche Neuordnung. In dem Zusammenhang soll in den Gewerbeflächen durch eine Differenzierung der Nutzungsstrukturen dem in der Stadt zunehmend wachsenden Bedarf an vielfältigen und urbanen Arbeits- und Produktionsweisen Rechnung getragen werden.

#### **2 Beschreibung des Plangebietes**

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet stellt einen Teil des Gewerbebandes „Großbeerenstraße“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dar, das 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.

Im Bereich des ehemaligen Gaswerkes haben sich im Norden neue Logistikunternehmen angesiedelt, parallel zur Bahntrasse liegt ein ca. 6,2 ha großes Solarfeld. Um den denkmalgeschützten Gebäudebestand und an der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ befinden sich Brachflächen und eine untergenutzte Gewerbestruktur. Eine Umnutzung des sanierten Gebäudebestandes wird gegenwärtig durchgeführt. Entlang der südlich angrenzenden Lankwitzer Straße sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt ehemalige Werkswohnungen.

Östlich grenzt der Standort der Schindler AG an, hier ist ebenfalls eine Umstrukturierung und Aufwertung von gewerblichen Flächenpotenzialen vorgesehen. Dieser Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes, es werden jedoch Verknüpfungsmöglichkeiten im weiteren Planungsprozess untersucht werden.

Westlich der Bahntrasse der Dresdner Bahn liegt ein großflächiges Wohngebiet, das zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz gehört.

Der Standort des ehemaligen Gaswerkes bietet eine Verknüpfung zu den Ortskernen von Alt Mariendorf und Alt-Lankwitz sowie den nördlich der Ringstraße gelegenen Wohngebieten an. Das Plangebiet ist gegenüber den angrenzenden Quartieren jedoch noch räumlich abgeschottet, eine Ausnahme stellt die auch von öffentlichen Verkehrsmitteln genutzte private Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ dar. Der Prozess der Öffnung beginnt gegenwärtig durch neue Nutzungen in Gebäuden des Denkmalsbereiches und der partiellen Öffnung der Einfriedung am parallel zu Bahntrasse verlaufenden Weg.

Das ab 1900 errichtete und mehrmals umgebaute industriell genutzte Areal wurde 1996 stillgelegt und bis 1999 rückgebaut. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden saniert und das Areal von der GASAG AG an den heutigen privaten Eigentümer verkauft. Seit 2013 wird durch den neuen Eigentümer mit der koordinierten Entwicklung des Gesamtprojektes „Marienpark Berlin“ begonnen.

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

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-80 liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf. Im Norden der Hauptfläche grenzen eine Photovoltaikanlage sowie zwei Logistikbetriebe an, die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ mündet in die Ringstraße. Östlich grenzt das Betriebsgelände der Firma Schindler an, im Süden wird das Plangebiet durch die Lankwitzer Straße begrenzt. Einbezogen sind hier eine Kleingartenfläche sowie eine gewerblich genutzte Fläche mit Zufahrt zum ehemaligen Bahndamm. Im Westen grenzt die Bahntrasse der Dresdner Bahn an.

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich in Privateigentum (Flurstücke 70/7, 131, 133, 149, 207, 213, 215, 218, 220, 223, 248, 267, 268 und teilweise 250, 258, 261 der Flur 1). Dies beinhaltet auch die Fläche der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ (Flurstücke 251, 82/9, 82/12 und teilweise 252 der Flur 1), dessen

vorgesehene Übertragung an das Land Berlin in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Die Gewerbefläche an der Brücke Lankwitzer Straße befindet sich ebenfalls in Privatbesitz (Flurstück 70/48 der Flur 1).

Die Straßenverkehrsfläche Lankwitzer Straße sowie der vordere Abschnitt der Zufahrt zum ehemaligen Bahnübergang (Flurstücke 70/31, 70/35, 70/41, 70/44, 70/49, 70/50, 70/53, 147 und teilweise 320 sowie 70/19 der Flur 1), der parallel zur Bahntrasse verlaufende Mariendorfer-Hafen-Weg (70/19, 1447/58, 1892/70, 1896/58, 1897/63, 2084/58, 2481/58 der Flur 1) und die Fläche der Gasdruckregelanlage (Flurstück 214 und sowie 224 der Flur 1) befinden sich im Besitz des Landes Berlin. Im Bereich der Ringstraße liegen Teilflächen im Besitz des Landes Berlin (Flurstücke teilweise 82/8, 82/10, 82/12 und 48/13 der Flur 1).

Eigentümer der Grundstücke über den Teltowkanal führenden Mariendorfer-Hafen-Steg (1305/58, 1306/58, 1307/58 der Flur 1) ist gem. Grundbuch die Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

Im Zufahrtsbereich zum ehemaligen Bahnübergang gehören Teilflächen der Deutschen Bahn (Flurstück 137, 139 der Flur 1), sind Bundeseisenbahnvermögen (Flurstück 136, 138 der Flur 1) bzw. gehören dem Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Flurstück 106 der Flur 1).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23,6 ha.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Errichtung des Gaswerkes Mariendorfs erfolgte ab 1900 als größte und technologisch fortschrittlichste Gasanstalt in Berlin. Mit dem 1906 eröffneten Mariendorfer Hafen erhielt das Gaswerk einen direkten Zugang zum märkischen Wasserstraßennetz. Das ehemalige Gaswerk Mariendorf ist aufgrund seiner historischen Bauwerke als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Neben dem Gebäudeensemble um die Reinigerhalle (1901) wird das Areal durch den ca. 40 m hohe Teleskop-Niederdruck-Gasbehälter (1901), den alten Wasserturm, den ca. 46 m hohen neuen Wasserturm (1969), das am Zugang der Lankwitzer Straße 45 in Villenstil 1900 erbaute Wohn- und Verwaltungsgebäude und die beiden ca. 33 m hohen Kugelgasbehälter aus der Nachkriegszeit geprägt. Die GASAG AG betreibt im zentralen Bereich noch eine Gasdruckregelanlage.

Zur Anpassung der Gasherstellung an die städtischen Erfordernisse erfolgten Erweiterungen und Neubebauungen. So wurden ab 1951 Teile des veralteten Werks stillgelegt und eine leistungsfähige moderne Gaskokerei errichtet. Ab 1956 wurde die gesamte Kohlenentladungs- und -förderanlage neugebaut. Durch die neuen Verfahren mit Kokssortieranlage und drei Horizontal-Koksofenbatterien wandelte sich auch die Silhouette und entsprach einer Industrieanlage.

Das mehrmals umgebaute Areal wurde schließlich 1996 stillgelegt und bis 1999 rückgebaut. Die freigewordenen Flächen wurden gewerblich genutzt (außerhalb des Plangebietes für Logistikbetriebe sowie ein Solarfeld, ca. 22 ha) oder liegen brach (ca. 12 ha). Aus der früheren industriellen Nutzung zeugen der noch erhaltene Gebäudebestand sowie eine rahmende Pappelbepflanzung.

Für die noch erhaltenen Gebäude erfolgt eine Vermietung für gewerbliche und produktionsorientierte Nutzungen. Zentraler Nutzer ist eine Brauerei, die in der ehemaligen Reinigerhalle eine Produktionsstätte inklusive Schaubrauerei, Gaststätte und Biergarten errichtet. Hierfür wurde im nord-östlichen Bereich eine neue Parkplatzanlage für ca. 130 Parkplätze errichtet. Im Jahr 2019 hat ein Wechsel des Betreibers stattgefunden.



Innerhalb des Plangebietes sowie in der direkten Umgebung befindet sich eine sehr heterogene Bebauungsstruktur, die von großmaßstäblichen Logistikbetrieben mit großflächig versiegelten Arealen bis zur atmosphärischen historischen Bebauung und einem alten großkronigen Baumbestand geprägten Grünräumen und brachliegenden Flächen geprägt ist.

Nördlich der Ringstraße beginnen großflächige Wohnquartiere mit einer blockartigen Bebauung. Ein südlich der Ringstraße verlaufendes Grünband mit einer Kita, einem Spielplatz und Skatepark sowie Grünflächen und einer Kleingartenanlage trennt die Nutzungen Gewerbe und Wohnen.

Unmittelbar östlich grenzt das gewerblich genutzte Betriebsgelände der Schindler AG an. Inselartige Wohnnutzungen befinden sich in den Blockrändern Lankwitzer Straße 4 - 8 sowie 42 - 44.

Der an der Brücke Lankwitzer Straße gelegene Teilbereich stellt eine isolierte Gewerbefläche für eine Aufzugsfirma dar. Im Norden weist die Fläche einen Geländesprung bzw. -abfall von ca. 3 – 4 m auf, daran grenzt eine Kleingartenanlage mit ca. drei Parzellen an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt, die zum ehemaligen Bahnübergang führt.

Entlang der Bahntrasse besteht eine Wegeverbindung von der Lankwitzer Straße bis zur Lankwitz-Mariendorfer Fußgängerbrücke, die eine Verbindung über den Teltowkanal bis zum S-Bahnhof Attilastraße ermöglicht. Aufgrund der schlechten Beschaffenheit der Wegeflächen sowie der unzureichenden Beschilderung im Bereich der Lankwitzer Straße besteht ein Aufwertungsbedarf. Dies gilt auch für den grabenartigen und verwilderten Zugang zum Wohngebäude Lankwitzer Straße 57. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens soll hier eine Verbesserung der Zugangssituation erfolgen, auch im Zusammenhang mit einer höheren Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet und eines geplanten S-Bahnhofs.

## **2.4      Geltendes Planungsrecht**

Für das Areal liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

### **Bebauungsplan XIII-B1, Blatt 3**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 12. Juli 2005 (GVBl. S. 431) festgesetzten Bebauungsplanes XIII-B1, der hinsichtlich der Art der Nutzung auf § 9 BauNVO 1990 überleitet. Der Bebauungsplan setzt Industriegebiet (i.V.m. Baunutzungsplan Baustufe 6) mit einer bebaubaren Fläche von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 fest.

Der Bebauungsplan XIII-B1 vom 12. Juli 2005 mit Änderung vom 13. Juni 2006 (GVBl. S.481) wird durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 folgendermaßen geändert: In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

### **Bebauungsplan XIII-24**

Für die Teilfläche nördlich der Brücke der Lankwitzer Straße besteht der am 08. März 1961 festgesetzte Bebauungsplan XIII-24 (GVBl.S. 343), der ein reines Arbeitsgebiet sowie ein Leitungsrecht festsetzt.



## **Bebauungsplan XIII-200**

Im süd-östlichen Teil liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des am 26. August 1976 festgesetzten Bebauungsplanes XIII-200 (GVBl. S. 1871), der hinsichtlich der Art der Nutzung im westlichen Teil Gaswerk und im östlichen Teil Industriegebiet festsetzt und vorwiegend der Verbreiterung der Lankwitzer Straße dienen sollte.

## **Bebauungsplan XIII-B1-1**

Durch den am 06. Mai 2014 (GVBl. S. 140) festgesetzten Textbebauungsplan XIII-B1-1 wurde der Bebauungsplan XIII-B1 geändert und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Den Produktionsbetrieben zugeordnete Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die zwischen der Lankwitzer Straße und der Ringstraße verlaufende Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ (ehemalige Werkstraße) an das öffentliche Berliner Straßennetz angeschlossen.

Aufgrund der Quell- und Zielverkehre der nördlich des Plangebietes angesiedelten Logistikbetriebe liegt ein hoher Schwerverkehrsanteil (SV-Anteil) vor. Die Lankwitzer Straße und die Ringstraße haben die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße. Im Zuge des Planungsverfahrens soll eine öffentliche Widmung der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ erfolgen, um der gegenwärtigen verkehrlichen Verbindungs- und Ergänzungsfunktion im Hauptstraßennetz Rechnung zu tragen. Die verkehrstechnische Bewältigung der prognostizierten Verkehrsmengen an den Knotenpunkten wurde gutachterlich untersucht (siehe Kap. III.3.8). Die Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Durch die Buslinie 181 in der Lankwitzer Straße sowie die S-Bahnhöfe Attilastraße und U-Bahnhof Alt-Mariendorf besteht eine ÖPNV-Anbindung. Da die genannten Bahnhöfe jedoch außerhalb der direkten Einzugsbereiche liegen, soll perspektivisch ein zusätzlicher S-Bahn Haltepunkt an der Lankwitzer Brücke entstehen. Im Flächennutzungsplan ist ein neuer Bahnhof dargestellt und im STEP Verkehr als Infrastruktur-Langfristvorhaben aufgenommen. Die Lankwitzer Brücke wurde vorsorglich mit einer Breite errichtet, die den Bau eines S-Bahnhofs zulässt. Die erforderlichen Flächen sind im Eigentum der Deutschen Bahn.

Anbindungen an das übergeordnete Fahrradroutennetz bestehen am Teltowkanal sowie den parallel zur S-Bahntrasse und in der Ringstraße verlaufenden Radwegen.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Der umfangreiche Leitungsbestand im Plangebiet wurde in einer Medienstatusanalyse (Medienstatusanalyse „Marienpark Berlin“, Abschlussbericht Juni 2014, Hyder Consulting GmbH Deutschland) auf die Funktionsfähigkeit überprüft und dokumentiert. Auf dieser Grundlage werden durch den Eigentümer fortlaufend Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an der technischen Infrastruktur vorgenommen.

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können.

Gegenwärtig lassen sich zum Leitungsbestand, auch unter der Berücksichtigung der Inhalte des Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (Grundlagen), folgende Aussagen machen:

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über den Anschluss an das in der Ringstraße und in der Lankwitzer Straße sowie in der Zufahrt zum ehemaligen Bahnübergang liegende Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Durch die Berliner Wasser Betriebe (BWB) wurde für die Versorgung des Geltungsbereichs bereits eine hydraulische Stellungnahme inklusive Berohrungskonzept erstellt.

#### Regenwasser

Auf Grund der Untergrundverhältnisse (Durchlässigkeiten des Bodens, Belastung des Bodens, ausreichender Flurabstand des Grundwassers) ist eine Versickerung von Regenwasser nur in Teilbereichen möglich. Entsprechende Potenzialflächen (östlich der Straße Am alten Gaswerk Mariendorf sowie nördlich der Flurstücke 131 und 133 der Flur 1) wurden im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung (Prüfung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers von Dachflächen der BF20 und 60, Marienpark, Fugro Consult GmbH, Juli 2015) ermittelt. Daher kommt unter Verwendung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes im Plangebiet der Rückhaltung und verzögerten Einleitung in den Teltowkanal eine hohe Bedeutung zu.

Für das Projektgebiet des Marienpark wurde in Vorabstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben und SenUVK II D 25 eine Regenwasserbewirtschaftungskonzeption erstellt (Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, Grobkonzept, Voigts Ingenieure GmbH, Berlin, November 2017). Diese Grobkonzeption ist im Zuge der Entwicklung konkreter Einzelprojekte zu vertiefen. Des Weiteren wird durch die BWB derzeit eine Generelle Planung Regenwasser für die zukünftig durch die BWB zu betreibenden Regenwasseranlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen erstellt.

#### Schmutzwasser

Der größte Teil des anfallenden Schmutzwassers wird nach Norden im Kreuzungsbereich Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ / Ringstraße über einen Kanal DN 250 in das übergeordnete, öffentliche Schmutzwassernetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet. Am Übergabeschacht beträgt die Schachtsohlhöhe 36,69 m. Von diesem Punkt führt eine Sammelleitung DN 250 nach Süden, an die die einzelnen Teilnetze der zu entwässernden Einzugsgebiete angeschlossen sind.

Eine Ausnahme bildet das kleine Schmutzwassernetz, mit dem die beiden Büro-/Verwaltungsgebäude im Zufahrtsbereich von der Lankwitzer Straße erschlossen sind (Flurstück 267). Dieses Netz entwässert mit einem Kanal DN 150 an einem Anschlusspunkt in der Lankwitzer Straße in das übergeordnete, öffentliche Schmutzwassernetz der Berliner Wasserbetriebe. Die Sohlhöhe der Vorflut DN 250 der BWB beträgt im Anschlussbereich ca. 47,15 m.

Durch die BWB wird derzeit eine Generelle Planung Schmutzwasser für die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichtenden Schmutzwasseranlagen erstellt.

#### Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen im Regelfall die Leitungen der Trinkwasserversorgung, im Rahmen der Leistungsfähigkeit des vorhandenen oder geplanten Netzes, 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.

### Elektrizität

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Die Mittel- und Niederspannungstrassen der Vattenfall Europe Netzservice GmbH verlaufen innerhalb der potenziellen Baufelder sowie bestehender und geplanter Verkehrsflächen.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung soll der Trafo (Im Marienpark Nr. 9) sowie die Container abgerissen werden. Im Plangebiet werden neue Verteilerzentralen errichtet.

### Gas

Im Plangebiet liegt eine von der GASAG Berlin AG betriebene Gasdruckregelanlage, an die Gashochdruckleitungen (DN 600) angeschlossen sind.

Östlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ befinden sich Tiefenanoden, die mit einem Schutzbereich mit Radius von 20 m über eine Dienstbarkeit gesichert sind.

### Telekommunikationslinien

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen, Aus- oder Umbauten des Telekommunikationsnetzes auf dem Grundstück sind durch den Eigentümer und Projektentwickler in Abstimmung mit den Netzträgern eigenständig zu planen und umzusetzen.

## **2.7 Denkmalschutz**

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. Darunter befinden sich u.a. die in Klinker errichteten Produktionsgebäude, der noch erhaltene Gasometer sowie zwei Wassertürme (errichtet um 1900 sowie 1968-69) und Wohn- und Verwaltungsgebäude.

Das ehemalige Gaswerk Mariendorf ist ein bedeutendes Zeugnis Berliner Industriearchitektur sowie der technischen Entwicklung der Energieversorgung und der Stadtgeschichte. Die Anlieferung der Kohle erfolgte über den Anschluss an die Berlin-Dresdener Eisenbahn sowie an den Teltowkanal. Das 1900-01 erbaute Gaswerk Mariendorf war zur Bauzeit die größte, modernste und technologisch fortschrittlichste Gasanstalt im Berliner Raum.

Die Entwürfe für die roten Backsteinbauten aus der ersten Bebauungsphase 1901 stammen gem. Angaben aus der Denkmaldatenbank von der Architektensozietät Schulz & Schlichting<sup>1</sup>. Für die im gleichen Stil ausgeführten Umbauten und Erweiterungen nach 1903 war Paul Karchow verantwortlich. Das Areal wird durch den Kernbereich mit der großen Reinigerhalle 1 (1901) geprägt, von außen zeugen die Landmarks des ca. 40 m hohen Gasbehälters sowie der ca. 30 m bzw. 46 m hohen Wassertürme von der früheren industriellen Nutzung. Daneben waren Versorgungseinrichtungen des Gaswerkes angeordnet. Im 1901 erbauten und 1908

aufgestockten Werkstattgebäude waren Schmiede, Schlosserei und Holzbearbeitungswerkstatt untergebracht, der Lokomotivschuppen diente der Reparatur und Wartung der werkseigenen Eisenbahn, das zweigeschossige Bade- und Speisehaus der Handwerker und Arbeiter enthielt Waschraum, Duschen, Ankleideraum sowie im Obergeschoss die Kantine mit dem Speisesaal. Die 1909 von Karl Bernhard errichtete Reinigerhalle 2 weist eine Eisenkonstruktion mit Mauerwerksausfachung auf.

Die Speicherung der erzeugten Gasmenge erfolgte in 2 runden Teleskop-Niederdruck-Gasbehältern, die von freistehenden Eisengerüsten getragen wurden. Der Gasbehälter ist seit 1995 stillgelegt und nur noch das Gerüst erhalten. Der zweite direkt an der Lankwitzer Straße gelegene Niederdruck-Gasbehälter (erbaut 1905) wurde 1996 abgerissen. In Berlin sind nur noch zwei Behälter dieser Art erhalten, darunter der Gasbehälter an der Lankwitzer Straße, der mit einem Inhalt von 108.000 m<sup>3</sup> zur Bauzeit als größter Gasspeicher des Kontinents galt.

Das Gaswerk verfügte über eine eigene Wasserversorgung. Das Wasser wurde aus Tiefbrunnen gefördert und für Kühlung und Betrieb der technischen Anlagen verwendet. Der burgartige gestaltete alte Wasserturm erinnert an mittelalterliche Stadttürme. Ganz schmucklos erscheint der neue Wasserturm, der durch die Bauabteilung der GASAG 1968-69 errichtet wurde. Der hohe, äußerst dünne Schaft trägt einen kegelförmig auskragenden Wasserbehälter mit Aussichtsplattform. Im Jahr 2017 wurden zusätzlich die beiden an der Lankwitzer Straße gelegenen Gaskugelbehälter als Baudenkmal eingetragen.

An der Lankwitzer Straße 48 steht das 1900 erbaute Wohn- und Verwaltungsgebäude 1, das von einem kleinen Garten umgeben ist. Der villenartige Backsteinbau enthielt das Büro des Gaswerkes sowie Wohnungen für leitende Ingenieure. 1922 kamen das gegenüberliegende Wohn- und Verwaltungsgebäude 2 und das Pförtnerhaus an der Lankwitzer Straße hinzu. Das zweigeschossige Wohnhaus ist nicht mit Backstein verkleidet, sondern verputzt und unterscheidet sich insgesamt von den übrigen Bauten des Gaswerkes. Denkmale des Gaswerkes wurden von der GASAG AG vor Übergabe an den neuen Eigentümer saniert.

Weiterhin ist die Lankwitz-Mariendorfer Fußgängerbrücke (Hafensteg) als Baudenkmal geschützt (Obj.-Nr. 09055074).

Das direkt östlich angrenzende Gelände steht mit seinen Bauten ebenfalls als Gesamtanlage unter Schutz (Obj.-Nr. 09055085). Ursprünglich gehörte auch dieses Gelände zum Gaswerk Mariendorf. Der nördliche Teil des Geländes ist seit 1965 an die Schindler AG vermietet, die auf dem Grundstück ihren Firmensitz unterhält.



**Abbildung Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: Ausschnitt Denkmalkarte, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

## 2.8 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Für das Plangebiet bestehen Baulasteintragungen für den Zufahrtsbereich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ / Ringstraße zugunsten des Flurstückes 231, Flur 1 (Rewe Logistik GmbH).

Weiterhin bestehen aufgrund der ehemaligen Nutzung des Gaswerkes Mariendorf sowie deren Nachnutzung umfangreiche beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten. Im Wesentlichen sind zugunsten der GASAG AG auf den Flurstücken 213, 215, 223 und 248, Flur 1 folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen:

- Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung von Gashochdruck- und Mitteldruckgasleitungen sowie einer Kathodischen Korrosionsschutzanlage mit Bebauungsverbot und Verbot von Bodenauf- und -abträgen auf dem Schutzstreifen und den Freihaltebereichen
- Recht zur Errichtung und Betreibung von Sanierungsanlagen, Brunnen und Pegel sowie Verlegung von Leitungen mit Zuwegung (Sanierung Benzolschaden)
- Geh- und Fahrrecht zur Photovoltaikanlage sowie Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung für die Photovoltaikanlage



- Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung von zwei Tiefenanoden mit Zuführungsleitungen wie Strom- und Messkabel für eine KKS-Anlage, Wegerecht, Bebauungsverbot und Verbot von Bodenauf- und -abträgen auf der Schutzfläche.

## 2.9 Altlasten

Entsprechend der bis 1996 erfolgten Nutzung als Gaswerk und der Verwendung unterschiedlicher Schadstoffe wurden auf dem Gelände umfangreiche Boden- und Grundwasserbelastungen vorgefunden. In einem Sanierungsvertrag wurde 2006 zwischen der GASAG AG und dem Land Berlin die Sanierungsmaßnahmen auf den Teilflächen I, III und IV geregelt. Weiterhin wurde 2007 zwischen der GASAG AG und dem Land Berlin ein Sanierungsvertrag zur Teilfläche II abgeschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 7-80 beinhaltet die Teilflächen I (sog. Restfläche) und III (Entladestation) sowie II A und B (Benzolanlage). Im Zuge des 2013 erfolgten Erwerbs des Geländes ist der private Eigentümer dem Sanierungsvertrag II beigetreten und in den Sanierungsvertrag I, III und IV eingetreten.

Auf Grundlage orientierender Untersuchungen wurden in Sanierungsverträgen folgende Maßnahmen geregelt:

- Teilfläche I (beinhaltet die Flächen östlich und westlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ausgenommen des Bereiches der Gasdruckregelanlage, der Flurstücke 131 und 133 sowie der Entladestation): Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen ist vorhabenbezogen zu prüfen, ob weitere Untersuchungen und Maßnahmen sowie nutzungsbezogene Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Teilfläche II A und B (beinhaltet eine Fläche vom neuen Wasserturm bis zur Lankwitzer Straße): Im Bereich des alten Standortes Benzolanlage (Bereich A) sowie des Abstromes (Bereich B) sind Maßnahmen zur Sanierung des mit Schadstoffen belasteten Grundwassers durchzuführen. Hierzu wurde durch ein Fachplanungsbüro 2007 ein Pilotversuch mit einer sog. Air-Sparging-Anlage durchgeführt. 2011 wurde die Eignung des gewählten Sanierungsverfahrens von einem Fachplanungsbüro bestätigt und ein aktualisierter Sanierungsplan für die Grundwassersanierung erstellt. Die Sanierungsmaßnahmen werden voraussichtlich in Kürze abgeschlossen werden können.
- Teilfläche III: Im Bereich Entladestation / westliches Reinigerhaus wurden Belastungen des Bodens und Grundwassers, insbesondere mit Phenolen, PAK und BTX nachgewiesen. Diese Belastungen wurden durch Bodenaustausch saniert, so dass im Februar 2007 die Bodensanierung für abgeschlossen erklärt wurden.

Im Rahmen eines Grundwassermonitorings werden auf dem Gesamtgelände jährlich Beprobungen und Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden dem Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vorgelegt. Die Messstellen sind zu erhalten, soweit ein Rückbau aus baulichen Gründen erforderlich ist, ist dieser nur nach Rücksprache mit dem Fachbereich Umwelt zulässig.

Entsprechend der Altlastensituation werden die Grundstücke Lankwitzer Straße 45 (Haupteintrag), 46 – 49, 54 – 57 sowie Ringstraße 26 und 43 im Bodenbelastungskataster als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Teilflächen sind vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit. In dem Kataster wird vermerkt, dass für die Grundstücke Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vorliegen, die eine Gefährdungsabschätzung ermöglichen. Weiterhin wird auf einen über die Grundstücksgrenzen

hinausgehenden Grundwasserschaden hingewiesen. Bei baubegleitenden Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich und auf der Ebene des Bauantrages für jedes Bauvorhaben entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Bodengutachten zu erstellen. Bei sensibleren Nutzungen ist eine Neubewertung erforderlich.

## **2.10 Kampfmittelbelastung**

Im Zuge einer Überprüfung der Kampfmittelbelastung wurde im Juli 2016 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Auswertung vorhandener Luftbilder vorgenommen. Im Ergebnis weisen besondere Merkmale / Anhaltspunkte (z.B. Bombentrichter, Gräben, Erdbunker) auf mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln hin. Ordnungsbehördliche Maßnahmen wurden nicht veranlasst, da erfahrungsgemäß in den weit überwiegenden Fällen keine Kampfmittel in den ermittelten Merkmalen / Anhaltspunkten gefunden wurden und werden.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II Nr. 35 )

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. III, 5 des LEP HR (Verordnung vom 01. Juli 2019) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 5.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.1. Abs. 1 des LEP HR die bauliche Entwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem das untergenutzte Plangebiet zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-80 liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, indem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Stellungnahme GL5.18-4616-007-0064/2016 vom 04. März 2020) wurde mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

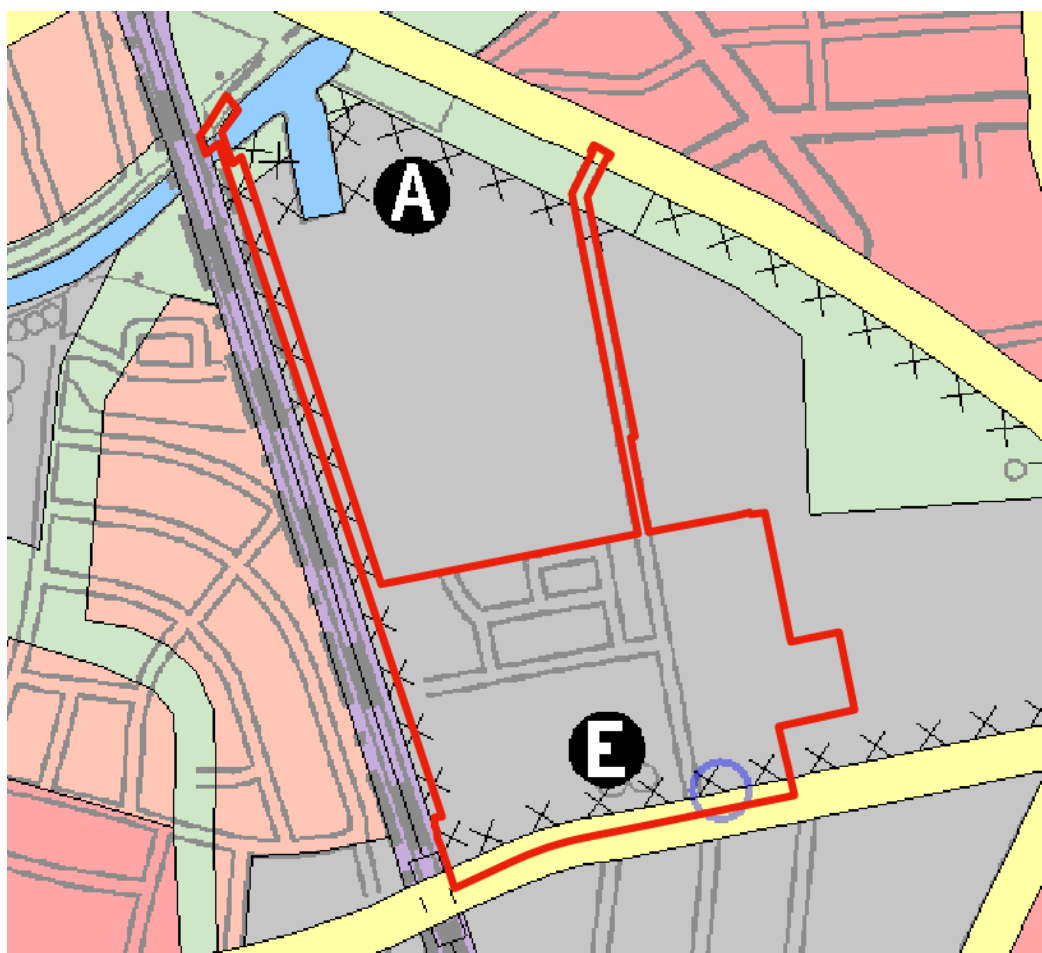
### **3.2 Flächennutzungsplan**



Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin AV-FNP (ABl. S. 3673) beurteilt. Aus den Bauflächen des FNP können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz Standort Energie und schadstoffbelastete Böden dargestellt. Parallel zur Ringstraße liegt eine Grünfläche.

An der Brücke Lankwitzer Straße ist ein S-Bahnhof dargestellt.



**Abbildung Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Beim LaPro handelt es sich um

ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden in thematischen Programmplänen dargestellt (Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung).

Die Erläuterung der Ziele und Darstellung der in den Programmplänen des Landschaftsprogramms enthaltenen Maßnahmenvorschläge erfolgt im Umweltbericht (vgl. II.1.2.6).

### **3.4 Landschaftsplan**

Die Verordnung zum Landschaftsplan 7-L-2 Großbeerenstraße in Mariendorf und Marienfelde ist mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 29. Januar 2011 in Kraft getreten.

Der Landschaftsplan legt fest, dass bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ein bestimmter Anteil naturhaushaltwirksamer Fläche pro Grundstück nachgewiesen werden muss. Hierzu wird ein einheitlicher Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 festgesetzt. Rechtsgrundlage sind die §§ 8 und 10 des Berliner Naturschutzgesetzes (BlnNatSchG). Der Geltungsbereich umfasst 215 ha der Gewerbegebiete entlang der Ringstraße, Lankwitzer Straße, Großbeerenstraße und Daimlerstraße in den Ortsteilen Mariendorf und Marienfelde.

### **3.5 Stadtentwicklungsplanungen**

Die Stadtentwicklungspläne dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

#### **Stadtentwicklungsplan (StEP)**

##### Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den neu erstellten „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)“ beschlossen. Für das Plangebiet erfolgen keine Darstellungen.

##### Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der StEP Wirtschaft 2030 wurde am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Das Areal „Marienpark“ ist Teil des Gewerbegebietes Großbeerenstraße und wird im räumlichen Leitbild für eine Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche (FNP Berlin) ausgewiesen. Das Plangebiet sowie das weitere Umfeld wird im StEP Wirtschaft 2030 als Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbenutzung) dargestellt. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist weiterhin in der aktualisierten Fassung Bestandteil des Stadtentwicklungsplans. Das Plangebiet ist im EpB als Gewerbliche Baufläche Nr. 23 dargestellt. Mit dem EpB soll den produzierenden und produktionsorientierten Unternehmen Standortsicherheit gegeben werden. In den Gebieten des Entwicklungskonzeptes

können Betriebe angesiedelt werden, die zur Entwicklung, zum Absatz und zur Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen, und zwar unabhängig von ihrer Branchenzugehörigkeit. Dazu gehören neben den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes Betriebe des Großhandels und der Handelsvermittlung, Transport- Logistik- und Lagerbetriebe sowie ein großer Teil der Betriebe aus dem Bereich der sonstigen Dienstleistungen.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der StEP Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 fort, den der Senat im Jahr 2011 beschlossen hatte.

Für das Plangebiet finden sich im StEP Zentren 2030 keine Darstellungen. Der nächstgelegene zentrentragende Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität und einem Ortsteilzentrum stellt der Mariendorfer Damm dar (ca. 1,1 km Entfernung). Hierfür wird ein mittlerer Handlungsbedarf im Bereich Städtebau und im Bereich Einzelhandel dargestellt.

#### Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Die Lankwitzer Straße und die Ringstraße sind gemäß dem am 29. März 2011 durch den Senat von Berlin beschlossenen StEP Verkehr in Bestand 2014 und Planung 2025 als übergeordnete Straßenverbindung, Stufe II dargestellt.

In der Teilkarte Wirtschaftsverkehr wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und die bestehende Logistikflächen nördlich angrenzend als Warenverteilzentrum dargestellt.

Die Trasse der Dresdner Bahn wird für die Regionalbahn als Planung bzw. Ausbau bis 2025 dargestellt. Im StEP Verkehr wird der Bau des S-Bahnhofs Kamenzer Damm als Infrastruktur-Langfristvorhaben aufgenommen.

Aktuell wird der StEP Verkehr mit dem Bezugsjahr 2030 fortgeschrieben.

#### Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten.

Der im Juni 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz herausgegebene StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung, er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender

- Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Auf den Themenkomplex Klima und die Auswertung des StEP wird im Rahmen der Umweltprüfung näher eingegangen (vgl. II.1.2.7).

#### Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung stellt in sechs Teilkarten Planungsgrundlagen zu den Themen Elektroenergie, Fernwärmeversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung, Regenwasser und Schmutzwasser über die technische Infrastruktur zusammen. Für das Plangebiet ist folgende Versorgung relevant:

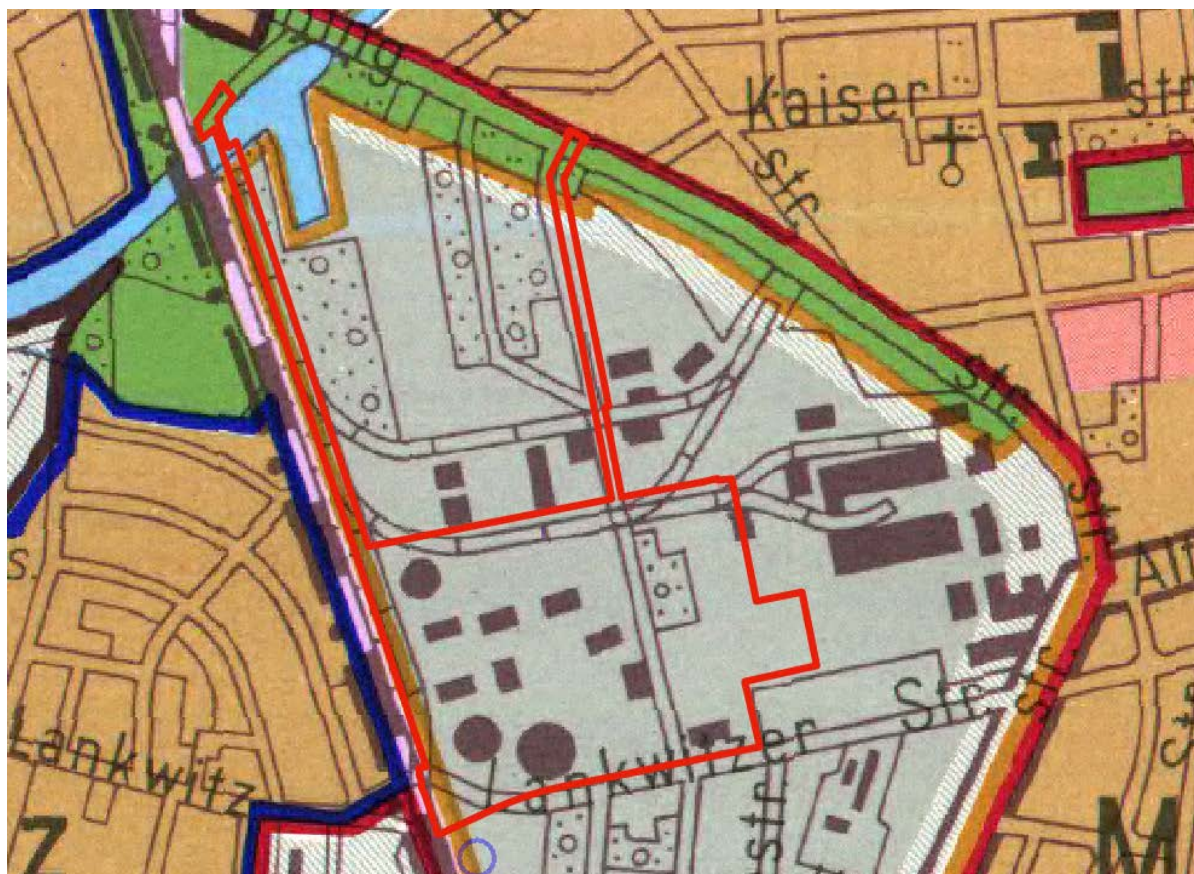
Im Plangebiet befindet sich eine Zentrale Gasverteilungsstelle und es verlaufen mehrere Hochdruckleitungen.

Unterhalb der Lankwitzer Straße verlaufen ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkversorgungsleitung. Die Trinkwasserversorgungsleitung verzweigt sich östlich der Lankwitzer Brücke an der Lankwitzer Straße. Unter der Ringstraße verläuft eine Abwasserdruckleitung und es befindet sich dort ein Anschlusspumpwerk.

### **3.6 Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist die Fläche als reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6 aus (bebaubare Fläche 0,6 und Baumassenzahl 8,4).





**Abbildung 1** Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: Ausschnitt Baunutzungsplan, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

### 3.7 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### Lärmaktionsplan 2013-2018 / Lärmminderungsplanung

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde am 06. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Im Rahmen seiner Fortschreibung wurden Strategien und konkrete Anforderungen erarbeitet. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“ (Dezember 2012) beschrieben.

Die Lärmminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. Gemäß strategischer Lärmkarte von 2017 liegt für die Lankwitzer Straße der Gesamtlärminde<sub>X</sub> L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) bei 70-75 dB(A) (Lärmkartierung 2017, Quelle: FIS-Broker). In einem Abstand von 20 m zur Straße werden im Geltungsbereich Werte von 70 – 65 dB(A) und im Abstand von 100 m noch Werte bis zu 55-60 dB(A) berechnet. Nachts werden im Abstand von 20 m zur Lankwitzer Straße Werte von 60 dB(A) erreicht.

Von der westlich am Plangebiet entlangführenden Bahntrasse (S-Bahn, Güterverkehr) gehen laut Umweltatlas geringe Beeinträchtigungen durch Betriebslärm auf den Planungsraum aus. Der Pegel liegt zwischen 55-60 und 60-65 dB (A) je nach Streckenabschnitt am Tage und unter 55 dB (A) in der Nacht.

Im Zuge einer Schallimmissionsprognose wurden Auswirkungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass außerhalb des Plangebietes eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erfolgt, im Eingangsbereich zur

Lankwitzer Straße werden an zwei Bestandsgebäuden im Gewerbegebiet Grenzwerte um 1 bis 2 dB(A) teilweise überschritten. Im Rahmen der Gebäudesanierung und Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (u.a. schallabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen, gedämmte Außenbauteile) vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen.

Darüber hinaus ist im Mai 2017 der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht worden. Ziel des Leitfadens ist einen klaren und vereinheitlichten Umgang mit der Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Dabei stellt der Leitfaden die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf.

### **Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017**

Der Senat hat den aktuellen Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18. Juni 2013 beschlossen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Der Luftreinhalteplan beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht wird sowie eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erfolgt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin und außerhalb des im FNP dargestellten Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Für die Lankwitzer Straße und die Ringstraße wurden im Rahmen der Untersuchungen für den Luftreinhalteplan für die Parameter NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> geringe Belastungen (Indexwerte unter 1,20) für den Ist-Zustand 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020 festgestellt.

### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 erarbeitet und gilt in der überarbeiteten Fassung vom 14. April 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 vom 16. Juni 2015 als behördenverbindlich. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauprojekten, für die ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss.

Da im Bebauungsplan 7-80 keine Wohnnutzungen festgesetzt werden, erfolgt keine Anwendung der Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

### **Hochhausleitbild für Berlin**

Der Senat hat das Hochhausleitbild für Berlin am 25.02.2020 beschlossen. Durch das Leitbild soll der besonderen städtebaulichen Bedeutung von Hochhäusern die Interessen zwischen dem Immobilienmarkt und den Wünschen und Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger Berlins ausgeglichen werden. Anwendung findet das Hochhausleitbild im Regelfall für Vorhaben, die den prägenden Höhenmaßstab ihrer Umgebung deutlich, das heißt um mehr als die Hälfte, überschreiten. In den nach wie vor durch die „Berliner Traufe“ geprägten Innenstadtbereichen wird dies zumeist bei Hochhäusern ab einer Höhe von etwa 35 Metern der Fall sein.

Diese Obergrenze wird im Bebauungsplan 7-80 durch die geplante Neubebauung unterschritten, da eine bauliche Höhe von maximal 30,5 m im westlichen Bereich der Lankwitzer Straße vorgesehen ist.

### **3.8 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung**

#### **Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Die Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (1998) weist das Areal als Gewerbegebiet aus. Nördlich grenzt eine Parkanlage und parallel zur Bahntrasse ein wichtiger Fuß- und Radweg an. Weiterhin ist an der Brücke der Lankwitzer Straße ein S-Bahn Haltepunkt ausgewiesen. Das gesamte Areal ist als FNP-Dissensfläche C sowie Fläche mit schadstoffbelasteten Boden dargestellt.

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Tempelhof-Schöneberg**

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 29. April 2015 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 13. Dezember 2017) formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Die bezirklichen Ziele liegen insbesondere in

- der Stärkung gewachsener Zentren in ihren Versorgungsfunktionen (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- der Verbesserung der Nahversorgung,
- der Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels),
- der konsequenten Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium sowie
- der Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-80 befindet sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Tempelhof-Schöneberg dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Im direkten Umfeld ist an der Lankwitzer Straße gegenüber dem Plangebiet ein Einzelstandort (Discounter) sowie an der Kreuzung zur Rathausstraße ein „Sonderstandort Nahversorgung Großbeerenstraße“ mit vier Einzelstandorte dargestellt. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich wird durch das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm gebildet.

Mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die Aussagen des SteP Zentren konkretisiert. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren sind folgende relevante Grundsätze formuliert worden:



- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (mit Abstufungen je nach Größe und Sortiment)
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig im Zentrumsbereich und Stadtteilzentrum sowie an den Fachmarktstandorten mit Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente
- Entwicklungsperspektive für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte
- Ansiedlungsperspektive für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten

Die Planungsziele für das Gebiet „Marienpark“ sehen zur Belebung der Straßen- und Platzräume und als Teil der gewerblichen Nutzung produktionsbezogene Verkaufsflächen vor. Im Bebauungsplan 7-80 werden die Art und der Umfang näher bestimmt werden.

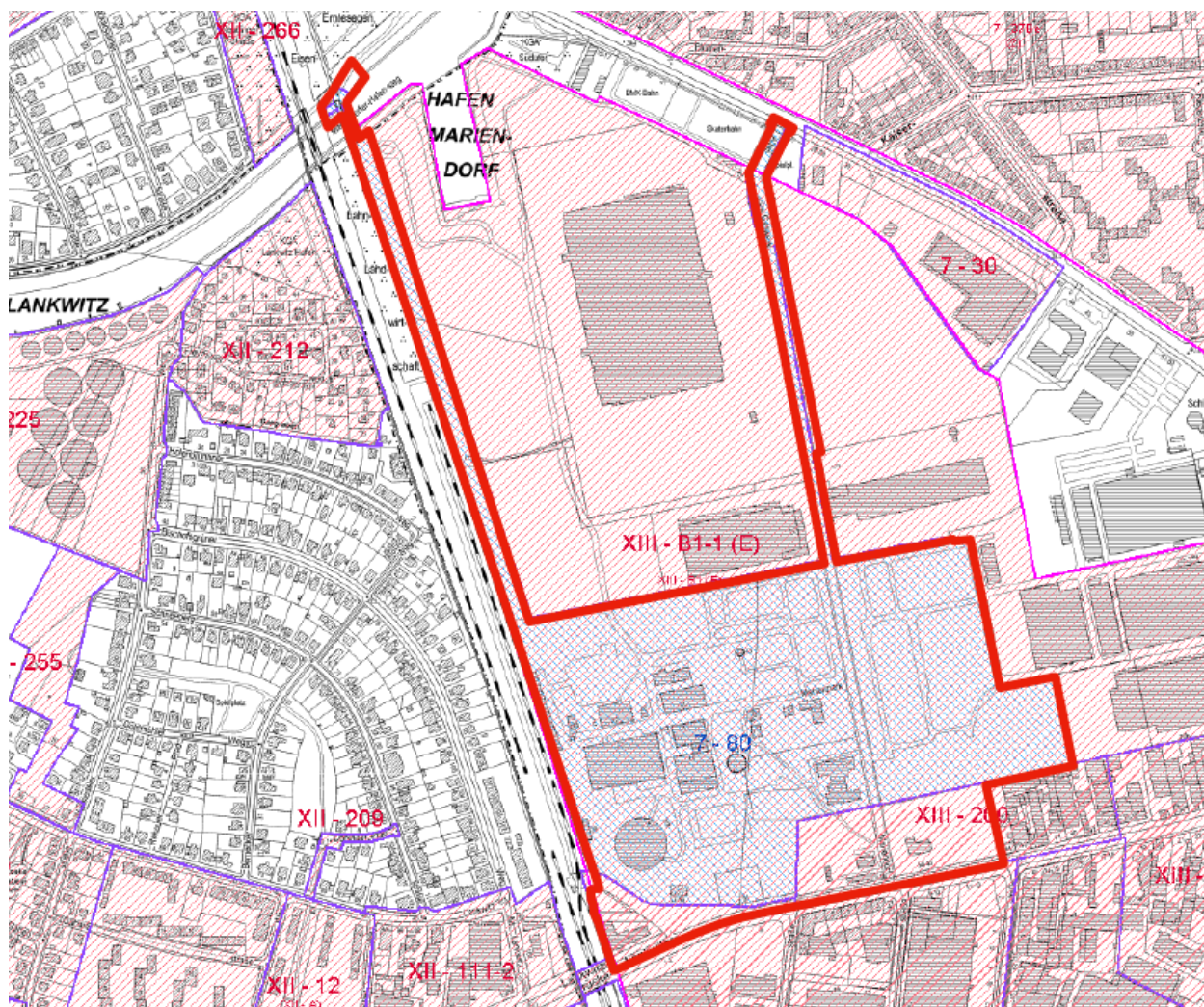
### **3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### **Bebauungsplan 7-30**

Unmittelbar östlich an der Ringstraße liegt der Geltungsbereich des am 18. Januar 2011 festgesetzten Bebauungsplanes 7-30. Mit dem Bebauungsplan wird für die im Geltungsbereich liegenden Flächen entlang der Ringstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt und eine städtebaulich an dieser Stelle unerwünschte weitere Entwicklung von Einzelhandel ausgeschlossen. Weiterhin wurde ein parallel zur Ringstraße verlaufende Grünzug planungsrechtlich festgesetzt.

#### **Bebauungsplan XII-111-2**

Westlich der Bahntrasse an der Lankwitzer Straße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegt der Geltungsbereich des am 19. April 1962 festgesetzten Bebauungsplanes XII-111-2. Der für den Bereich Kaiser-Wilhelm-Str., Alt-Lankwitz, Langkofelweg aufgestellte Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen fest.



**Abbildung 2** Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: **Angrenzende Bebauungspläne (Grundlage FIS-Broker, September 2019)**

Die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bebauungspläne sind im Kapitel I.2.4 benannt.

### 3.10 Planfeststellungen

Der Teltowkanal mit den Böschungsbereichen ist als Bundeswasserstraße planfestgestellt (siehe auch Kap. I.3.11). Der Mariendorfer-Hafen-Weg führt über die Bundeswasserstraße.

Weiterhin grenzt westlich des Mariendorfer-Hafen-Wegs die planfestgestellte Fläche zum Ausbau der Dresdner Bahn (Planfeststellungsbeschluss vom 22.05.2017 zum Ausbau Knoten Berlin, Berlin Südkreuz – Blankenfelde („Dresdner Bahn“)). an. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens werden im nordöstlichen Teilbereich des Marienparks seitens der Bahn AG Flächen für Baustelleneinrichtungen temporär genutzt werden. Die Baustellenüberfahrt kreuzt den Mariendorfer-Hafen-Weg niveaugleich. Im Bereich der bestehenden CEF-Fläche werden in Abstimmungen mit der DB Netz AG sowie dem Bezirksamt und dem Grundstückseigentümer temporär Flächen für Artenschutzmaßnahmen genutzt werden.

### **3.11 Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme)**

Der Teltowkanal mit den Böschungsbereichen ist als Bundeswasserstraße planfestgestellt. Der Mariendorfer-Hafen-Weg führt über die Bundeswasserstraße.

Der Teltowkanal ist gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Bundeswasserstraße ausgewiesen dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Hier ist die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben.

Die Wasserfläche wird durch den Bebauungsplan inklusive der Uferböschung nachrichtlich übernommen. Durch den Bebauungsplan werden keinerlei Änderungen in Bezug auf die Wasserflächen und ihre Uferbefestigungen vorgenommen. Eingriffe innerhalb der Wasserflächen unterliegen dem Fachplanungsrecht und entziehen sich dem Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegung**

Das ca. 52,6 ha große Gebiet des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf ist ein Teil des Großgewerbstandortes Großbeerenstraße. Nach der Herrichtung und Teilsanierung der Böden erfolgten Ansiedlungen von Unternehmen aus der Logistikbranche. Südlich der Lankwitzer Straße bis zur Großbeerenstraße grenzen dicht bebaute Gewerbehallenstrukturen an.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 liegende ca. 23,6 ha große Plangebiet stellt mit dem historischen Gebäude- und Anlagenbestand dagegen ein wichtiges Zeugnis der Stadtgeschichte und des Stadtteils Mariendorf dar. Das Gebiet weist mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und mehreren Landmarks besondere bauliche und räumliche Qualitäten auf, die bei einer Nutzung entsprechend der angrenzenden gewerblichen Nutzungsstrukturen (u.a. Logistikbetriebe, Gewerbehallen) nicht zur Geltung kommen würden bzw. dem Ziel der Erhaltung und Belebung und Öffnung der Gesamtanlage zuwider laufen würde.

Zur Auslotung der Aufwertungspotenziale für das Plangebiet wurde daher Anfang 2016 vom Eigentümer eine städtebauliche Entwicklungsstudie erstellt und folgende Planungsziele formuliert:

- Schrittweise Entwicklung der gesamten Liegenschaft mit höherwertiger Nutzungsstruktur
- Bildung eines robusten städtebaulichen Grundgerüsts mit klarem Gestaltungskanon für flexible Entwicklungsmöglichkeiten und zusammenhängenden Charakter
- Formulierung klarer Flächendispositionen mit Nutzungskonzept, Bildung von Quartieren
- Erhalt und Nutzung des Denkmalbestandes / moderne Architektursprache für bauliche Ergänzungen
- Öffnung und Vernetzung des Areals in die Umgebung
- Adressbildung sowie Einseh- und Erkennbarkeit
- Berücksichtigung eines hohen Standards für Baukultur und Nachhaltigkeit

Zur Umsetzung dieser Ziele sieht das städtebauliche Konzept folgende Entwurfsansätze vor:



- Zukünftige Gebäudetypologien zeigen eine flexible und kombinierbare Nutzung von Gewerbe- und Produktionsräumen bei Formulierung stadträumlicher und architektonischer Qualitäten auf. Statt einer monofunktionalen Ausrichtung werden in den Gebäuden gemeinschaftliche und vielseitige Nutzungen angeboten und Synergien ermöglicht. Durch eine Verzahnung von Produktionseinrichtungen mit der digitalen Welt (Industrie 4.0) werden moderne Arbeitsstätten sowie Präsentations- und Verkaufsräume in einem vernetzten und attraktiven Quartier angeboten. Diese bis zu viergeschossigen Gebäudetypologien werden für den westlichen Teilbereich vorgeschlagen und um einen Quartiersplatz angeordnet. Für den östlichen Teilbereich werden klassische Gewerbe- und Verwaltungsfunktionen mit unterschiedlichen Nutzungsgrößen angeordnet.
- Ausgehend von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden wird eine klare Quartiersstruktur mit zentralem Platz / Forum sowie einem Grünzug / Park ausgebildet. Zu den Straßenfronten bilden viergeschossige Gebäude klare Raumkanten und ermöglichen eine urbane Nutzungsdichte. Der Park dient als Verbindungselement und Wegebeziehung von der Lankwitzer Straße in das neue Quartier hinein. Die beiden Wassertürme sind in die zentralen Freiräume integriert und können für besondere Funktionen (Panoramabar, Eventraum etc.) genutzt werden. Das in einem Grünraum eingebettete Gasometer und die beiden Gaskugelbehälter (keine Baudenkmäler) bieten sich für Nutzungen aus dem Bereich Kultur, Event und Freizeit an. Sofern sich keine geeignete Nachnutzung umsetzen lassen, könnte der Bereich auch durch neue Gebäudestrukturen neu geordnet werden.
- Als neue bauliche Dominante wird an der Stelle eines ehemaligen Gasometers an der Lankwitzer Straße ein achtgeschossiges Bürogebäude vorgeschlagen.
- Es wird ein Nutzungsmaß von ca. 19.500 m<sup>2</sup> BGF im Bestand und ca. 149.500 m<sup>2</sup> BGF in der Neuplanung vorgesehen.

Durch die Ansiedlung einer Craftbeer-Brauerei mit Biergarten und Restaurantbetrieb in der ehemaligen Reinigerhalle („Im Marienpark“ 23) wurde ein Ankernutzer für den Kernbereich gefunden, die Fertigstellung der Anlagen erfolgte im Sommer 2016.

Die Planungsziele wurden seit 2015 mehrmals mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg abgestimmt, im Dezember 2015 erfolgte eine Vorstellung im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, der eine Umsetzung des Konzeptes mehrheitlich befürwortete.

Im März 2016 wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-80 gefasst. Der Bebauungsplan 7-80 soll die städtebaulichen Ziele der Entwicklungsstudie planungsrechtlich sichern und einen Entwicklungsspielraum bei der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben ermöglichen. Zur Einbeziehung des Mariendorfer-Hafen-Weges sowie des Steges über den Teltowkanal in das Neuordnungskonzept wurde im Februar 2018 der Geltungsbereich erweitert.

Für das Plangebiet liegen bereits gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Verkehr (Gesamtkonzept, Brauerei, Knotenpunkte sowie zu erwartende Frequentierung eines weiteren S-Bahnhaltepunktes Kamenzer Damm, 2015) vor. Weiterhin wurden 2013 / 2014 eine Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchungen vorgenommen. Ergänzende Untersuchungen wurden u.a. zum Arten- und Biotopschutz (Oktober 2017 sowie Juli 2018), zur Regenwasserversickerung (November 2018) und zur Bodenbelastungen im Bereich von geplanten Grünflächen (Juni 2017) vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen

fließen in das Bebauungsplanverfahren ein, um die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Aufgrund von konkreten Ansiedlungsinteressen und der wirtschaftlichen Dynamik in der Stadt Berlin sollen im Plangebiet die Themen Datenverarbeitung, Rechenzentrum, Unternehmen im Bereich 3D-Drucken sowie Start-up-Unternehmen in einem „Campus Marienpark“ zusammengeführt werden. Die Entwicklung der gewerblichen Nutzungsstruktur erfolgt in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft. Zur Koordinierung der Maßnahmen und Ausarbeitung des Standortprofils wird durch den Eigentümer gegenwärtig ein Masterplan erstellt.

In diesem Zusammenhang haben sich im laufenden Planungsverfahren für das Baufeld GE 4 konkrete Ansiedlungsinteressen (Rechenzentrum) ergeben. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden hierfür entsprechende Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen.

## **II. Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet. Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abgestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt sind, wurden von der Planung unterrichtet. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung der weiteren Planung eingestellt worden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 i.V.m. § 245c BauGB (in der letzten Änderung durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde.

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

#### **1.1.1 Intention der Planung**

Für das ehemalige GASAG-Gelände in Mariendorf hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 08. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-80 beschlossen.

Derzeit ist das Gelände planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Der Standort Gaswerk wurde aufgegeben und eine nachfolgende industrielle Nutzung ist nicht vorgesehen. Diese Neuentwicklung erfordert eine planungsrechtliche Neuordnung.

Das Gelände soll als Quartier für vielfältige Produktionsformen mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von höherwertigen Nutzungen in den Bereichen produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie der Digitalisierung entwickelt werden. Das Konzept bezieht die historischen, ehemaligen Industriegebäude ein, ergänzt sie durch moderne Gebäude und integriert sie in ein Freiflächenkonzept.

Für die ehemalige Werkstraße, die das Gelände im Norden und Süden an das Verkehrsnetz anschließt, ist eine Umwidmung als öffentliche Straße geplant. Zudem sollen weitere Verknüpfungen mit den umgebenden Stadtstrukturen hergestellt werden. z.B. die Öffnung für Wege- und Blickbeziehungen zur Lankwitzer Straße. Handlungsbedarf besteht zudem in der Neugestaltung der Anbindung der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fußgänger Verbindung von der Lankwitzer Straße bis über die Brücke Teltowkanal. Die als Mariendorfer-Hafen-Weg bezeichnete Wegeanbindung wurde im Februar 2018 in den Geltungsbereich aufgenommen.

Es ist vorgesehen, das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept im Plangebiet schrittweise umzusetzen.

### 1.1.2 Plangebiet

Die Gesamtfläche des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf erstreckt sich vom Teltowkanal im Norden bis zur Lankwitzer Straße im Süden und wird westlich von der S-Bahntrasse (Dresdener Bahn) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von 23,6 ha den südlichen Teil des historischen Gaswerk-Standortes (s. untenstehende Abbildung, blaue Linie). Hier befinden sich verschiedene historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude, wie Industriehallen und Sonderbauten der ehemaligen Gasproduktion. Dazu zählen der alte 30m hohe historische Wasserturm („Im Marienpark“ 43), der pilzförmige moderne Wasserturm mit einer Höhe von 47m („Im Marienpark“ 15) oder das Gasometer am südwestlichen Rand. Mit einer Höhe von über 40m ist diese Landmarke weithin sichtbar und prägt mit seiner technischen Konstruktion die außergewöhnliche Silhouette.

Zentral im Geltungsbereich gelegen ist die Gasdruckregelanlage der GASAG, die im Bestand gesichert wird und erhalten bleibt.

Zu dem historischen Industrieensemble gehören unter anderem auch ein Wohnhaus der „Lankwitzer Straße“ Nr. 57 und eine Fabrikantenvilla „Lankwitzer Straße“ Nr. 48 am südlichen Rand des Plangebietes sowie die beiden Gaskugelbehälter, die im Jahr 2017 ebenfalls unter Schutz gestellt wurden.

Neben der Craft-Beer-Brauerei, die ihre Produktion und Restauration in den Hallen „Im Marienpark“ 17, 19 und 23 untergebracht hat, befinden sich bereits weitere Nutzer aus den Branchen Handel, Produktion und Logistik auf dem Gelände.

Andere Flächen in der Abbildung mit 60-1, 60-2 und 20 bezeichnet, sind durch die Nutzungsaufgabe brach gefallen und mit ruderaler Hochstaudenvegetation oder Gehölzaufwuchs bewachsen.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Straßenverlauf „Altes Gaswerk Mariendorf“, der das Gelände mit der Lankwitzer Straße im Süden und der Ringstraße im Norden bzw. dem umgebenden Straßennetz verbindet. Im Gebiet erschließt die Straße „Im Marienpark“ ringförmig verschiedenen Standorte.

Zwischen der Bahntrasse und dem Zaun des ehemaligen Gaswerkes führt eine fußläufige Verbindung von der Lankwitzer Straße zu einer im Frühjahr 2016 wiedereröffneten, ebenfalls unter Denkmalschutz stehender Brücke über den Teltowkanal. Der als „schwarzer Weg“ im Bezirk bekannte Fuß- und Radweg wurde in Mariendorfer-Hafen-Weg umbenannt. Die Benennung ist seit dem 07.09.2016 rechtskräftig.

Im Norden des ehemaligen GASAG-Geländes, aber außerhalb des Geltungsbereiches, liegt neben den Logistik-Zentren von Rewe, DHL und Küche Aktuell eine Photovoltaik-Anlage.

Eine Hochstaudenfläche mit einem unter Schutz stehenden Sandtrockenrasen und Ersatzpflanzungen für den Bau des DHL-Verteilerzentrums ist als Naturfläche abgegrenzt.





**Abbildung 3** Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: Lageplan Gewerbepark Mariendorf und Geltungsbereich (blaue Linie) (Quelle: Marienpark Berlin)

### 1.1.3 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Mariendorf des Berliner Bezirkes Tempelhof-Schöneberg. Direkt an der Grenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf gelegen, schließt westlich der Ortsteil Lankwitz an.

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf und Bestandteil des Gewerbebandes „Großbeerenstraße“, welches sich parallel zur Dresdener Bahn vom Teltowkanal bis zum S-Bahnhof Marienfelde erstreckt.

Etwa 1km östlich befinden sich der U-Bahnhof Alt-Mariendorf und die B 96, in ca. 15 Gehminuten entfernt liegt der S-Bahnhof Attilastraße in nördlicher Richtung.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes 7-80 ist die planungsrechtliche Festsetzung von Gewerbegebiet. Zur Sicherung der Erschließung werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gesichert werden.

	Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha	Anteil in %
	<b>Planungsgebiet gesamt</b>	236.461	23,6	100
	darunter			
<b>1</b>	<b>Bauland Gewerbegebiet</b>	140.172	14,0	59
<b>2</b>	<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	10.687	1,1	5
<b>3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	50.002	5,0	21
	davon			
	- öffentliche Straßenverkehrsflächen	24.750		
	- öffentliche Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	9.480		
	- private Verkehrsflächen	12.679		
	- private Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	3.093		
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>	35.235	3,5	15
	- private Grünflächen	33.493		
	- Dauerkleingärten	1.742		
<b>5</b>	<b>Wasserfläche</b>	365	0,0	0

**Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden**

Derzeit ist im Bestand eine Versiegelung im Umfang von insgesamt ca. 95.000 m<sup>2</sup> (entspricht einem Flächenanteil von rd. 41%) vorhanden.

Nach dem geltenden Baurecht kann bis zu 80% der Fläche bebaut werden. Die neue Planung sieht zusätzlich die Ausweisung von Grünflächen vor, die mit 23.759m<sup>2</sup> bereits 10% des Geltungsbereiches einnehmen. Da es sich hier um Flächen handelt, die ebenfalls nach geltendem Planungsrecht bebaut werden könnten, reduziert sich die mögliche Flächenversiegelung insgesamt deutlich (vgl. Kap II.3.2 Eingriffsregelung).

## **1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

### **1.2.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch(BauGB)**

Nach dem Baugesetzbuch ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen. Der Inhalt der Umweltprüfung wird auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 i.V.m. § 245c BauGB (in der letzten Änderung durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Gemäß § 1a (2) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)**

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Berliner Gesetz über Naturschutzgesetz und Landschaftspflege (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in §28 NatSchGBln geregelt.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung).

### **Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)**

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Geschützt sind auch Bäume, die das vorgegebene Maß noch nicht erreicht haben, wenn es sich hierbei um Ersatzpflanzungen nach § 6 BaumSchVO handelt.

### **Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen, Prüf- und Vorsorgewerte.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Berliner Wassergesetz (BWB) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und

- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln)**

Denkmale im Sinne dieses Gesetzes<sup>2</sup> sind Baudenkmale, Denkmalbereiche (Ensemble und Gesamtanlage), Gartendenkmale sowie Bodendenkmale (§2 DSchG Bln). Es ist Aufgabe, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten (§1 DSchG Bln).

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen (§1 DSchG Bln). Der Verfügungsberechtigte hat ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten, es sachgerecht zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§8 DSchG Bln).

### **1.2.2 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro, 2007) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Mit der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kommt der Nutzung von integrierten Lagen eine hohe Bedeutung zu. Dies trifft auch auf den Geltungsbereich zu, der industriell geprägt, von Gewerbe umgeben den Vorgaben gemäß entwickelt werden kann.

### **1.2.3 Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg**

Auch nach Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP HR, 2019) hat die Siedlungserweiterung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsflächen zu erfolgen, deren Entwicklungspotentiale noch nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR ist das Plangebiet innerhalb des „Gestalttraumes Siedlung“ (5.1 (Z)) gelegen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

### **1.2.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), wird das Plangebietes als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz Energiestandort dargestellt. Nutzungseinschränkungen ergeben sich aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens.



## 1.2.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zuständigkeit der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof-Schöneberg (für die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade), die in der überarbeitete Fassung von 2009/2010 vorliegt.

Die BEP weist sowohl den Teltowkanal als auch die Trasse der Dresdener Bahn als Vertiefungsbereiche für Grünverbindungen aus.

Der Fachplan „Grün- und Freiflächen“ (s. untenstehende Abbildung) stellt für den Geltungsbereich übergeordnete Fußgänger Verbindung und bezirkliche Grünverbindung mit folgenden Maßnahmen dar:

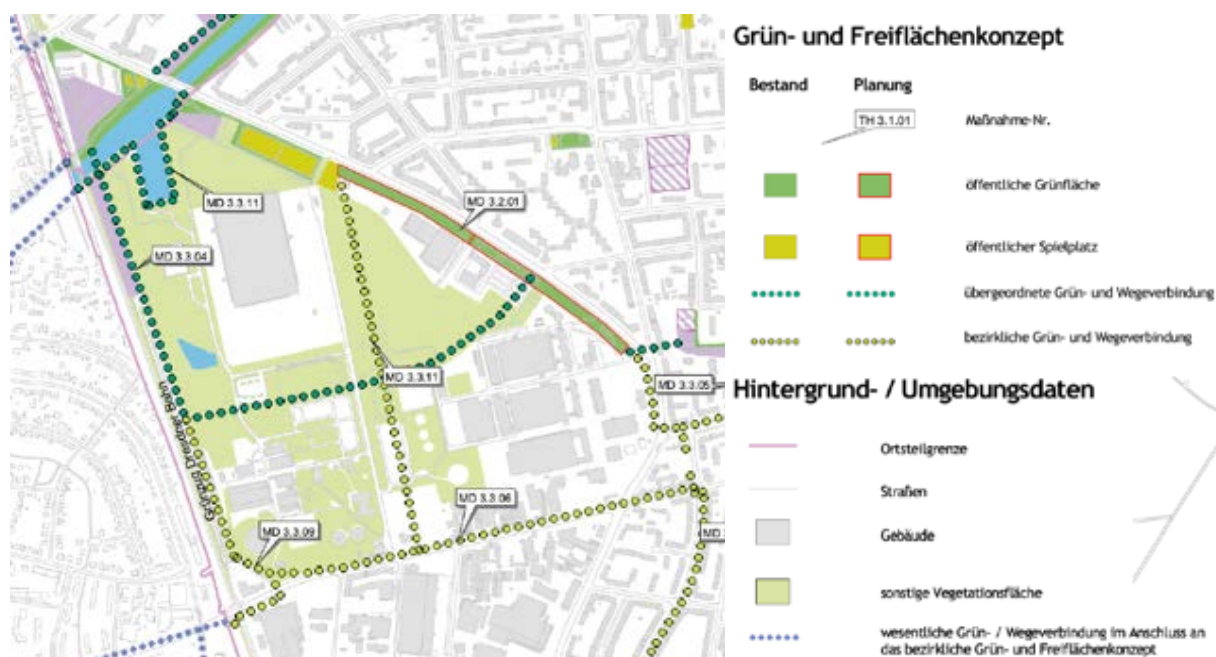
MD 3.3.04: Neuanlage eines bahnbegleitenden Grünzuges

MD 3.3.06: Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Volkspark Mariendorf und Gemeindepark Lankwitz mittels Ergänzung der Straßenbäume und Anlage von Straßenbegleitgrün

MD 3.3.09: Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung am Knotenpunkt Dresdener Bahn / Lankwitzer Straße

MD 3.3.11: Neuanlage öffentlicher Wegeverbindungen entlang des Hafens Mariendorf und südlich der Lagerhalle als Ost-West-Verbindung

Die Arbeitskarte BEP „Biotopverbund Zielartenkarte“ übernimmt die Darstellung des Programmplanes Biotop- und Artenschutz des Berliner Artenschutzprogramm. Für zwei Zielarten ist eine im Geltungsbereich liegende östliche Fläche potentielle Kernfläche (s. folgendes Kapitel Biotopverbund, Zielartenverbreitung).



**Abbildung** Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: **Fachplan BEP „Grün- und Freiflächen“** (Quelle: Auszug aus dem Fachplan „Grün- und Freiflächen“, BEP Tempelhof-Schöneberg)

## 1.2.6 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin (LaPro, 2016) stellt die Entwicklungsziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen dar.

Die vier aufeinander abgestimmten Programmpläne nehmen für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vor:

### Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet, wie auch die Umgebung zählen zu den „städtischen Übergangsbereichen mit Mischnutzungen“. Wesentliche für das Projektgebiet entscheidende Ziele sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biologischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes (z.B. großkronige Laubbäume)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtung

Bedeutung als lineare Biotopverbindung haben die westlich parallel zum Plangebiet verlaufende Bahntrasse und die ebenfalls außerhalb vom Geltungsbereich gelegenen Grünflächen an der Ringstraße.

### Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet wird als „sonstige Fläche außerhalb von Wohngebieten“ mit Empfehlung für folgende Maßnahmen dargestellt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegebeziehungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Ausgenommen sind die Naturfläche und die im Geltungsbereich östlichen gelegenen Flächen. Für sie ist eine Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan vorgesehen mit dem Ziel erholungswirksame Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen zu schaffen. Der Bau des DHL-Logistikzentrum von 2015 unterbricht diesen Entwicklungsraum und verhindert eine Anbindung des Geltungsbereichs an die Naturfläche.

Die direkte Umgebung ist ebenfalls als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt. Westlich der Bahntrasse liegt ein Wohnquartier der Dringlichkeitsstufen II und an der Ringstraße eine Wohnbebauung Dringlichkeitsstufe IV. Bei hoher Dringlichkeitsstufe besteht ein hohes Erfordernis zur Verbesserung der Freiraumversorgung.

### Landschaftsbild

Der Geltungsbereich mit näherem Umkreis ist dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ und folgenden Zielen zugewiesen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung



- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebiete und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlagen ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Für die östlichen Flächen ist als Ziel prägende bzw. gliedernde Grün- und Freifläche Gestalttyp Stadtbrache formuliert. Diese landschaftsbildprägende Funktion kann nur noch in Teilen erfolgen, da Flächen bereits durch das DHL-Logistikzentrum belegt sind.

Der außerhalb des Plangebietes entlangführende S- und Fernbahntrasse kommt eine Bedeutung als „Bahnanlage mit besonderer Gestaltqualität“ zu.

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

Die Darstellung als Industrie- und Gewerbegebiet ist mit den Anpassungen an den Klimawandel verknüpft. Dies erfordert folgende Maßnahmenkomplexe:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation

Aus Gründen des Bodenschutzes, des Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und für die Klimawirksamkeit ist der östliche Teilbereich zu erhalten und zu entwickeln. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass hier schon eine Bebauung stattgefunden hat.

#### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die im Rahmen des LaPro Änderungsverfahrens neu erstellte Karte zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption berücksichtigt das Plangebiet nicht.

#### Biotopverbund, Zielartenverbreitung

Für den Biotopverbund hat Berlin 34 Zielarten festgelegt, deren Eignung darin besteht, dass sie einen hohen „Mitnahmeeffekt“ für ausgewählte Organismengruppen aufweisen. Im Geltungsbereich liegen gemäß LaPro-Karte Grundlagen Zielartenverbreitung (2011) potentielle Kernflächen für zwei Schmetterlingsarten: den Schwalbenschwanz und das Gemeine Blutströpfchen. Bei entsprechender Anbindung an bestehende Strukturen oder bei Umgestaltung könnten sie zukünftige auch zu Kernflächen werden.

Der Lebensraum des besonders geschützten Schwalbenschwanzes sind Mähwiesen oder Mager- und Trockenrasen mit einem hohen Anteil an Doldenblütern wie z.B. Wilde Möhre. Er ist

nach Roter Liste Berlin gefährdet und steht in Deutschland auf der Vorwarnliste. Die größte Gefahr für die Art ist der Verlust von geeigneten Brachflächen durch Umnutzung und Bebauung oder durch die Intensivierung der Pflege.

Das Gemeine Blutströpfchen ist nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach Roter Liste Berlin gefährdet. Sein Lebensraum sind magere Mähwiesen, Trocken- und Halbtrockenrasen. Wichtigste Gefährdungsursache ist das Fehlen seiner Raupennährpflanze Hornklee. Verbuschung, Sukzession, Herbizideinsatz und intensive Wiesenmahd bedingen ebenso seinen Rückgang.

Die westlich am Geltungsbereich entlangführende Bahntrasse ist eine potenzielle Verbindungsfläche für mehrere Zielarten.

### Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms

Der Bebauungsplanentwurf 7-80 nimmt, im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, eine Vielzahl wesentlicher Vorgaben des LaPro auf.

So wird ein hoher Grünflächenanteil festgesetzt, der im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Bebauung gleichzeitig zu einer deutlichen Reduzierung des Versiegelungsanteils und zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils führt. Die wesentlichen grünräumlichen Strukturen bleiben erhalten. Dazu gehören insbesondere ältere Einzelbäume innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches.

Mit der Einbeziehung des Mariendorfer-Hafen-Weges in den Geltungsbereich werden quartiersbezogenen Grünverbindungen aufgewertet und gesichert.

Im Bebauungsplan werden Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt, die als Grundgerüst für den Biotop- und Artenschutz die biologische Vielfalt sichern und Lebensräume für Flora und Fauna schaffen.

Der gültige Landschaftsplan regelt über einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 ebenfalls eine Mindestbegrünung und die Herstellung von 30 % naturhaushaltswirksamer Fläche (wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) der Gewerbegebiete. Auch hiermit können diverse Vorgaben des LaPro aufgenommen werden.

## **1.2.7 Stadtentwicklungsplanung**

### Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen, der durch den neuen StEP Klima KONKRET (2016) fortgeschrieben wurde. Der StEP Klima von 2011 gilt als informelles Planungsinstrument und dient z.B. in der bezirklichen Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage. Darin werden konkrete Maßnahmen beschrieben, um dem Klimawandel auch bei einer wachsenden Stadt zu begegnen. Dabei geht es gleichermaßen um Maßnahmen bei Neubauvorhaben "auf der grünen Wiese" sowie um Maßnahmen bei Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand. Im Mittelpunkt des Anpassungsprozesses an den Klimawandel stehen Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen. Hierfür definierte der StEP Klima 2011 vier raumbezogene Handlungsfelder, die weiterhin ihre Gültigkeit haben:

Bioklima im Siedlungsraum

Das Bearbeitungsgebiet wird als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsnutzung dargestellt. Für die umliegenden Bereiche sollen Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden

- Grün- und Freiflächen  
Es besteht für das Gelände ein prioritärer Handlungsbedarf im Hinblick auf Stadtbäume im Siedlungsraum
- Gewässerqualität und Starkregen  
Darstellung als Handlungsraum Trennsystem, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausweiten
- Klimaschutz  
Die wesentliche Aufgabe stellt dabei die klimagerechte Anpassung der jeweiligen Bestandssituation an die neuen Anforderungen dar

Im „Aktionsplan – Handlungskulisse“ benennt der StEP Klima Projekte für die ein prioritärer Handlungsbedarf gesehen wird. Das Vorhabengebiet ist nicht inbegriffen, allerdings schließt mit dem Handlungsfeld „Großbeerenstraße“ ein Gewerbeband südlich direkt an. Mit dem Schwerpunkten Bioklima sowie Grün- und Freiflächen sind Maßnahmenkomplexe unter den Schlagwörtern Wassermanagement, Stadtbäume, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Solaranlagen sowie klimagerechte Gebäudesanierung genannt. Alle genannten Themenkomplexe wirken sich positiv auf eine klimagerechte Entwicklung aus. Aufgrund der ähnlichen Strukturen von Gewerbeband und Geltungsbereich sind die Maßnahmen übertragbar.

Der Stadtentwicklungsplan 2011 ist nicht als ein abschließendes Werk zu betrachten. Seine Inhalte sind fortzuschreiben und mit dem neuesten Erkenntnisstand zu untersetzen. Eine erste Aktualisierung liegt seit 2016 mit dem StEP Klima KONKRET vor, der als Leitthemen die „hitzeangepasste Stadt“ und eine „wassersensible Stadtentwicklung“ vertieft.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer und Fassadenbegrünung dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden. Neu ist die Überlegung, Dachflächen auch ohne Begrünung (nur) zum Wasserrückhalt zu nutzen.

Die dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers wird als wesentliche Maßnahme im Umgang mit Starkniederschlägen an Bedeutung noch zunehmen. Für extreme Regenereignisse („urbane Überflutung“), bei der innerhalb kurzer Zeit große Wassermengen anfallen, reicht ein dezentrales System nicht aus, zumal in stärker überbauten Bereichen die Möglichkeiten einer dezentralen Retention begrenzt sind. Hier werden Retentionssysteme geprüft, die kurzzeitig große Wassermengen aufnehmen können, um sie über einen längeren Zeitraum an die Kanalisation oder eine Vorflut abgeben zu können. Anpassungen im Kanalsystem (z.B. Vergrößerungen der Dimensionierung) scheiden aus ökonomischen Gründen aus. Städtische Oberflächen (Plätze, Straßenräume und Dächer) sollen zukünftig so gestaltet werden, dass sie überflutungstauglich werden und vorübergehend größere Mengen an Wasser aufnehmen können. Gleichzeitig müssen anfällige Nutzungen durch technische Einbauten geschützt werden (z.B. Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten).

### **1.2.8 Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan / Lärmaktionsplan 2013-2018**

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Städte und Gemeinden sind nach §47d BImSchG aufgefordert unter bestimmten Bedingungen (Lage in der Nähe von Hauptverkehrsadern, Ballungsräume mit < 250.000 Einwohnern) Lärmaktionspläne aufzustellen.

Der **Lärmaktionsplan 2013 / 2018** (Senatsbeschluss vom 06.01.2015) erfasst auf gesamtstädtischer Ebene und in zwölf Konzeptgebieten die Belastung durch den Straßenverkehr und beschreibt Strategien, um die Lärmbelastung im Berliner Hauptstraßennetz zu reduziert (z.B. durch die Verbesserung der Infrastruktur oder durch einen verbesserten Lärmschutz bei allen Planvorhaben). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb zu prüfen, ob die Belange der Aktionspläne berührt sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen. Das Konzeptgebiet „Tempelhof“ mit dem Mariendorfer Damm (B96) und der Rathausstraße als wesentliche Lärmquellen liegt östlich in 0,5 bzw. 1,0 km Entfernung.

In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) werden für Fassadenseiten an der Lankwitzer Straße Werte von bis zu 65 dB (A) dargestellt (Raster, 2012), was den an Hauptverkehrsstraßen üblichen Werten entspricht.

#### **Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025**

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe verabschiedete die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte, die das Bundesimmissionsschutzgesetz in deutsches Recht (z.B. 22. BImSchV inkl. Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Berlin war dazu verpflichtet und der Senat hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen, die 2. Fortschreibung (Luftreinhalteplan 2018 – 2025) wurde am 23.07.2019 beschlossen. Dieser beinhaltet u.a. Situationsanalysen für die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen. Außerdem mussten eine Ursachenanalyse zur Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen sowie Vorschläge für Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erarbeitet werden. Neben technisch-organisatorischen Hinweisen sind auch planerische Konzepte zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z.B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Der Luftreinhalteplan 2018-2025 stellt das Plangebiet bei den Luftschadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr (Prognose 2020) als gering belastet dar. Auch ohne verkehrliche Minderungsmaßnahmen lassen sich gemäß Szenario 2025 die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich voraussichtlich einhalten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Umweltzone von Berlin.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird zunächst der Untersuchungsrahmen festgelegt. Anschließend werden die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

### **2.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Der festzulegende Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, die Untersuchungsmethode, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) sowie die schutzgutbezogene inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang).

#### **2.1.1**

#### **2.1.2 Untersuchungsgegenstand**

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplans 7-80 verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstände der Umweltprüfung sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- Umnutzung von Flächen für Wohnen nur in notwendigem Umfang,
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.



### 2.1.3 Untersuchungsmethode

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung stellt zunächst den gegenwärtigen Umweltzustand dar und schätzt die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter ab.

Eine wesentliche Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind der FIS-Broker und der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln.

Fachgutachten lagen zu folgenden Themen vor:

- Untersuchung zur Boden und Bodenluftbelastung für Teilflächen (Juni 2017)
- Schallimmissionsprognose zur Beurteilung von Auswirkungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV (Oktober 2019)
- Vorplanung Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“ (Juli 2020)
- Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit (August 2018)
- Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, Grobkonzept (Oktober 2017)
- Faunistische Untersuchung (2013 / 2014)
- Überarbeitung und Ergänzung artenschutzrechtlicher Untersuchungen (2017 / 2018)
- Biotoptypenkartierung (2017)
- Gutachten Pappelbäume am Mariendorfer-Hafen-Weg (März 2018)
- Arten- und Biotopschutzkonzept (Juli 2018)

Für das Gebiet des ehemaligen Gaswerkgeländes wurde die verkehrliche Erschließung der Gewerbeansiedlungen (Firma DHL, Rewe Logistik GmbH, Küchen aktuell) gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse flossen in die für den Brauereistandort erstellte verkehrstechnische Untersuchung des Kfz-Verkehrs mit ein.

### 2.1.4 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Darstellung zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung beinhalten das Vorhabengebiet und darüber hinaus die angrenzende Wohnbebauung (insbesondere südlich der Lankwitzer Straße).

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Klima / Luft erstreckt sich ebenfalls auf das erweiterte Umfeld und bezieht die angrenzenden Siedlungsquartiere ein.

Um visuelle Auswirkungen des Vorhabens prüfen zu können, wird beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild der Geltungsbereich auf den Raum ausgedehnt, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter) bildet der Geltungsbereich die räumliche Begrenzung, da voraussichtlich von der Planung keine über das Gebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

## **2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

#### Wohnen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um das Werksgelände des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf. Charakteristisch sind die vorhandenen Hallen und Industriebauten, die Zeugnisse der ehemaligen Gasproduktion. In einigen von ihnen ist bereits eine gewerbliche Nachnutzung untergebracht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt ehemalige Werkswohnungen. In der Villa im Eingangsbereich befinden sich Verwaltungsnutzungen. Außerhalb des Plangebietes grenzt entlang der Lankwitzer Straße Wohnbebauung an.

Der Umgriff ist geprägt durch Gewerbe, wie den Logistikzentren im Norden und dem Schindler-Areal im Osten. Südlich der Lankwitzer Straße grenzt das Gewerbegebiet Großbeerenstraße an. Die Blockränder Lankwitzer Straße 4 - 8 sowie 42 – 44 werden durch Wohnen genutzt.

Neben diesen inselartigen Wohnnutzungen wird das Plangebiet erst im weiteren Umfeld von Wohnbebauung umgeben, wie die westlich der Bahntrasse liegende Reihen- und Einfamilienhaussiedlung und das Wohnquartier an der Ringstraße.

#### Erholungsnutzung

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

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, aber nicht hermetisch abgeriegelt, so dass Ortskundige die östlichen Flächen z.B. zum Hunderauslauf nutzen.

Über den 2016 errichteten neuen Zugang vom Mariendorfer-Hafen-Weg (ehem. Schwarzer Weg) hat das Gelände eine weitere Zugangsmöglichkeit bekommen.

Einige Gartenflächen für die private Erholung liegen am östlichen Rand des Geltungsbereiches von einem hohen Sichtschutzzaun abgeschirmt und nicht einsehbar.

## Verkehr

An den Geltungsbereich grenzt im Süden die Lankwitzer Straße. Die Lankwitzer Straße weist eine durchschnittliche Verkehrsstärke von ca. 16.600 Kfz pro Tag auf ( $DTV_w$ ) (Verkehrslenkung Berlin, 2015). Aufgrund der bereits erfolgten Errichtung von Logistikzentren nördlich des Geltungsbereiches liegt mit max. 1.000 Kfz/24 h eine eher geringe, wenn auch von einem relativ hohen Schwerlastverkehrsanteil geprägte Belastung vor. Auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahntrasse verkehrt die S-Bahn der Linie S2 Blankenfelde-Bernau tagsüber im 10-Minuten-Takt.

## Lärm

Hauptemittent für das Plangebiet ist die Lankwitzer Straße. Gemäß den Angaben der strategischen Lärmkarte von 2017 liegt der Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht) bei 70-75 dB(A). In einem Abstand von 100 m zur Straße werden im Geltungsbereich noch Werte bis zu 55-60 dB(A) gemessen. Nachts erreicht die Lankwitzer Straße Werte von 60-65 dB(A).

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gibt die DIN 18005. Bei Gewerbegebieten liegt die Grenze bei 65 dB (A) am Tage und 55 dB (A) in der Nacht. Dementsprechend sind die Werte an der Lankwitzer Straße bereits ohne zusätzliches zu erwartendes Verkehrsaufkommen überschritten.

Von der westlich am Plangebiet entlangführenden Bahntrasse (S-Bahn, Güterverkehr) gehen laut Umweltatlas geringe Beeinträchtigungen durch Betriebslärm auf den Planungsraum aus. Der Pegel liegt zwischen 55-60 und 60-65 dB (A) je nach Streckenabschnitt am Tage und unter 55 dB (A) in der Nacht.

Die Bahntrasse wird für den Fernverkehr ausgebaut (1. Streckenabschnitt Berlin Südkreuz–Blankenfelde „Dresdner Bahn“).

## Lufthygiene

Der Luftreinhalteplan 2018-2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Beurteilt wird die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub ( $PM_{10}$ ) und Stickstoffdioxid ( $NO_2$ ). Für beide Werte wird eine geringe Belastung entlang der Lankwitzer Straße angegeben.

Die Belastung für  $PM_{10}$  liegt zwischen 23,24 bzw. 23,49  $\mu/m^3$  gerechneter Jahresmittelwert je nach Straßenabschnitt Lankwitzer Straße. Damit liegen die Werte unterhalb der in § 4 der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte von 40  $\mu/m^3$  gemittelt über das Kalenderjahr.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionswert für die  $NO_2$ -Belastung ebenfalls 40  $\mu/m^3$ . Auch hier werden die Grenzwerte mit 14,73 bis 15,44  $\mu/m^3$  deutlich unterschritten.

## **2.2.2 Schutzgut Tiere**

Für den Standort des ehemaligen Gaswerk Mariendorf liegen verschiedene faunistische Kartierungen vor, die die Grundlage für die Auswertung darstellen.

Bereits in den Jahren 2013 und 2014 wurden zur Vorbereitung von Planungen und Entwicklungen auf dem ehemaligen Gaswerksgelände faunistische Untersuchungen und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (2014): Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchungen ehemaliges Gaswerk Berlin-Mariendorf, Berlin August 2014

Für das Bebauungsplanverfahren 7-80 sollten den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung folgend insbesondere der Brutvogelbestand und Zielarten der Artengruppe Tagfalter im Jahr 2017 erneut erfasst und beurteilt werden. Untersucht wurden zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 auch die außerhalb gelegene CEF-Fläche nördlich des Geltungsbereiches:

- Scharon, Jens (2017): Die Brutvögel und Tagfalter auf der Fläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Berlin Oktober 2017

### Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte 2014 vom Gutachterbüro Ökoplan für das gesamte GASAG-Gelände.

Die Bestimmung der Fledermausarten erfolgte durch eine Frequenzanalyse mittels Bat-Detektor, über die Bewertung ihres Flug- und Jagdverhaltens und durch Sichtbeobachtungen unter Einsatz einer lichtstarken Lampe. Die Kartierung fand an sieben Terminen von den frühen Dämmerungsstunden bis in die Nacht hinein statt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL Bln	FFH-RL	SG
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	IV	X
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	IV	X
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>		3	IV	X
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		3	IV	X

RL D = Rote Liste Deutschland (MEINIG et al 2009) G = gefährdet, V = Vorwarnliste  
RL Bln = Rote Liste Berlin (Klawitter et al 2005) 3 = gefährdet  
FFH-RL = Listung der Art in Anhang IV der FFH-Richtlinie  
SG = streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG

#### ***Tabelle 2: Im Geltungsbereich vorkommende Fledermausarten***

Im Gebiet kommen 4 Fledermausarten vor. Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art und im gesamten Plangebiet vertreten. Sie besiedelt besonders gerne Spalten an Gebäuden und konnte mehrfach einfliegend bzw. schwärmend beobachtet werden.

Auch der Große Abendsegler kommt häufig im Gebiet vor. Diese Fledermaus bevorzugt Wald- und Parkanlagen mit Möglichkeiten in Höhlenbäumen und Gebäudespalten Quartier zu beziehen.

Die Breitflügelfledermaus war zwar regelmäßig vertreten, jedoch in geringer Individuenzahl. Die Art nutzt die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ zur Jagd. Flugaktivitäten waren auch um die historischen Hallen zu beobachten. Die Art bezieht ihre Quartiere fast ausschließlich in Gebäuden, schwerpunktmäßig im Dach.

Die Rauhaufledermaus kam nur im nördlichen Randbereich und selten vor. Da sie Waldbestände in Kombination mit Wasser bevorzugt, ist ihr Auftreten im Geltungsbereich eher untergeordnet zu beurteilen.

Für Fledermausarten hat der Geltungsbereich aufgrund seiner vielfältigen Habitatstrukturen gemäß der Einstufung der Gutachter eine hohe Wertigkeit. Insbesondere das Areal um die historischen Gebäude und der Straßenzug „Altes Gaswerk Mariendorf“ gelten als Jagdhabitat von besonderer Bedeutung. Alle Fledermausarten sind auf bestehende Höhlen und Spalten an Bäumen und Gebäuden als Quartiere angewiesen.

Nach der Roten Liste Berlins sind alle im Gebiet vorkommenden Arten als gefährdet eingestuft.

Für Fledermäuse geeignete Quartiersbäume (dauerhaft geschützte Lebensstätten) siehe Kapitel 2.2.3 Höhlenbäume.

In Kapitel II.3.1.11 wird auf die artenschutzrechtlichen Konsequenzen für die Fledermausarten und die Bedeutung ihrer Quartiere als ganzjährig geschützte Lebensstätten detailliert eingegangen.

### Brutvögel

Die Grundlage für den aktuellen Brutvogelbestand bildet die 2017 erarbeitete Erfassung. Zwischen 21. April und 07. Juli 2015 (21.04, 03., 14. und 24.05, 03. und 21.06 sowie 07.07) erfolgten 7 Kartierungsdurchgänge. Das Untersuchungsgebiet waren dabei der Geltungsbereich einschließlich der Randbereiche und der nördlich liegende CEF-Fläche. Der Schwerpunkt der Kartierung lag bei den in Berlin gefährdeten und im Brutbestand abnehmenden Arten sowie streng geschützten und in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommenen Arten. Während der Kartierungen wurde das gesamte Artenspektrum aufgenommen.

In Ergänzung zur Erfassung der Brutvögel auf der Fläche des Bebauungsplangebietes 7-80 erfolgte im Jahr 2018 noch eine Bestandserfassung einer an der Lankwitzer Straße gelegenen Fläche (außerhalb der eigentlichen Marienparkfläche), die 2017 nicht Bestandteil der Untersuchung war. Hier befindet sich hauptsächlich ein gewerblich durch eine Aufzugsfirma genutztes Areal, eine Kleingartenkolonie und eine Grünfläche. Es erfolgten 6 Kartierungen am 5. und 16. April, 3., 15. und 29. Mai sowie am 8. Juni 2018.

Die quantitative Erfassung der Avifauna erfolgt nach der von Südbeck et al. (2005) beschriebenen Methode der Revierkartierung. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet (UG) systematisch abgelaufen. Alle revieranzeigenden Merkmale wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel u. a. sowie Nester werden dabei in Tageskarten eingetragen.

Ziel der Untersuchung war neben der Erfassung im Geltungsbereich auch den Besatz der CEF-Maßnahmenfläche zu ermitteln, um z.B. Aufwertungspotenzial oder die Lebensraumeignung für bestimmte Arten zu prüfen im Hinblick auf artenschutzrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

Es wurden insgesamt 33 Vogelarten festgestellt, 2 davon lediglich als Nahrungsgäste. Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan 7-80 kommen 27 Arten plus 2 Nahrungsgäste auf der Fläche des Marienparks vor und 14 Arten plus 3 Nahrungsgäste konnten auf der Erweiterungsfläche festgestellt werden. In der CEF-Fläche konnten 11 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die folgende Tabelle zeigt den Artenbestand:



	Nachgewiesene Arten		B-Plan Fläche Marienpark	B-Plan Ergänzungsfläche	CEF- Fläche	Trend	Nist- öko- logie	Schutz/Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name						Schutz	Rote- Liste
1.	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	1			+1	Ni	§§	
2.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	5	2	2	0	Ba	§	
3.	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	>3			0	Ni	§	
4.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	1	Ng/Rs?		0	Hö	§	
5.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		Ng		0	Ba	§	
6.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Ng			-1	Hö	§§	
7.	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	2		1	+1	Bu	§ I	
8.	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	1			+1	Ba	§	
9.	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	Ng/1?			+2	Ba	§	
10.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	1	1	0	Hö	§	
11.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	3			-1	Hö	§	
12.	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1			0	Bu	§	
13.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	2			+2	Ni	§	
14.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	3		2	-2	Bo	§	
15.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1	1		0	Bo	§	
16.	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	1	1		0	Bu	§	
17.	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			2	-1	Bo	§	3
18.	Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	5	3	2	+2	Bu	§	
19.	Klappergras- mücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	1	1	0	Bu	§	
20.	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			1	0	Bu	§	
21.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	Ng		0	Bo	§	
22.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	5	2	2	+1	Bo	§	
23.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Ng/Rs	1		+2	Hö	§	
24.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	5	1		0	Ni	§	
25.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	13	3	2	0	Bu	§	
26.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2	1 / Rs		0	Ba	§	
27.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	8	1		-1	Hö/So	§	
28.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1			-2	Ni	§	V
29.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	8	2	1	-1	Bu	§	

	Nachgewiesene Arten		B-Plan Fläche Marienpark	B-Plan Ergänzungsfläche	CEF- Fläche	Trend	Nist- öko- logie	Schutz/Gefährdung	
	dtsh. Name	wiss. Name						Schutz	Rote- Liste
30.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	4	1		0	Ba	§	
31.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1			-2	Bu	§	
32.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	>17			0	Hö/Ni	§	
33.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1			-2	Hö	§	
<b>Summe der Arten</b>			<b>27</b> (+ 2 Ng)	<b>14</b> (+ 3 Ng)	<b>11</b>				

**Legende:**

**Status**

- 1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
- Ng - Nahrungsgast
- Rs - Randsiedler
- > - mindestens
- ? - fraglich (Beobachtung mit Indiz zur Statureinstufung)

**Trend (kurz 20-25 Jahre)**

- 0 = Bestand stabil oder Trend  $\pm 20\%$
- $\pm 1$  = Trend zwischen  $\pm 20\%$  und  $\pm 50\%$
- $\pm 2$  = Trend  $> \pm 50\%$

**Nistökologie**

- Ba – Baumbrüter
- Bo – Bodenbrüter
- Bu – Buschbrüter

- Hö – Höhlenbrüter
- Ni – Nischenbrüter
- So – Sonderstandorte (z. B. Lampen u.ä.)

**Schutz**

- § - besonders geschützte Art
- §§ - streng geschützte Art
- I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

**Rote Liste**

- 3 - gefährdet
- V - Art der Vorwarnliste

**Tabelle 3: Übersicht der in den Untersuchungsgebieten nachgewiesene Vogelarten**

Nistökologie	insgesamt		B-Plan-Fläche Marienpark		B-Plan- Ergänzungsfläche		CEF-Fläche (außerhalb Geltungsbereich)	
	Arten	Reviere	Arten	Reviere	Arten	Reviere	Reviere	Reviere
Bodenbrüter	5	19	4	10	2	3	3	6
Baum-/Buschbrüter	14	71	13	47	8	14	7	10
Höhlen-/Nischenbrüter	12	49	11	44	4	4	1	1

**Tabelle 4: Nistökologie der 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.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und

ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Insbesondere auf der östlichen Marienparkfläche konnten diverse Reviere von Bodenbrütern vorgefunden werden.

Es wurde mit dem Turmfalken und dem Grünspecht zwei streng geschützte Art im Geltungsbereich gefunden, wobei der Grünspecht nur als Nahrungsgast zu finden ist. Mit dem Neuntöter kommt eine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie vor. Mit dem Sumpfrohrsänger auf der CEF-Fläche ist eine gefährdete Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins nachgewiesen worden (Witt & Steiof 2013). Die Bachstelze steht auf der Vorwarnliste.

Bei diversen Arten ist mit einer abnehmenden Tendenz zu rechnen. Hierzu zählen:

Abnahme 20 bis 50%	Starke Bestandsabnahme >50 %
Blaumeise	Bachstelze
Grünfink	Girlitz
Star	Feldsperling
Sumpfrohrsänger	Fitis

Für Vögel geeignete Quartiers- bzw. Höhlenbäume (dauerhaft geschützte Lebensstätten) siehe folgendes Kapitel Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt 2.2.3.

Die sich für besonders und streng geschützt Arten sowie nach EU-Vogelschutzrichtlinie und Artenschutzrichtlinie ergebenden artenschutzrechtlichen Konsequenzen werden in Kapitel II.3.1.11 behandelt.

#### Reptilien (insb. Zauneidechse)

Die Untersuchung erfolgte in den Jahren 2013 / 2014. Bei der Erfassung der Reptilien lag der Schwerpunkt auf der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse. Die Kartierung erfolgte an sieben Tagen bei sonnigem Wetter. Neben zusätzlich ausgelegten, künstlichen Verstecken wurden regelmäßig geeignete Strukturen wie Steine und Holzstücke kontrolliert.

Dabei sind nur Bereiche, die sich aufgrund ihrer Strukturen als potenzielles Verbreitungsgebiet der Zauneidechse eignen, gezielt abgesucht worden. Im Geltungsbereich war dies eine ruderale Fläche östlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“.

Trotz intensiver Suche gelang kein Nachweis, auch nicht für weitere Reptilienarten. Außerhalb des Geltungsbereiches auf der mit Solarkollektoren bestandenen Fläche konnten drei Individuen beobachtet werden.

Die sich möglicherweise ergebenden artenschutzrechtlichen Konsequenzen werden in Kapitel II.3.1.11 behandelt.

#### Heuschrecken

Auch die Erfassung der Heuschrecken erfolgt durch die Fachgutachter von Ökoplan in den Jahren 2013 und 2014.

Ihre Erfassung erfolgte über Sichtbestimmung, Lebendfang, Bestimmung der Gesänge über Verhören, Feldaufnahme und Ultraschall-Detektor an fünf Tagen mit geeigneten Witterungsbedingungen.

Die Untersuchung erstreckte sich auch hier nur auf Bereiche mit geeigneten Strukturen, im B-Plangebiet die nördlichen Flächen westlich und östlich der Durchgangsstraße.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D / RL Tiefland	RL Bln	BArtSchV	BNatSchG
<b>Blaufügelige Ödlandschrecke</b>	<b>Oedipoda caerulescens</b>	<b>V / V</b>	<b>V</b>	<b>b</b>	<b>b</b>
Brauner Grashüpfer	Chorthippus brunneus				
Feld-Grashüpfer	Chorthippus apricarius				
Gemeine Dornschrecke	Tetrix undulata				
Gemeiner Grashüpfer	Chorthippus parallelus				
Gemeine Sichelschrecke	Phaneroptera falcata				
Große Goldschrecke	Chrysochraon dispar				
Grünes Heupferd	Tettigonia viridissima				
<b>Heide-Grashüpfer</b>	<b>Stenobothrus lineatus</b>	<b>-- / V</b>	<b>3</b>		
Langflügelige Schwertschrecke	Conocephalus discolor				
Nachtigall-Grashüpfer	Chorthippus biguttulus				
Roesels Beißschrecke	Metrioptera roeselii				
<b>Rotleibiger Grashüpfer</b>	<b>Omocestus haemorrhoidalis</b>	<b>3 / 3</b>	<b>V</b>		
Weißrandiger Grashüpfer	Chorthippus albo-marginatus				
<b>Westliche Beißschrecke</b>	<b>Platycleis albopunctata</b>		<b>V</b>		
Wiesen-Grashüpfer	Chorthippus dorsatus				

RL D = Rote Liste Deutschland (Gefährdung nach Roter Liste Deutschland, Maas et al. 2011)  
 RL Tiefland = (Gefährdung nach Roter Liste Deutschland für die Region Tiefland, Machatzi et al 2004)  
 RL B = Rote Liste Berlin (Gefährdung nach Roter Liste Deutschland Berlin, Machatzi et al 2004)  
 BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung Anlage I b =besonders geschützt  
 BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz § 7 / b =besonders geschützt  
 V = Vorwarnliste; 3 = gefährdet,

**Tabelle 5: Im Geltungsbereich vorkommende Heuschreckenarten**

Auf beiden Flächen kommen insgesamt 16 überwiegend allgemein verbreitete und häufige Arten vor.

Hervorzuheben sind Arten der trockenen und warmen Lebensräume (xerotherme), zu denen im Gebiet die Blaufügelige Ödlandschrecke, der Rotleibige Grashüpfer sowie Brauner und Verkannter Grashüpfer gehören. Da es nur noch wenige offene Bodenstellen gibt, ist die Heuschrecken-Gemeinschaft als fragmentarisch zu bezeichnen.

Eine höhere Bedeutung hat das Gebiet insbesondere für drei Arten (Blaufügelige Ödlandschrecke, Rotleibiger Grashüpfer und Heide-Grashüpfer), da sie eine geringe Toleranz gegenüber Veränderungen ihrer Habitatstrukturen haben.

Von den 16 Arten stehen vier auf der Roten Liste Deutschlands oder Berlins. Die Blaufügelige Ödlandschrecke ist als besonders schützenswert eingestuft (Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz). Keine der Arten ist über die FFH-Richtlinie geschützt.

Die Blaufügelige Ödlandschrecke ist Zielart für den Berliner Biotopverbund. Diesen Zielarten wird aufgrund ihrer Lebensraumansprüche für den Biotopverbund ein hoher „Mitnahmeeffekt“ bescheinigt.

Artenschutzrechtliche Konsequenzen werden in Kapitel II.3.1.11 erläutert.

#### 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 (J. Scharon) eine Kartierung der Tagfalter mit Schwerpunkt auf die beiden Zielarten.

Die Kartierung erfolgte an sechs Tagen von April bis August 2017 (27.04., 18.05., 20.06., 09.07., 01.08., 27.08.). Das Hauptaugenmerk lag dabei auf den Brachflächen im Geltungsbereich sowie einer Bestandsaufnahme auf der CEF-Fläche außerhalb des B-Plangebietes.

Während der Geländetermine wurden Tagfalter und Widderchen beobachtet und notiert. Einzelne Individuen von schwer bestimmbar Arten wurden mit einem Insektennetz gefangen, lebend bestimmt und anschließend wieder freigelassen. In einigen Fällen wurde auch gezielt nach Präimaginalstadien gesucht.

Die Tagfalter wurden mit Settele et al. (2015) bestimmt. Die wissenschaftlichen und deutschen Namen wurden ebenfalls diesem Werk entnommen und entsprechen auch den Angaben in Gelbrecht et al. (2016). Gefährdungsangaben stammen aus den Roten Listen Berlins (Gerstberger et al. 1991) und Deutschlands (Reinhardt & Bolz 2011, Rennwald et al. 2011).

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Widderchen- und Tagfalterarten aus fünf Familien nachgewiesen. Alle Arten wurden im Geltungsbereich des B-Plans erfasst, 13 dieser Arten auch auf der CEF-Fläche.



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BE	RL D	GS	ÖT	GB	CEF	Häuf.
<b>Zygaenidae</b>	<b>Widderchen</b>							
<i>Adscita statices</i> (LINNAEUS, 1758)	Ampfer-Grünwidderchen	3	V	§	M1	x		s
<i>Zygaena filipendulae</i> (LINNAEUS, 1758)	Sechsfleck-Widderchen	3	*	§	M1	x	x	v
<b>Hesperiidae</b>	<b>Dickkopffalter</b>							
<i>Thymelicus lineola</i> (OCHSENHEIMER, 1808)	Schwarzkolbiger Braundickkopffalter	*	*		M1	x	x	z
<b>Pieridae</b>	<b>Weißlinge</b>							
<i>Anthocharis cardamines</i> (LINNAEUS, 1758)	Aurorafalter	*	*		M2	x	x	z
<i>Pieris rapae</i> (LINNAEUS, 1758)	Kleiner Kohlweißling	*	*		U	x	x	v
<i>Pieris napi</i> (LINNAEUS, 1758)	Grünaderweißling	*	*		U	x	x	v
<i>Gonepteryx rhamni</i> (LINNAEUS, 1758)	Zitronenfalter	*	*		M2	x	x	z
<b>Lycaenidae</b>	<b>Bläulinge</b>							
<i>Lycaena phlaeas</i> (LINNAEUS, 1761)	Kleiner Feuerfalter	*	*	§	M1	x	x	v
<i>Polyommatus icarus</i> (ROTTEMBURG, 1775)	Hauhechel-Bläuling	*	*	§	M1	x	x	v
<i>Celastrina argiolus</i> (LINNAEUS, 1758)	Faulbaum-Bläuling	*	*		M2	x		z
<b>Nymphalidae</b>	<b>Edelfalter</b>							
<i>Polygonia c-album</i> (LINNAEUS, 1758)	C-Falter	*	*		M2	x		s
<i>Aglais io</i> (LINNAEUS, 1758)	Tagpfauenauge	*	*		U	x	x	z
<i>Vanessa atalanta</i> (LINNAEUS, 1758)	Admiral	*	*		U	x	x	z
	Kleines Wiesenvögelchen	*	*	§	M1	x	x	v
<i>Maniola jurtina</i> (LINNAEUS, 1758)	Großes Ochsenauge	*	*		M1	x	x	v
<i>Aphantopus hyperantus</i> (LINNAEUS, 1758)	Schornsteinfeger	*	*		M1	x		z
<i>Melanargia galathea</i> (LINNAEUS, 1758)	Schachbrettfalter	*	*		M1	x	x	v

Legende

RL BE = Rote Liste Berlin: GERSTBERGER et al. (1991)

RL D = Rote Liste Deutschland: REINHARDT & BOLZ (2011), RENNWALD et al. (2011)

GS = Gesetzlicher Schutz nach Bundesartenschutzverordnung: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

ÖT = Ökologischer Typ leicht verändert nach SETTELE et al. (2000): U = Ubiquist, M1 = mesophile Art des Offenlandes, M2 = mesophile Art gehölzreicher Übergangsbereiche, W = Waldart, X1 = xerothermophile Art des Offenlandes, X2 = xerothermophile Art der Säume und Gebüschstrukturen, H = hygrophile Art

GB = Geltungsbereich

CEF = CEF-Fläche

Häuf. = Häufigkeit: selten (s) = 1–5 Falter, zerstreut (z) = 6–15 Falter, verbreitet (v) = 16 oder mehr Falter

**Tab. 6: im Geltungsbereich vorkommende Tagfalter und Widderchen**

Die 15 Tagfalterarten sind allesamt recht anspruchslos und weit verbreitete Arten ohne Gefährdungsstatus in Berlin. Die beiden Arten aus der Gruppe der Widderchen gelten dagegen in Berlin als gefährdet.

Eine der aktuell festgestellten Arten, das Sechsfleck-Widderchen, ist Zielart des Berliner Biotopverbunds (KOWARIK et al. 2005). Im Untersuchungsgebiet kommt die Art verbreitet vor. Auf einer wechselfeuchten Brachfläche in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs trat das Widderchen zeitweilig in hohen Individuenzahlen auf. Im August wurden ca. 30 Widderchen auf der Fläche gezählt.

Das Sechseck-Widderchen ist ein mesophiler Offenlandbewohner. Die Raupen der Widderchen sind auf pflanzliche Nahrung angewiesen, wobei eine mehr oder weniger enge Spezialisierung auf bestimmte Pflanzen vorliegen kann (hier Hornklee (*Lotus corniculatus*)). Neben geeigneten Raupenfutterpflanzen müssen im Gesamtlebensraum der Art auch weitere Ressourcen wie Nektarpflanzen für die Imagines vorhanden sein. Wichtige Voraussetzungen zum Vorkommen einer Art sind außerdem die mikroklimatischen Verhältnisse und der räumliche Verbund der Teilhabitate. Insbesondere die ruderalen Staudenfluren sind als Lebensraum geeignet.

Artenschutzrechtliche Konsequenzen werden in Kapitel II.3.1.11 erläutert.

## **2.2.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Biotope**

Das Gutachten zum Gesamtstandort ehemaliges Gaswerk-Mariendorf beinhaltet neben der faunistischen Kartierung auch die Erfassung der Biotoptypen. Diese erfolgte durch die Fachgutachter im Jahr 2014 und auf der Grundlage der Biotoptypenliste Köstler et al 2005.

In den zurückliegenden Jahren ist sowohl die Sukzession als auch die Entwicklung des Gewerbestandortes weiter vorangeschritten. Diese Veränderungen sind bei einer Vor-Ort-Begehung im Juli 2016 aufgenommen und die Biotoptypenkartierung fortgeschrieben worden. Eine Korrektur war für die als Pionierwald bezeichneten Standorte notwendig, da sie nicht die benötigte Flächengröße von < 1 ha für Wald aufweisen. Zudem war die Vergabe von Nebenbiotopen notwendig, da als Staudenfluren bezeichnete Flächen nur oberflächlich bewachsen, ansonsten (im Untergrund) aber vollständig versiegelt sind. Zudem hat eine ergänzende Kartierung der südwestlichen Teilfläche (außerhalb des ehemaligen Gaswerkstandortes) des Geltungsbereiches Ende 2017 stattgefunden (Wallmann).

Der Gebäudebestand besteht aus den Sonderbauten des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf. Die Hallen und weitere Industrieanlagen sind unter dem übergeordneten Begriff Industrie-, Gewerbe-, Handel und Dienstleistung (Biotopcode 12300) aufgenommen. Als sonstige Bauwerke (Biotopcode 12830) wurden die beiden Wassertürme, der Gasometer und die Gas-Druckbehälter bezeichnet. Zum Gebäudebestand zählen außerdem Wohn- oder Bürogebäude (Villenbebauung Biotopcode 12270) und eine Garagenanlage (Biotopcode 12644).

Die Gebäude sind miteinander durch ein weitverzweigtes Netz von Wegen verbunden und über die Straßen „Altes Gaswerk Mariendorf“ und „Im Marienpark“ erschlossen. Sie sind befestigt (Straßen mit Asphalt- und Betondecken, Biotopcode 12612) oder mit Großstein gepflastert (Pflasterstraßen Biotopcode 12611). Auf den fußläufigen Erschließungswegen ist üblicherweise Betonverbundpflaster (versiegelter Weg, Code 12654) verlegt.

Als Relikte der ehemaligen industriellen Produktion existieren noch die nicht entfernten Bodenplatten abgerissener Gebäude, die unter dem Biotopcode 12750, sonstige Versiegelungen aufgeführt sind. In Fugen wachsen vereinzelt Hochstauden auf. Unversiegelte, oftmals stark verdichtete Flächen werden als Lagerflächen (Biotopcode 12740) unterschiedlichster Erdstoffe oder anderen Baumaterialien genutzt.

Die Gebäude sind umgeben von großflächigen artenarmen oder artenreichen Zierrasen (Biotopcode 05161 und 05162), die auf der Gasdruckregelanlage und an den Gasdruckbehältern selten gemäht werden und Zeichen beginnender Ruderalisierung aufweisen. Auf den Flächen am historischen Wasserturm und den Böschungen entlang der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ erfolgt die Mahd regelmäßig.

Weitere Abstandsflächen sind gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern (v.a. Feuersporn, Berberitze, Mahonie und Schneebeere) angelegt (Biotopcode 12740). Aufgrund jahrelang fehlender Pflege zeigen sie einen gewissen Grad an Verwilderung. Z.B. ist die Bepflanzung um die Gasdruckbehälter mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwuchert, Eschen- und Spitz-Ahorn-Aufwuchs mischen sich zwischen die Ziersträucher. Zu den Außenanlagen der neu errichteten Brauerei gehört eine weitläufige Terrassenanlage aus Naturstein mit Zierbeeten aus Sträucher und Stauden.

Verteilt über das gesamte Gelände gibt es immer wieder Bereiche, in denen geparkt wird. Die Fertigstellung eines großflächigen Parkplatzes mit ca. 130 Stellplätzen ist vor kurzem erfolgt. (Parkplätze nicht versiegelt Biotopcode 12641 und versiegelt Biotopcode 12643).

Kleinflächig im gesamten Geltungsbereich verteilt wachsen verschiedene Gehölze auf, je nach vorherrschender Art in heimisches und nicht heimisches Laubgebüsch unterschieden (Biotopcode 071031 und 071032). Dabei handelt es sich um ausbreitungsstarke Arten wie Robinie oder Spitz-Ahorn, vereinzelt kommen auch Gebüsche mit Birken oder Walnüssen vor. Um das Gasometer ist ein dichter Bewuchs entstanden, in dem sich verschiedener Aufwuchs (überwiegend Robinie, vereinzelt Birke) mit den gepflanzten Bäumen mischt. Entlang der Grenzbepflanzung mit Pyramidenpappeln kommt auch Jungwuchs der Pappel vor (wahrscheinlich Wurzelbrut).

Rudera Staudenfluren (Biotopcode 032491) verteilen sich über den gesamten Geltungsbereich und bilden im Norden und Osten großflächige Vorkommen. Hierbei handelt es sich um Arten, die auf warm-trockenen Standorten mit nährstoffreichen Böden gut gedeihen, wie z.B. Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Goldrute (*Solidago canadensis*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Mit dem ebenfalls vorkommenden Natternkopf (*Echium vulgare*) findet sich eine typische Art der Stein- und Schuttbodengesellschaften, zu denen auch die Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und die Wilde Möhre (*Daucus carota*) zählen. Aspektbildend ist ebenfalls die Luzerne (*Medicago sativa*), eine Art, die zu den Leguminosen und somit zu den Stickstoffsammlern zählt.

Vereinzelt ist auch die Sichelwilde Möhre (*Falcaria vulgaris*) zu finden, die ebenfalls auf die eher trocken-warmen Standortbedingungen in den Brachflächen hinweist.

An mehreren Standorten hat sich die hochstaudenreiche Gesellschaft hin zu Reinbeständen von Landreitgras (Biotopcode 032101) entwickelt.

Der westliche Geltungsbereich mit den historischen Gebäuden ist durch die beginnende Nachnutzung und den erfolgten Einzug diverser Mieter bereits deutlich belebter. Die Flächen östlich der Durchgangsstraße sind dagegen kaum genutzt und mit einem Zaun behelfsmäßig gegen unbefugtes Betreten geschützt. Ortskundige Anwohner begehen die Flächen vereinzelt mit ihren Hunden. Auf einer betonierten Fläche stehen Bienenvölker.

Charakteristisch sind die vier runden Betonplatten des ehemaligen Umpumptankes und drei weiterer Behälter. Während diese minimal in den Fugen bewachsen sind, hat sich auf anderen großflächigen Versiegelungen eine überdeckende Humusschicht angesammelt, so dass sich Gehölz-Aufwuchs (Robinie, Birken) entwickeln konnte, der die Versiegelung vollständig überdeckt.

Entlang der ehemaligen Tankstandorte treten vermehrt typische Trockenrasenarten auf. Die Vegetationsschicht ist vergleichsweise lückig. Kennzeichnend sind Bereiche mit offenem, steinigem Boden. Es kommen Arten wie die Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*), Silbergras (*Corynephorus canescens*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) vor. Auch Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) haben ihre Verbreitungsschwerpunkte hier. Am größeren, versiegelten Kreis wächst häufig die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), auch sie bevorzugt trockene bis halbtrockene Standorte. Bei den genannten Arten handelt es sich um Charakterarten für Sandtrockenrasen (*Sedo-Scleranthetea*). Aufgrund der Ausprägung und des Pflanzenvorkommens wird diese Fläche als Sandtrockenrasen (GTS) eingestuft. Sandtrockenrasen stehen in Berlin nach § 28 NatSchGBln unter Schutz.

Von den Pyramiden-Pappelreihen dringt vermehrt Pappel-Jungaufwuchs in die sandigen, offenen Bereiche ein und bedrängt die Trockenarten.

Im Grenzbereich zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen haben sich der Scharfe (*Sedum acre*) und der Weiße Mauerpfeffer (*Sedum album*) ausgebreitet.

Zum Geltungsbereich zählen ebenfalls Grundstücke außerhalb des eigentlichen Betriebsgeländes: ein Gewerbestandort und eine Kleingartenanlage (Biotopcode 10150) an der Lankwitzer Straße 59. Beide werden durch eine von der Lankwitzer Straße abführende Stichstraße erschlossen. Diese führt zu einer verschlossenen Toranlage bzw. zu den dahinterliegenden Flächen der S- Bahntrasse.

Das Werksgelände liegt deutlich tiefer als die Lankwitzer Straße. Die Böschung zwischen ehemaligem Gaswerk und Straße ist ursprünglich gärtnerisch gestaltet. Es stehen Linden, Birken und eine alte Pyramidenpappel in der Fläche. Die Strauchschicht besteht aus bodendeckenden Berberitzen und Schneebeeren sowie einzelnen Solitären aus Goldregen und Flieder. Aufgrund fehlender Pflege ist die Pflanzung mit Spitz-Ahorn-Aufwuchs durchsetzt und von Waldrebe überwuchert.

Zum Wohngebäude an der Lankwitzer Straße 57 führt eine Treppe und ein mit Kleinstein gepflasterter Weg. Dieser Weg verläuft dann weiter parallel zum Werksgelände und endet am Mariendorfer-Hafen-Weg. Eine Reihe aus acht Linden begleitet den Weg.

Ebenfalls außerhalb des Werksgeländes, aber innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Mariendorfer-Hafen-Weg (ehem. Schwarzer Weg) (unbefestigter Weg, Code 12651). Er führt von der Brücke über den Teltowkanal parallel zur Bahntrasse und endet an der Lankwitzer Straße.

In der Lankwitzer Straße 55 liegt ein aufgegebener Kleingarten. Eine alte Laube und mehrere Obstbäume lassen die ehemalige Nutzung erkennen. Auch die Flächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden gärtnerisch genutzt. Ein Schuppen / Laube und Obstbäume stehen auf dem Grundstück.

Code Berlin	Buchstaben-code	Biotoptyp Berlin	Größe in m <sup>2</sup>
<b>anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>			
032101	RSCO	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs	2.851
032102	RSCG	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs	2.414
032491	RSBXO	sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs	33.482
032492	RSBXG	sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzbewuchs	7.938
<b>Staudenfluren und Rasengesellschaften</b>			
			1004
05161	GZR	artenreicher Zier-/Parkrasen	43.715
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	9.039
<b>Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen</b>			
071031	BLTH	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte überwiegend heimische Arten	1.549
071032	BLTN	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte überwiegend nicht heimische Arten	10.242
<b>Grün- und Freiflächen</b>			
10150	PK	Kleingärten	3.294
10270	PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen	9.939
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>			
12270	OSV	Villenbebauung	928
12300	OG	Industrie-, Gewerbe-, Handel und Dienstleistung	17.632
<b>Straßen</b>			
12611	OVSP	Pflasterstraßen	7425
12612	OVSB	Straßen mit Asphalt- und Betondecken	28.599
<b>Parkplätze, Garagen</b>			
12641	OVPO	Parkplatz nicht versiegelt	544
12643	OVPV	Parkplätze versiegelt	4.723
12644	OVPA	Garagenanlagen	183
<b>Wegeflächen</b>			
12651	OVWO	unbefestigter Weg	2.686
12654	OVWV	versiegelter Weg	10.650
<b>Sonderflächen</b>			
12740	OAL	Lagerflächen	3.651
12750	OAS	sonstige versiegelte Flächen	19.306
12630	OK	sonstige Bauwerke	4.984

**Tabelle 6: Im Geltungsbereich vorkommende Biotoptypen**

Bei den beiden Flächen mit Nebenbiotopen ist die Versiegelung in die Flächengröße eingegangen, nicht die Hochstauden. Bei den Größenangaben ist auch die Gasdruckregelanlage mit Gebäude und Freiflächen enthalten.



## Bewertung

Im Plangebiet kommt mit dem Sandtrockenrasen im östlichen Geltungsbereich ein § 28 NatSchGBln nach geschütztes Biotop vor. Für den Arten- und Biotopschutz besitzen Sandtrockenrasen eine hohe Bedeutung.

Im digitalen Umweltatlas Berlin (Karte 05.08.05, Biotoptypen, Biotopwerte) ist für die Flächen um die kreisrunden Versiegelungen ein mittelhoher Biotopwert für ruderale Halbtrockenrasen (Biotopcode 032201) angegeben. Diese Wertigkeit ist über das Vorkommen von Charakterarten der Sandtrockenrasen und mit der Ausweisung des geschützten Biotops bestätigt.

Die randlichen Bereiche sind mit einem mittleren Wert als artenreiche Zierrasen belegt, was sich bei der Vor-Ort-Begehung ebenfalls bestätigte.

Alle weiteren vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum auf anthropogen vorbelasteten Flächen häufig zu finden.

## Flora

Im östlichen Geltungsbereich nahe der runden Versiegelungen befinden sich zwei Standorte der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*). Sie ist nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) als „besonders geschützt“ im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 der BArtSchVO eingestuft und steht nach § 44 BNatSchG unter besonderen Schutz. Bundesweit zählt sie zu den gefährdeten Arten, in Berlin nicht. Mit ca. 70 Exemplaren besiedelt sie eine Fläche von rund 3 m<sup>2</sup> und auf weiteren ca. 1 m<sup>2</sup> gedeihen ca. 20 Exemplare. Als Magerkeitszeiger bevorzugt sie trockene, lockere und zumindest oberflächlich entkalkte Sandböden. Sie ist eine Charakterart der Sandtrockenrasen (Klasse *Sedo-Scleranthetea*).

Ebenfalls auf einer der östlichen Flächen kommt mit der Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) eine auf der Vorwarnliste der Berliner Roten Liste stehende Art vor.

## Baumbestand

Der Baumbestand im Geltungsbereich wird regelmäßig auf Verkehrssicherheit geprüft. Die Ergebnisse der letzten Bestandaufnahme stammen von Juli 2014 und sind in einem Baumkataster festgehalten, das neben Art, Stammumfang und Kronendurchmesser auch die Schadstufe und Maßnahmenvorschläge beinhaltet. Die Baumstandorte und -daten wurden durch ÖVBI Vermesser Biermann Heldt (2014) aufgenommen. Das Baumgutachten von 2014 wurde durch eine aktuelle Begehung 2016 ergänzt.

Der Bestand im Geltungsbereich setzt sich aus verschiedenen Arten unterschiedlicher Alterszugehörigkeit zusammen. Im Kataster sind neben geschützten Bäumen nach Berliner Baumschutzverordnung auch solche mit einem Stammumfang kleiner als 0,80 cm, Neupflanzungen / Ersatzpflanzungen und Nadelgehölze gelistet.

Die Pyramidenpappel (*Populus nigra* „*Italica*“) ist mit rd. 400 Exemplaren die häufigste Art. Sie steht als Reihe, teilweise doppelreihig entlang der Grenze des Gewerbegebietes. Diese hohe, schlanke Baumart ist recht widerstandsfähig gegen städtische Stressfaktoren und wurde vielfach als Windschutzpflanzung eingesetzt. Im Geltungsbereich geht die Pflanzung auf den Anlagezeitraum des Gaswerkes um 1900 zurück und ist somit über 100 Jahre alt. Problematisch ist dabei, dass es sich zwar um eine raschwüchsige, aber nicht sehr langlebige Art handelt. Da die Verkehrssicherheit aufgrund der Überalterung nicht mehr zu gewährleisten war, mussten bereits zahlreiche Pappeln gefällt und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.

In nennenswerter Anzahl kommen zudem Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia cordata*) und Fichten (*Picea abies*), letztere nicht geschützt, vor. Nachpflanzungen der Kastanie erfolgten vereinzelt durch die Rotblühende Rosskastanie (*Aesculus carnea*).

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.

Entlang der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ steht eine ältere Kastanienallee mit einzelnen Nachpflanzungen / Ersatzpflanzungen, da es auch hier bereits Ausfälle gab. Sie setzt sich nach Norden in Richtung Ringstraße nicht weiter fort. Dort stehen Linden, diese allerdings außerhalb des Geltungsbereiches.

Nach Einschätzung der Gutachter zur Verkehrssicherheit ist der überwiegende Anteil der Bäume gesund bis leicht geschädigt (Stufe 0) oder geschädigt (Stufe 1). Bei der Begehung im Jahr 2014 erwiesen sich rd. 20 Bäume als so geschädigt, dass sie zur Fällung freigegeben werden mussten. Bei 15 Exemplaren handelte es sich um Pyramidenpappeln. Bei einzelnen Bäumen im sicherheitsrelevanten Bereich waren Korrekturen vorzunehmen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zudem auf einen Abschnitt der Lankwitzer Straße. Hier stehen als Straßenbäume Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*) mittleren Alters. Über das gesamte Gelände verteilt stehen Neupflanzungen, die Ersatzpflanzungen für den Bau der Photovoltaik-Anlage sind. Dazu zählen neben den Pyramiden-Pappeln und den Kastanien auch Säulen-Hainbuchen als Sichtschutz entlang der Gasdruckregelanlage. Einzelne Winter-Linden füllen Lücken am Baumbestand um den Gasometer.

### Höhlenbäume

Die Bäume sind bei der faunistischen Kartierung auch im Hinblick auf ihr Potenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter begutachtet worden (Ökoplan, 2014). Folgende Bäume haben Bedeutung für den Geltungsbereich:

Nr.	Baum- Nummer * Vermesser	Baumart	Potentielle Habitateignung für		Bemerkung
			Fledermäuse	Höhlenbrüter	
1	144	Kastanie	X	--	mehrere z.T. tiefer gehende Asthöhlen
2	147	Kastanie	X	--	mehrere z.T. tiefer gehende Asthöhlen
3	162	Platane	X	?	Asthöhle
4	165		X	?	war 2014 zur Fällung vorgesehen
5	166		X	--	war 2014 zur Fällung vorgesehen
6	167		X	--	war 2014 zur Fällung vorgesehen
7	181	Birke	X	X	Kleine Spechthöhle
8	188	Birke	X	--	1,5m langer Spalt mit Hohlraum
9	191	Kastanie	X	X	kleine Spechthöhle
10	193	Kastanie	X	X	große Spechthöhle
11	210	Ahorn	X	X	Hohlstamm (2016 bereits gefällt)
12	225	Kastanie	X	--	zwei Asthöhlen, möglicherweise Hohlräume

Nr.	Baum- Nummer * Vermesser	Baumart	Potentielle Habitateignung für		Bemerkung
			Fledermäuse	Höhlenbrüter	
13	226	Kastanie	X	--	mehrere Asthöhlen
14	237	Kastanie	X	--	mehrere Asthöhlen
15	910	Kastanie	X	?	Asthöhlen, Hohlstamm
16	911	Kastanie	X	--	tief gehende Asthöhle
17	915	Kastanie	X	--	Asthöhlen
18	916	Kastanie	X	--	Asthöhlen
19	920	Kastanie	X	--	zwei Asthöhlen
20	950	Robinie	X	X	Spechthöhle
21	974	Linde	X	--	Asthöhle
22	1031	Platane	X	?	große Asthöhle, möglicherweise Hohlstamm
23	1033	Kastanie	X	?	Wuchsanomalie dadurch zahlreiche Äste mit Hohlräumen
24	1190	Kastanie	X	X	Spechthöhle
25	1191	Kastanie	X	--	kleine Asthöhle
26	1312	Weide	X	X	große Spechthöhle
27	1313	Weide	X	X	je zwei Specht- und Asthöhlen
28	1321	Birke	X	X	im Gutachten irrtümlicherweise als 132 bezeichnet, mehrere Spechthöhlen
29	1323	Robinie	X	--	Rindenspalten
30	ÖP 1	Eschen- Ahorn	X	X	Asthöhle
31	ÖP 2		X	X	Spechthöhle
32	ÖP 5		X	X	Höhle
33	ÖP 9	Apfel	X	X	abgestorbener Apfelbaum mehrere Spechthöhlen

\* Die Baumnummern 86 und 87 befinden sich zwar im Geltungsbereich, sie waren aber auf der Karte der Gutachter am Teltowkanal eingezeichnet, so dass diese Bäume hier nicht genannt sind. Die Gutachter haben zusätzlich eigene Nummern vergeben, die aufgrund eigener Zählweise nicht eindeutig zugeordnet werden konnten.

#### **Tabelle 8: Höhlenbäume im Geltungsbereich**

Die Gutachter haben im Geltungsbereich 33 Bäume als Quartiere für Fledermäuse aufgrund von Ast- und Spechthöhlen oder vorhandenem Hohlraum festgestellt (aus Verkehrssicherungsgründen waren davon drei zur Fällung freigegeben).

Potenzial für Höhlenbrüter haben 13 Bäume mit nachgewiesenen Spechthöhlen als Nistplatz. Bei 5 Bäumen war die Eignung nicht eindeutig und deswegen fragwürdig.

An sechs Bäumen hängen Nistkästen, die nach Aussagen der Gutachter sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vögel geeignet sind. Diese Bäume sind in der Tabelle oben nicht aufgeführt, da die Nistkästen bei Bedarf auch umgehängt werden können.

#### **Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt ist gemäß Bundesamt für Naturschutz der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer

Art. Das „Schutzgut biologische Vielfalt“ wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z.B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der biologischen Vielfalt grundsätzlich zu beachten.

Das Plangebiet war bis vor wenigen Jahren als Industriegebiet genutzt worden. Nach dem Abtrag der meisten Gebäude hat eine sukzessive Entwicklung eingesetzt, wie sie für Gewerbe- und Industriebrachen nicht unüblich ist. Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biotopen handelt es sich dementsprechend um allgemein verbreitete Lebensraumtypen. Zu einer starken anthropogenen Prägung kommt ein hoher Anteil an Versiegelung. Trotz dieser Überformung weist der Geltungsbereich jedoch eine große Strukturvielfalt auf, da unterschiedlich ausgebildete Habitate einen Kontrast zum eng bebauten Umfeld und somit einen Rückzugsraum für diverse Arten darstellt.

Neben den bebauten Bereichen kommen gärtnerisch angelegte Flächen mit Altbaumbestand und artenreichen Rasen vor. Auch die verschiedenen Stadien der Sukzession wie Hochstaudenfluren mit und ohne Gehölzaufwuchs tragen zur Vielfalt des Areals bei, so dass Lebensraumsprüche von Siedlungs-, Gehölz- bis Halboffenlandhabitaten abgedeckt werden.

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ des LaPro weist potentielle Kernflächen für die Verbreitung von zwei Zielarten aus. Diese im Geltungsbereich östlich gelegenen, ruderal geprägten Flächen habe gemäß Umweltatlas eine mittelhohe Wertigkeit.

Die westlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Bahntrasse hat eine Bedeutung für den Biotopverbund (LaPro) als lineare Verbindung für mehrere Zielarten u.a. der Zauneidechse.

## **2.2.4 Schutzgut Boden**

Die geologische Situation wird durch die Lage auf der Teltow-Hochfläche am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals geprägt. Die geologischen Ausgangssubstrate gehen auf die Weichsel-Eiszeit und die nacheiszeitlichen Bodenentwicklungsprozesse zurück. Der Geltungsbereich liegt im Übergang zwischen den durch Geschiebemergelablagerungen bestimmten Bildungen der Grundmoränen und den Sand- und Kiesbildungen der Vorschüttphase der Weichsel-Kaltzeit. Der digitale Umweltatlas Berlin stellt für das Untersuchungsgebiet Geschiebesande über -lehm bzw. -mergel dar. Richtung Teltowkanal bestimmen Schmelzwassersande das Bodenbild.

Die Hauptbodenart von Ober- und Unterboden besteht im Plangebiet aus Mittelsand. Als Nebenbodenarten kommen Feinsand sowie mittel lehmiger Sand vor. Grobbodenart und Grobbodenanteil am Gesamtboden werden mit eckig-kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil) angegeben.

Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden der bebauten Innenstadtbereiche. Auf einem Ausgangsmaterial aus Sand, Bau- und Trümmerschutt entwickeln sich Lockersyroeme (Regosol, Pararendzina). Die ökologische Funktion wird durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt: ein trockener, gut durchlüfteter Standort. Die Durchwurzelbarkeit kann dagegen abhängig vom Steingehalt eingeschränkt sein. Nährstoffangebot und -speichervermögen sind je nach Ausgangsgesteinen und Nutzungseinflüssen gering bis hoch. Die Bodengesellschaft ist extrem stark verändert, ihre Naturnähe sehr gering.



Gemäß Berliner Umweltatlas – Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 – hat das Vorhabengebiet eine geringe Schutzwürdigkeit, besondere Anforderungen an Planungsentscheidungen werden nicht gefordert. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes wie Bodenfunktionen verbessern bzw. wiederherstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

### Topographie

Die Höhen im Plangebiet schwanken zwischen ca. 43,00 m über NHN im Westen und ca. 47,00 m über NHN im Osten. Die von Nord nach Süd verlaufende Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ bildet einen deutlichen Einschnitt mit Böschungen von ca. 3,00 m in die ansonsten weitgehend ebene Topographie. Zu den außerhalb gelegenen nördlichen Logistikzentren verläuft ein deutlicher, künstlicher Geländesprung von ca. 4,00 m.

### Versiegelung

Das Gelände ist mit einer Vielzahl von Gebäuden bestanden und von Straßen und Wegen erschlossen. Hinzu kommen großflächige versiegelte Bereiche als Relikte der ehemaligen industriellen Nutzung sowie Sonderbauten, die zwar abgebrochen, aber nicht vollständig beseitigt wurden. Im Luftbild von 2004 sind diese Flächen deutlich zu erkennen, obwohl sie aktuell bereits mit Vegetation bewachsen sind.

Bei einer Gesamtgröße von 237.166 m<sup>2</sup> sind rd. 95.000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich aktuell versiegelt. Der aus der Biotoptypenkartierung abgeleitete Versiegelungsanteil beträgt somit rd. 40 %.



**Abbildung 4: Luftbild 2004 (Quelle: FisBroker)**

### Altlasten

Durch die langjährige Nutzung als Industrie- bzw. Gaswerkstandort sind naturgemäß Altlasten im Plangebiet vorhanden. Die Grundstücke Lankwitzer Straße 45 (Haupteintrag), 46 - 49, 54 -



57 sowie Ringstraße 26 und 43 werden im Bodenbelastungskataster als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Teilflächen sind vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit. Für die Grundstücke liegen Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vor, die eine Gefährdungsabschätzung ermöglichen. Weiterhin wird auf einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden hingewiesen.

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.

## **2.2.5 Schutzgut Wasser**

### Oberflächengewässer

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt der Mariendorfer-Hafen-Steg, der über den Teltowkanal führt. Der Teltowkanal ist als Bundewasserstraße ausgewiesen und planfestgestellt. Die Fläche wird als Wasserfläche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Hafenbecken Mariendorf fand die Entladung der Kohleschiffe statt, die das Gaswerk belieferten, so dass seit der Stilllegung des Werkes auch der Hafen ungenutzt ist.

Der Teltowkanal ist eine zu Beginn des 20. Jahrhunderts künstlich angelegte Wasserstraße, für die das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin zuständig ist, da es sich um eine Bundeswasserstraße der Klasse IV handelt. Darüber hinaus gibt es keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Ca. 900 m östlich vom Geltungsbereich entfernt liegt eine Reihe von Pfuhlen, die als naturnahe Teiche in die Parkanlage des Volksparks Mariendorf integriert sind.

### Grundwasserbildung

Für den Bearbeitungsbereich beträgt nach Angaben des Umweltatlas (2012) der Gesamtabfluss aus Niederschlägen 300 mm, in straßennahen Bereichen nur 260 mm. Die Versickerung wird mit 174 mm für einen Großteil der Flächen bzw. mit 220 mm an der Lankwitzer Straße angegeben. Ein Versiegelungsgrad von rd. 40 % sowie der Anschluss an die Regenwasserkanalisation wirken sich ungünstig auf die Abflussbildung und den Wasserhaushalt aus. Die Grundwasserneubildungsrate wird dementsprechend mit 97,5 mm angegeben und ist als eher gering einzustufen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um einen Mittelwert für die gesamte Fläche handelt. Auf unversiegelte Bereiche ist er nicht zu übertragen, diese sind in ihrer Wertigkeit deutlich höher einzustufen.

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers liegt zwischen 3,89-mal und 4,77-mal pro Jahr und ist als hoch eingeordnet. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist als gering zu bewerten.

Im Kerngebiet des Plangebietes liegt der Grundwasserflurabstand nach den Angaben des Umweltatlas (Karte 02.07) bei 10-15 m, in den Randzonen und der Umgebung mit 20-30 m noch deutlich tiefer. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dementsprechend sehr gering (Umweltatlas Karte 02.16).

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung.

### Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen der Projektentwicklung soll ein Großteil der derzeit brachliegenden Flächen bebaut werden. Damit besteht die Notwendigkeit anfallendes Regenwasser von versiegelten Flächen und Dächern abzuleiten und zu versickern. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit von Durchlässigkeit und Belastung des Bodens und dem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser erfolgte durch eine fachgutachterliche Stellungnahme (Fugro, 2017).

Demnach liegt östlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ weitestgehend eine Versickerungsfähigkeit vor (z.B. für Rigolen). Für das Baufeld westlich der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ist die Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Bodens nur in wenigen Teilbereichen gegeben. Insgesamt ist nur für einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers eine Versickerung sichergestellt.

## **2.2.6 Schutzgut Klima**

Berlin liegt in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen 8,5 und 9 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 583 mm. Der Umweltatlas stellt das Untersuchungsgebiet mit mäßigen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen dar.

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. Lediglich die Freiflächen um das Verwaltungsgebäude weisen günstigere thermische Verhältnisse auf. Von der Lankwitzer Straße geht eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung aus. Die Einfahrt zum Geltungsbereich ist stärker belastet.

Das für das gesamte Stadtgebiet entwickelte Modell enthält grundsätzliche Maßnahmenvorschläge für eine klimatische wirksame Erhöhung des Grünanteils wie z.B. Begrünung von Parkplätzen oder Dach- und Fassadenbegrünung, die auch auf das Plangebiet übertragbar wären.

## **2.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Den Geltungsbereich charakterisiert der denkmalgeschützte Gebäudebestand des ehemaligen Gaswerkes. Die Industriebauten sind in historisierender Backsteingotik errichtet, aufwendig gestaltet und baulich in einem relativ guten Zustand. 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 das 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. Sie

stehen entlang der Außengrenzen und umschließen das Gelände als Gesamtraum mit einem hohen Wiedererkennungswert.

Aktuell liegt für einige Gebäude eine gewerbliche Nachnutzung vor, weitere werden renoviert, andere stehen leer. Hauptnutzer im Gebiet ist eine Brauerei. Ein Restaurant und die Schaubrauerei wurden Sommer 2016 eröffnet. Den gastronomischen Räumen ist ein ca. 3.500 m<sup>2</sup> großer Terrassenbereich vorgelagert, der mit Zierpflanzungen neu angelegt und gestaltet wurde.

Die Bauwerke konzentrieren sich im südlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereich. Hier befindet sich auch ein Großteil des Altbaumbestandes, der sich aus verschiedenen Arten wie Linden, Birken, Robinien, Walnüssen oder Spitz-Ahorn zusammensetzt. Auch diverse Nadelgehölze wurden gepflanzt, darunter Fichten und Kiefern. Entlang der Straße „Am Gaswerk Mariendorf“ ergänzt eine Kastanienallee aus Altbäumen mit Nachpflanzungen den Baumbestand.

Die Durchgangsstraße „Altes Gaswerk Mariendorf“ teilt den Geltungsbereich in einen westlichen und einen östlichen Teil. Sie verbindet das Gebiet im Süden mit der Lankwitzer Straße und im Norden mit der Ringstraße. Sie bildet im Gelände einen deutlichen Geländeeinschnitt mit Höhenunterschieden von ca. 1,00 bis 5,00 m.

Größere Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereiches liegen brach. Sie sind gekennzeichnet durch eine Mischung aus ruderalen Hochstauden durchsetzt mit Gräsern und Gehölzaufwuchs. Größere versiegelte Bereiche, Relikte der industriellen Nutzung, werden als Lager und Parkplatz genutzt oder langsam von Vegetation überwachsen. Diese Bereiche sind nicht gepflegt und der Sukzession überlassen, so dass sie rein optisch naturnah wirken, auch wenn die Flächen vielfach im Untergrund noch versiegelt sind.

Der öffentliche Zugang erfolgt über die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“. Am Mariendorfer-Hafen-Weg (ehem. Schwarzer Weg) gibt es einen fußläufigen, neu errichteten Zugang. Ansonsten ist das Gelände mit einem hohen Zaun eingefriedet und von der Lankwitzer Straße abschnittsweise kaum einsehbar.

Die Kleingartenflächen sind von hohen, blickdichten Zäunen umgeben und gewähren keinen Einblick. Einzelne Parzellen sind nach der Nutzungsaufgabe brach gefallen. Einzelne Obstbäume markieren die ehemalige Gartennutzung.

Aufgrund der Bautätigkeiten, der Renovierung von Gebäuden, dem Verlegen von Leitungen und der fortschreitenden Sukzession ist der Bestand einer fortwährenden Überformung ausgesetzt.

Das Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Die nördlichen Flächen, die ursprünglich ebenfalls zum Gaswerk Mariendorf gehörten, sind mit großflächigen Hallen zweier Logistikzentren (DHL und Rewe) bebaut. Eine größere Offenlandfläche grenzt an. Sie ist mit ruderalen Hochstauden der Trockenrasenarten bewachsen und randlich von Gehölzen umgeben. Wallartig sind mehrere Hügel mit einer Höhe von bis zu 2,00 m aufgeschüttet und mit Gehölzen, hauptsächlich Brombeeren, bewachsen.

Östlich grenzt ein ebenfalls unter Denkmalschutz stehender Industriekomplex an, in dem weitere verschiedene gewerbliche Nutzungen untergebracht sind.

Parallel zur westlich Außengrenze verläuft die Trasse der S-Bahn. Südlich der Lankwitzer Straße grenzt eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe an.

## **2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet ist als Gesamtanlage (Obj.-Dok.-Nr.: 09055081) unter Denkmalschutz gestellt. Eine Gesamtanlage ist gekennzeichnet durch ihre innere Funktionszusammengehörigkeit und die in einem Zug erfolgte konzeptionelle Planung. Zum ehemaligen Standort Gaswerk Mariendorf gehören 15 Einzelbaudenkmale, die jedoch nicht gesondert in der Kategorie Baudenkmal gelistet sind.

Ab ca. 1900 nahm die Imperial Continental Gas Association (ICGA) als Versorgungsgesellschaft in Mariendorf die Gasproduktion auf. Die damals renommierte Gasgesellschaft legte Wert auf das äußere Erscheinungsbild und ließ Industriehallen und Sonderbauten des Gaswerkes Mariendorf in einer historisierenden, norddeutschen Backsteingotik errichten. So ist z.B. der besonders markante alte Wasserturm mit einer Höhe von rund 29 Metern einem mittelalterlichen Stadtturm nachempfunden.

Ab dem Jahr 1903 waren Umbauten und Erweiterungen notwendig, die sich stilistisch ebenfalls an die vorgegebene Backsteingotik anlehnten. Erst mit dem Bau der 2. Reinigerhalle kommt 1909 ein Gebäude hinzu, dass durch seine Eisenkonstruktion zur modernen Industriearchitektur des 20. Jahrhunderts gezählt werden kann. Ein weiteres, bemerkenswertes Bauwerk ist der Teleskop-Niederdruck-Gasbehälter (Gasometer).

1968-69 ließ die GASAG einen zweiten Wasserturm bauen. Die zur selben Zeit errichteten zwei Kugelgasbehälter sind ebenfalls bis heute erhalten. Sie wurden erst im Jahr 2017 nachträglich als Baudenkmal eingetragen.

Die Ingenieure des Gaswerkes wohnten auf dem Werksgelände. An der Lankwitzer Straße steht das 1900 erbaute Wohn- und Verwaltungsgebäude 1 (Lankwitzer Str. 48). 1922 kamen das gegenüberliegende Wohn- und Verwaltungsgebäude 2 sowie ein Pförtnerhaus hinzu.

Mariendorf gehörte in seiner Zeit zu den größten und technologisch fortschrittlichsten Werken Berlins. Um diese Leistungsfähigkeit zu erhalten, dem technischen Fortschritt, steigendem Gasbedarf und einer geänderten politischen Situation standhalten zu können, waren während der gesamten aktiven Produktionsphase fortwährend Um- oder Erweiterungsbauten notwendig.

In den 1990er Jahren stellte Berlin die Versorgung von Stadtgas auf Erdgas um. 1996 erfolgte die Stilllegung des Gaswerkes Marienpark und ein Rückbau von Teilen der Anlagen bis 1999. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden saniert und das Areal von der GASAG AG an einen privaten Eigentümer verkauft.

Das direkt östlich angrenzende Gelände steht mit seinen Bauten ebenfalls als Gesamtanlage unter Schutz (Obj.-Nr. 09055085). Ursprünglich gehörte auch dieses Gelände zum Gaswerk Mariendorf. Der nördliche Teil des Geländes ist seit 1965 an die Schindler AG vermietet, die auf dem Grundstück ihren Firmensitz unterhält.

Ein weiteres Baudenkmal ist die Lankwitz-Mariendorfer Brücke (Obj.-Nr. 09055074), gelegen zwischen Dresdener Bahnbrücke und dem ehemaligen Entladehafen. Das Ingenieurbüro Havestadt & Contag, das mit der Planung der gesamten Brücken über den Teltowkanal beauftragt war, errichtete sie zwischen 1905–1906. Die eiserne Brückenkonstruktion ist heute wieder für Fuß- und Radfahrer nutzbar. Diesen Weg nutzten ursprünglich vor allem die Arbeiter des Gaswerkes, die nördlich des Teltowkanals wohnten.

### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Auch in unmittelbarer Nähe liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Nach der vorliegenden Biotopkartierung gibt es innerhalb des Geltungsbereichs ein gemäß § 28 NatSchGBln geschütztes Biotop. Sandtrockenrasen stehen in Berlin unter Schutz, da sie für den Arten- und Biotopschutz eine hohe Bedeutung besitzen.

Ein Großteil des im Geltungsbereich stehenden Baumbestandes ist nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Hierfür liegt ein Baumkataster vor.

## **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

#### **3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit bei Durchführung der Planung**

##### Wohnen

Für den ehemaligen Industriestandort Gasversorgung ist eine Neuentwicklung zu einem Gewerbegebiet mit Handwerk, Produktion und Logistik vorgesehen. Mehrere Hallen und andere Sonderbauten im Bestand stammen aus der Entstehungszeit. Das städtebauliche Konzept integriert diese denkmalgeschützte Bausubstanz und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden verschiedene Möglichkeiten einer Nachnutzung eröffnet.

Die im Geltungsbereich liegenden ehemaligen Werkswohnungen haben Bestandsschutz, gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können im Plangebiet Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

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.



### Erholungsnutzung

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Voraussetzung für die Entwicklung von privaten Grünflächen geschaffen. Ein Teil des prägenden Baumbestand kann in diese Freiflächen integriert und auf diese Weise weitgehend erhalten bleiben. Als qualitativ gestaltete Grünanlagen sichern sie eine ausreichende Durchgrünung. Die Parkanlagen sind voraussichtlich teilweise öffentlich zugänglich und können sowohl für die im Gebiet Arbeitenden als auch von außerhalb zu Erholungszwecken genutzt werden.

Die Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung liegt insbesondere in den verbesserten Möglichkeiten für fuß- und radläufige Verbindungen. So ist ein Ausbau der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ mit beidseitigen Radfahrstreifen und beidseitigen Gehwegen geplant.

Handlungsbedarf besteht auch für eine Anbindung des parallel zur Bahntrasse verlaufenden Mariendorfer-Hafen-Weges, der eine Wegeverbindung von der Lankwitzer Straße zur Fußgängerbrücke über den Teltowkanal und darüber hinaus bis zum S-Bahnhof Attilastraße darstellt. Der Mariendorfer-Hafen-Weg wird in Gänze planungsrechtlich gesichert. Es ergibt sich die Möglichkeit, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes eine attraktive Gestaltung des Zuganges zur Lankwitzer Straße zu erzielen.

Damit nimmt der B-Plan zudem die Vorgaben aus der Bereichsentwicklungsplanung auf und bereitet die Umsetzung für über das Gelände führende örtliche und überörtliche Grünverbindungen vor. Auch die bezirkliche Planung sieht eine Verbindung bis zum Teltowkanal vor.

Außerhalb des ehemaligen Werksgeländes liegt zwischen Bahnfläche und Lankwitzer Straße eine Gartenanlage auf Bahngelände mit wenigen Parzellen, deren Erhalt vorgesehen ist und die der B-Plan im Bestand festsetzt. Flächen an der Lankwitzer Straße werden ebenfalls privat als Garten zu Erholungszwecken genutzt. Bei Umsetzung der Planung entfällt hier die Erholungsfunktion und die Gärten werden in die gewerbliche Nutzung übergehen.

Durch eine Vielzahl von neu zu gestaltenden Freiflächen und Grünverbindungen wird die Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt im Plangebiet insgesamt erhöht und die Attraktivität innerhalb des Geltungsbereichs und darüber hinaus gesteigert.

### Verkehr / Lärm

Die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ soll im Zuge des Planungsverfahrens als öffentliche Straße umgewidmet werden.

Für die Gewerbeansiedlungen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und für den Brauereistandort innerhalb des B-Plangebietes sind verkehrstechnische Gutachten erarbeitet worden (VMZ, 2013 sowie 2015). Gemäß Angaben der Brauerei zum erwarteten Kfz-Verkehrsaufkommen werden im Normalbetrieb insgesamt rund 784 Kfz-Fahrten/Tag in den für einen Gastronomiebetrieb üblichen Betriebszeiten von 11-23 Uhr prognostiziert.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die Anbindungsknoten zur Ring- und Lankwitzer Straße auch bei einer Gesamtentwicklung des Plangebietes leistungsfähig sind.

Die gutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich bei Zulassung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr die Verkehrsbelastung in der Straße Altes Gaswerk Mariendorf auf ca. 6.500 Kfz / Werktag (Prognose 2030) erhöht.

### Lufthygiene

Zusätzlich kann es im Rahmen von Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Staubbildung kommen. Diese temporären Beeinträchtigungen werden jedoch insgesamt als unerheblich bewertet.

Gesundheitsbeeinträchtigende Auswirkungen, die sich durch das Vorhaben begründen, sind aber nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung westlich der Bahntrasse und an der Ringstraße durch erhöhte verkehrsbedingte Emissionen wird auf Grund des Abstandes bzw. der Vorbelastung als unerheblich eingeschätzt.

### **3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung**

#### **Biotope/Flora**

Die zwischen dem vorhandenen Gebäudebestand befindlichen Biotope werden mit Umsetzung des B-Planes überformt. Da es sich überwiegend um gärtnerisch angelegte Abstandsflächen und Zierrasen handelt, wird ihr Verlust als unerheblich eingestuft.

Der B-Plan sieht im Konzept private Grünflächen vor. Soweit möglich, sollen die hier vorhandenen Strukturen erhalten und ggf. durch weitere Vegetation angemessen ergänzt werden. Durch diese umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen werden hier neue Vegetationsflächen geschaffen und dauerhaft gesichert. Sie können diversen Tier- und Pflanzenarten z.T. Ersatz-Lebensräume bieten, so dass eine entsprechend Umgestaltung zu keiner Beeinträchtigung führen kann.

Von einer Veränderung 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, die extensiv bis ungenutzt eine gewisse Naturnähe aufweisen.

Teilflächen sind allerdings bereits im Bestand beeinträchtigt, weil sich die Ruderalfluren auf versiegeltem Bestand über einer geringen Humusauflage entwickelt haben.

Der Verlust dieser naturnahen Biotope stellt somit zwar eine erhebliche Beeinträchtigung dar, dieser wird aber durch die im Untergrund noch vorhandene Versiegelung relativiert.

Mit dem Sandtrockenrasen in einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 28 NatSchG Bln) betroffen. Die gekennzeichnete Fläche mit dem gehäuftem Vorkommen von Trockenarten und der Sand-Strohblume sind in ihrer derzeitigen Ausprägung als wertvoll einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in diese Fläche vom Rand Pappeljungwuchs eindringt und die günstigen Standortbedingungen für die Pflanzengesellschaft ohne Pflegemaßnahmen in absehbarer Zeit überwachsen sind.

Das Landschaftsprogramm sieht für die im Geltungsbereich östlich gelegenen Flächen mit Verbindung bis zur Naturfläche vor, erholungswirksame Freiraumstrukturen mit Gestalttyp Stadtbrache zu schaffen. Mit der Errichtung des DHL-Logistikzentrums hat bereits 2015 in Teilen eine Überbauung stattgefunden. Die Anbindung an die Naturfläche ist damit unterbrochen und der Entwicklungsraum als Gesamtfläche zerschnitten.

### Baumbestand

Zusätzlich zum flächigen Biotopverlust ist in den zukünftigen Bauflächen mit der Fällung von geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Ein Großteil der Bestandsbäume befindet sich im Südwesten 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 auch Bäume erhalten werden.

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. Dementsprechend sind sie ebenfalls zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.

Im Geltungsbereich wurden 33 Bäume als Quartiere für Fledermäuse aufgrund von Ast- und Spechthöhlen oder vorhandenem Hohlraum festgestellt (aus Verkehrssicherungsgründen waren davon drei bereits zur Fällung freigegeben). Potenzial für Höhlenbrüter haben weitere 13 Bäume mit nachgewiesenen Spechthöhlen als Nistplatz. Sollte es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Beseitigung von Bäumen mit dauerhaft geschützten Lebensstätten kommen, ist ein Antrag auf Befreiung bezüglich dieser Strukturen an Bäumen gemäß der Berliner BaumSchVO an die untere Naturschutzbehörde zu richten (siehe ebenfalls Kapitel II.3.1.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

### Pyramidenpappeln

Das Gewerbegebiet wird von einer Baumreihe umgeben, die rd. 100 Jahre alt ist. Da es sich bei der Pyramidenpappel um eine nicht sehr langlebige Art handelt, ist sie dementsprechend stark überaltert und ein Erhalt problematisch.

Dahingehend untersucht wurde die Verkehrssicherheit der Pyramiden- bzw. Säulenpappeln (trias Planungsgruppe (2018), die sich parallel zum Mariendorfer-Hafen-Weg befinden, da dieser als öffentliche Wegefläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Die Bäume wurden durch eine fachlich qualifizierte visuelle Inaugenscheinnahme unter zu Hilfenahme von Schonhammer, Sondierstab und Fernglas geprüft.

Die Bäume befinden sich in ihrer Reife- bzw. in der Alterungsphase. Alle werden als überwiegend stark bis sehr stark geschädigt (Schadstufe 2 bzw. 3 gemäß Empfehlungen für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen in der Stacht, Tauchnitz 2000) eingeordnet.

Bei der überwiegenden Anzahl der Bäume fand eine Kappung statt, was zu einer grundlegenden Schwächung der Bäume geführt hat z. B. durch den Verlust von Blattmasse und durch das Eindringen von Fäulnisregnern an großen Wunden. Exemplarisch wurden deswegen an 13 Einzelbäumen Bohrwiderstandsmessungen durchgeführt zur Lokalisierung von Stock- bzw. Stammfäule. Festgestellt wurde an diversen Exemplaren Kernfäule überwiegend jedoch mit einer ausreichenden Restwandstärke.

Zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit wurden als baumpflegerische Maßnahme sieben Fällungen empfohlen. Des Weiteren ist Totholz und Astbruch zu entfernen sowie die Nachbehandlung von Kappungsstellen vorgesehen.

Bei regelmäßig durchgeführter Baumkontrolle und baumpflegerischen Maßnahmen insbesondere der regelmäßigen Nachbehandlung der Kappungsstellen alle 2 bis 3 Jahre kann der Erhalt zumindest eines Teils der Säulenpappeln über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angenommen werden.

Der Bebauungsplan setzt den Mariendorfer-Hafen-Weg als Fuß- und Radweg mit Begleitgrün fest. Die Variantendiskussion sieht einen Ausbau der vorhandenen Trasse und / oder eine Neutrassierung in östlicher Richtung vor. Dadurch unterliegt der Pappelbestand bezüglich der Verkehrssicherheit einer hohen Anforderung. Bei der Grunderneuerung des bestehenden Hafenweges mit Verbreiterung ist der Pappelbestand nicht zu halten. Erhalten werden könnten die Pappeln, wenn der Hafenweg in seiner Breite beibehalten wird und die Erweiterung auf einer zweiten östlich gelegenen Trasse erfolgen würde (Trennung von Fuß- und Radweg). Wesentlich ist aber auch bei dieser Variante eine baum- und wurzelschonende Bauweise.

Die gesamten Außengrenzen des ehemaligen großen zusammenhängenden Betriebsgeländes waren aus Gründen der Ortsbildgestaltung mit Pyramidenpappeln umpflanzt. Da sie alle im selben Zeitraum gepflanzt wurden, befinden sich auch diese weiteren Exemplare im Geltungsbereich in ihrer Alterungsphase und es kann von einer nachlassender Vitalität ausgefallen werden. Deshalb wird erwogen, zwar die Eingrünung an den Außengrenzen zu erhalten, aber auf eine andere pyramidal wachsende Baumart (oder mehrere Arten) zu wechseln.

### Kastanien

Im Zuge der B-Plan Umsetzungen soll die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als öffentliche Straße umgewidmet werden. Dazu ist ein Ausbau der Straße vorgesehen, der die Führung eines Fuß- und Radweges beidseitig vorsieht. Dazu muss ein Teil des östlich der Straße Altes Gaswerk Mariendorf gelegenen Baufeldes in Anspruch genommen werden. Die Böschung ist mit einer Stützwand abzufangen und die Kastanien am Fuß der Böschung müssen gefällt werden.

Neupflanzungen von Straßenbäumen sind nicht vorgesehen. Der Querschnitt der Straße verbreitert sich durch die Anforderungen und aufgrund des begrenzten Platzangebotes konnten nur in geringem Umfang Baumscheiben zu Verfügung gestellt werden. Dies führte zu der Entscheidung, dass auf eine straßenbegleitende Baumpflanzung verzichtet werden soll.

Demzufolge müssen die Ersatzpflanzungen außerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen, z.B. an den seitlichen Böschungsbereichen.

### **Fauna**

Wie im Kapitel II.2.2.2 ausgeführt wurde, konnten im Geltungsbereich diverse Arten aus verschiedenen Faunengruppen nachgewiesen werden. Zudem ist ihr Schutzstatus und die Gefährdung dargelegt, aus dem sich eine unterschiedliche Betroffenheit bei Umsetzung der Planung ableiten lässt.

Die im Arten- und Biotopschutzkonzept als planungsrelevant erkannte Arten (streng geschützt, Rote Liste Arten, abnehmende Tendenz oder Anhang I oder IV der EU-VRL) werden ausführlich in Kapitel II.3.1.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung erläutert. An dieser Stelle werden die Auswirkungen und die Verbesserungsmaßnahmen des Bebauungsplanes auf häufig vorkommende, nicht gefährdete Arten erläutert.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet nach langer Zeit der Nutzungsaufgabe erstmals wieder flächig von Bebauung geprägt sein. Während die bereits durch Nutzung und Gebäude vorbelasteten südlichen Bereiche durch diese Neustrukturierung weniger beeinträchtigt werden, kommt es im nördlichen und östlichen Geltungsbereich zu einem vollständigen und flächigen Verlust der Biotopstrukturen und damit zum Verlust an Lebensraum für Tierarten.

### Brutvögel

Bei den Brutvogelarten, die nicht einem speziellen Schutzstatus ausgesetzt sind, handelt es sich oftmals um weniger spezialisierte Arten, die eine große Verbreitung aufweisen und zudem an Flächennutzungsmuster wie Siedlungsbereiche angepasst sind.

Bei einer Bebauung gehen potenzielle Reviere dieser überwiegend störungstoleranten und weit verbreiteten Vogelarten verloren. Da die Lebensraumansprüche wenig spezifisch sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Freiflächen im Geltungsbereich für diese häufigen Arten als Lebensraum geeignet sein werden.

Durch die Entstehung künftiger Vegetationsflächen können neue Quartiere entstehen, die den heimischen Vögeln Lebensraumstrukturen bieten. Es kann angenommen werden, dass insbesondere die im Plangebiet am häufigsten vorkommende Gruppe der Gebüsch- und Baumbrüter spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen in den neu zu schaffenden Grünflächen mit Gehölzbestand und Neupflanzung auch weiterhin geeignete Lebensraumstrukturen vorfinden wird.

Der Eingriffsbereich liegt zudem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 7-L-2 Großbeerenstraße. Dieser legt fest, dass bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen 30 % naturhaushaltswirksame Fläche pro Grundstück nachgewiesen werden muss (BFF 0,3). Es ist davon auszugehen, dass durch diese gesamten Begrünungsmaßnahmen ausreichend Flächen entstehen, die von den Brutvögeln als Ausweichraum genutzt werden können.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wie Einzelbaum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung aber auch die umfangreichen Ersatzflächenkulisse werden neue Biotopflächen geschaffen, die z.T. Ersatz-Lebensräume für verschiedene Tierarten bieten. Die planungsrechtliche Festsetzung über die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten wird sich ebenfalls positiv auf die lokale Fauna auswirken.

Somit wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht signifikant verschlechtert und mithilfe der gesamten Flächenkulisse genügend Ausweichmöglichkeiten für die Avifauna bestehen.

Die Fortpflanzungsstätten der Höhlen- und Nischenbrüter (auch die der nicht geschützten Arten) zählen zu den dauerhaft geschützten Lebensstätten. Da für den Gebäudebestand derzeit keine Sanierung oder ein Abriss vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass es hier vorerst zu keinem Verlust der Fortpflanzungsstätten kommen wird. Sollte eine Sanierung oder ein Gebäuderückbau anstehen, sind die Verbotstatbestände neu zu prüfen.

Da ein Großteil der Bestandsbäume erhalten bleibt, wird auch bei den Arten, die bevorzugt Baumhöhlen bewohnen, derzeit von keinem Verlust ausgegangen. Sollten Bestandsbäume mit Höhlen gefällt werden, ist ein Verbotstatbestand erneut zu prüfen. Bei dem Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten sind dann zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen notwendig und es sind Ersatznistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen.

Das Anbringen von Ersatzniststätten muss zeitlich vorgezogen (oder spätestens parallel) zum Abbruch erfolgen, um keinen Verbotstatbestand auszulösen. Die geforderte Anzahl richtet sich nach der dann aktuell festgestellten Anzahl von beseitigten Fortpflanzungsstätten.



## **Biotopverbund / Biologische Vielfalt**

Eine übergeordnete Funktion für den Biotopverbund hat die Fläche nicht. Nach der Realisierung der Planung werden sich die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen verändern.

Das Landschaftsprogramm weist im östlichen Geltungsbereich Stadtbrache und potentielle Kernflächen für zwei Schmetterlingsarten aus, die Zielarten des Berliner Biotopverbundes sind sowie die Möglichkeit einen erholungswirksamen Freiraum mit Gestalttyp Stadtbrache zu entwickeln. Im Bebauungsplan bzw. für die gesamte Entwicklung des ehemaligen GASAG-Betriebsgelände ist dies nicht vorgesehen. Mit einer Bebauung ist diese Funktion nicht zu vereinbaren. Der Verlust dieser Flächen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Mit der Errichtung des DHL-Logistikzentrums 2015 sind Teile der dafür vorgesehenen Flächen bereits überbaut.

Für die artenschutzrechtliche Kompensation wurde eine umfangreiche Flächenkulisse im Bebauungsplan erarbeitet und gesichert, die sich aus den privaten Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammensetzt.

Über die textlichen Festsetzungen werden diese Flächen für die Ansprüche von verschiedenen oftmals planungsrelevanten Arten optimiert. Dabei werden Habitate geschaffen, die sich darüber hinaus für eine Vielzahl von weiteren Arten eignen. Somit kann die biologische Vielfalt aber auch der Biotopverbund berücksichtigt und erhalten werden.

### **3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des Bodens ist die Nutzung bereits beeinträchtigter Flächen. Aufgrund des Vorkommens überwiegend gestörter Bodenverhältnisse wird eine mögliche temporäre und lokal begrenzte Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Verdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen als unerheblich bewertet.

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.

Im Bereich des ehemaligen Gasdruckbehälters sind derzeit rd. 2.100 m<sup>2</sup> durch Lagerflächen versiegelt. Im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrages ist eine entsprechende Verpflichtung aufzunehmen, diese zu entsiegeln, da sie im Bereich der auszuweisenden Grünfläche liegen.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beträgt mit rd. 95.000 m<sup>2</sup> ca. 40 % der Fläche. Nach der Umsetzung ist im Vergleich zum aktuellen Bestand mit einer Erhöhung des Versiegelungsumfangs zu rechnen.

### Altlasten

Im Rahmen der Stellungnahme wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt als untere Bodenschutzbehörde eine Konkretisierung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u.a. für die als Grünanlagen vorgesehenen Flächen (sensible Nutzungen) gefordert. Da für die als Parkanlagen vorgesehenen Flächen konkrete Hinweise auf relevante Bodenbelastungen vorliegen, ist ihre Eignung gesondert nachzuweisen. Dazu wurden 2017 in Abstimmung mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Untersucht wurden drei Teilflächen, zwei an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und eine westlich des neuen Wasserturms. Herangezogen wurden die Prüfwerte zur Untersuchung des Wirkungspfad des Boden – Mensch mit dem Nutzungsziel Park- und Freizeitanlagen sowie orientierend für Kinderspielplätze, da diese die niedrigsten Prüfwerte aufweisen. Die Beurteilung des Grundwasserschadens erfolgte auf der Grundlage der Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste, 2005).

Auf keiner der Teilflächen wurden die Prüfwerte bei den Oberflächenmischproben (entnommen von 0-0,15 m) überschritten. Auch bei den entnommenen Bodenluftproben konnten keine Überschreitungen festgestellt werden. Die z.T. hohen Schadstoffbelastungen, welche in früheren Untersuchungskampagnen festgestellt worden sind, konnten nicht bestätigt werden. Gegen eine Nutzung als Parkanlage besteht dementsprechend aus Sicht der Gutachter keine Bedenken.

Für im Bebauungsplan als Parkanlage festgesetzte Teilflächen wurden Oberflächenmischproben von 0-0,15 m entnommen und insgesamt 12 Rammkernsondierungen (RKS) bis maximal 2 m Tiefe vorgenommen und daraus Bodenproben entnommen. Die Bodenproben aus den Oberflächenmischproben wurden gemäß BBodSchV, Anhang 2, Tab. 1.4 chemisch untersucht. Aus den Einzelproben der RKS erfolgten standortspezifische Schadstoffuntersuchungen hinsichtlich Schwermetallen, Cyaniden, PAK, MKW und Phenol. Weiterhin wurden insges. 7 Bodenluftuntersuchungen an der Fläche der ehem. Benzolanlage entnommen und auf BTEX hin untersucht. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte gemäß der BBodSchV, Anhang 2, Tab. 1.4 für Flächen mit Park- und Freizeitanlagen sowie nach den Beurteilungswerten/ dem Eingreifwert der Berliner Liste 2005 (gilt nur für die Einzelproben aus den RKS und Bodenluftproben). Die Ergebnisse weisen in keinen der Messergebnisse Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte nach. Auch ließen sich die z.T. hohen Schadstoffbelastungen, welche in früheren Untersuchungskampagnen festgestellt worden sind, nicht bestätigen. Gegen eine Nutzung der drei Teilflächen A, als Parkanlage bestehen aus Sicht des Gutachters demzufolge keine Bedenken.

### **3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung**

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung zunehmen. Die versiegelten Flächen stehen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Die unversiegelten Bereiche sollen, sofern andere natur- oder umweltschutzfachliche Gründe dem nicht entgegenstehen, einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser mit Bodenpassage zur Verfügung stehen.

Es besteht das planerische Ziel im Bebauungsplan, möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Vorhabengebiet zurückzuhalten oder zu versickern.

Wie bei der Prüfung der Versickerungsfähigkeit 2017 festgestellt, kommen aufgrund der Untergrundverhältnisse (Durchlässigkeit des Bodens, Belastung des Bodens, ausreichender Flurabstand des Grundwassers) nur wenige Bereiche für die Versickerung in Frage.

Auf Grundlage dieser Untersuchung wurde eine Grobkonzeption für die Bewirtschaftung des Regenwassers erstellt (Voigt Ingenieure, 2017). Mit dem Ziel einer wassersensiblen Gebietsentwicklung wurden verschiedene Maßnahmen für den Marienpark untersucht.

Für die historischen Bestandgebäude sind keine Maßnahmen vorgesehen, hier wird davon ausgegangen, dass weiterhin eine Einleitung über die Einleitstellen in den Teltowkanal erfolgt.

Zur Erreichung des Biotopflächenfaktors von 0,3 werden im Geltungsbereich naturhaushaltswirksame Maßnahmen umgesetzt wie z. B. Begrünung von Parkplätzen oder extensive Dachbegrünung. Diese werden sich auf die Regenwasserbewirtschaftung positiv auswirken.

Zum Schutz des Grundwassers konnten Maßnahmen wie Muldenversickerung oder Tiefbeete aufgrund der hohen Bodenbelastungen und überwiegend ungeeigneten Bodendurchlässigkeiten nicht betrachtet werden. In den wenigen zur Versickerung geeigneten Bereichen ist aufgrund des Mindestversickerungshorizontes eine vollständige Versickerung geplant.

Eine Kombination aus Versickerungsmulde und unterirdischem Speicherraum wird nicht verfolgt, da sonst die Anbindung an ein Ableitungssystem mit der resultierenden Einbautiefe der Versickerungsanlage nicht gewährleistet ist. Daher werden die Abflüsse der Dach- bzw. Gründächer in den wenigen versickerungsfähigen Bereichen an eine Rigole angeschlossen und vollständig versickert.

Aufgrund der Standortverhältnisse ergaben sich unterschiedliche Kombinationen an Maßnahmen, die je Blockfläche dargestellt wurden. Im Wesentlichen besteht die Regenwasserbewirtschaftung aus extensiver Dachbegrünung, in Kombination mit Versickerungsrigole, Speicherung und gedrosselter Ableitung.

Die darauf aufbauende Berechnung der Wasserbilanz ergibt, dass 35,2 % des Regenwassers verdunsten. 62,6 % müssen abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt gedrosselt und zeitverzögert. Aufgrund der schwierigen Untergrundbedingungen sind die Möglichkeiten der Versickerung als sehr gering einzustufen. Nur 2,3 % können zur Versickerung und damit Grundwasseranreicherung gebracht werden.

### **3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung**

Der absehbare Klimawandel stellt für die Stadtgebiete Berlins eine besondere Herausforderung dar. Das Bioklima wirkt sich auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen in besonderem Maße aus.

Gemäß Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 (Umweltatlas) ist die thermische Situation im Bestand bereits als ungünstig dargestellt. Eine Zunahme der versiegelten Flächen wird diesen Zustand noch weiter verschlechtern. Die bebauten und befestigten Flächen werden sich aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Die Auswirkungen sind allerdings lokal auf den Geltungsbereich begrenzt.

Mit dem im Plangebiet anvisierten Grünanlagen und dem zentralen Stadtplatz können sowohl schattige als auch besonnte Wege und Plätze geschaffen werden. Lokal kann somit eine Klimavielfalt für Passanten gegeben sein.

Ziel einer vorsorgenden Stadtplanung sollte sein, bioklimatische Belastungen zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Da im Geltungsbereich mit der Ausweisung verschiedener Baufelder die Bebauung in unterschiedlichen Zeiträumen und Größenordnung vorbereitet wird, ist zu erwarten, dass die Summe der Einzelvorhaben einen deutlichen Effekt ausübt.

In mehreren übergeordneten Planwerken werden Anpassungen hinsichtlich des Klimawandels gefordert. Zur Minimierung sind die Vorgaben des Landschaftsplanes (inkl. BFF) und des Landschaftsprogrammes in die Umsetzung des Konzeptes aufgenommen, die beide mit Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verknüpft sind. Dementsprechend sind 30 % der Grundstücke als naturhaushaltswirksame Flächen auszubilden. Auch diese werden positive Effekte auf das Schutzgut Klima hervorrufen.

Der aufgenommene Biotopflächenfaktor von 0,3 bietet die Möglichkeit z. B. das hohe Flächenpotential an Dachflächen durch Dachbegrünung auszuschöpfen. Begrünte Dächer halten Niederschlagswasser zurück und verringern damit den Anteil an Niederschlagswasser, das versickert werden muss. Pflanzen dämmen die Dächer sowohl im Sommer als auch im Winter gegen Temperaturextreme ab. Durch ihren Einfluss auf das Klima (insbesondere Verdunstung) und auf die Lufthygiene (Staubbindung) verbessern sie das Mikroklima.

Auch der hohe Durchgrünungsgrad, der sich neben der Umsetzung des BFF aus einer Flächenkulisse von privaten Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammensetzt, trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Geltungsbereich bei bzw. wird sich in klimatischer Hinsicht positiv auf den Gesamtkomplex auswirken.

Auch SteP Klima und SteP Klima KONKRET bieten Ansätze zur Minimierung von städtischen Extremklimaereignissen wie z. B. Überhitzung und Starkregenereignisse wie:

- Dachgestaltung zur Verbesserung des Klimas und Retention von Regenwasser
- Fassadengestaltung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo), z.B. bei versiegelten Flächen – heller Asphalt
- Verschattungsgrad / Verdunstungskühlung z.B. durch Großbaum- und Baumreihenpflanzung
- Wassermanagement u.a. durch Wasserbecken als Regenwasserrückhaltebecken und zur Kühlung (Urban Wetlands)
- bauliche Anforderungen an die Gebäudekomplexe u.a. Dämmung, Heizsystemen, Solaranlagen
- Möglichkeiten für eine klimatische Anpassung bieten auch die Ausrichtung der Baukörper in den neu zu strukturierenden Baugebieten (Luftzirkulation bzw. -durchströmung).

Diverse Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan wirken sich positiv auf die gesamtklimatische Situation im Geltungsbereich aus. Neben der bereits erwähnten Flächenkulisse aus diversen Grünflächen ist über die festgesetzte GRZ von 0,6 (mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal GRZ von 0,8) ein festgeschriebener Freiflächenanteil sichergestellt, der durch seine Vegetationsflächen eine Filter- und Frischluftfunktion ausübt. Auch die Maßnahmen zum Bodenschutz, wie die Begrenzung der

Befestigung sind als klimarelevant zu beachten. Eine weitere wesentliche klimarelevante Maßnahme wird durch die Dachbegrünung (Verdunstung über das Dach, Thermoregulierung und Retention von Niederschlägen) erbracht.

Weitergehende klimarelevante Maßnahmen entsprechend des SteP Klima KONKRET sind im Zuge der vertiefenden Gebäude- und Freiraumplanung zu prüfen.

### **3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bei Durchführung der Planung**

Das Vorhabengebiet weist hinsichtlich der geplanten Veränderungen des Landschaftsbildes Empfindlichkeiten auf, da die Flächen von industriellen Anlagen weitgehend beräumt wurden und jede neue Bebauung insofern zu einer wahrnehmbaren Veränderung führt.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen innerhalb des Plangebietes ist eine differenzierte Betrachtung notwendig.

Der Gebäudebestand konzentriert sich im südlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereich. Die charakteristischen Industrieanlagen sind überwiegend denkmalgeschützt und bleiben erhalten (z.B. alte Hallen und Villen sowie die Gaskugelbehälter), bereichsweise wird es eine Nachverdichtung geben. Auch die Stahlkonstruktion des ehemaligen Gasometers soll einer Nachnutzung zugeführt und in den Bestand integriert werden.

Die hohen Industriegebäude werden auch weiterhin als Dominante im Stadtraum erlebbar sein. Ein Vergleich der Gebäudehöhen von Bestand und Planung zeigt, dass zumindest bei den Kugel-Gasdruckbehältern und dem historischen Wasserturm die anvisierten Gebäudehöhen an den Bestand heranreichen. Der vorgeschlagene Bau eines 8-geschössigen Bürogebäudes an der Lankwitzer Straße setzt eine städtebauliche Dominante, die weithin sichtbar sein wird.

Auch der Altbaumbestand konzentriert sich in diesem Bereich und wird dort, wo möglich, erhalten. Die Planumsetzung hält Flächen für eine neue Grünstruktur vor, die sich an der bestehenden Durchgrünung orientiert bzw. diese integriert. Zudem soll das gesamte Gelände eine neue, grünorientierte fußläufige Zugangs- und Durchgangssituation erhalten.

Die ausgewiesenen privaten Grünanlagen werden einen gestalterischen Eindruck vermitteln. Eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern wird die geplanten Baukörper in die Gesamtanlage integrieren und eine optische Gliederung des Plangebietes sicherstellen.

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 verändern, da es zum fast vollständigen Verlust der Vegetation kommt. Vorhandene Einzelbäume sowie Aufwuchs von Gehölzen und ruderalen Hochstaudenflächen müssen großflächig abgeräumt werden. Weiträumige Blickbeziehungen z.B. auf die markanten Bauwerke innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch auf umliegende Gebäude (Kirchturm) könnten entfallen. Der gesamte nördliche Teil wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier bleibt der naturnahe Charakter allerdings erhalten.

Der Geltungsbereich war Jahrzehnte industriell genutzt und vollständig bebaut. Erst Ende der 1990er Jahre erfolgte der Rückbau großer Teile der Bebauung, so dass sich unter Berücksichtigung der historischen Situation eine grundsätzliche Neuerung der räumlich-städtebaulichen Situation nicht ergibt.



Die Außengrenze des ehemaligen großen zusammenhängenden Betriebsgeländes war aus Gründen der Ortsbildgestaltung mit Pyramidenpappeln umpflanzt. Dieser Bestand ist bereits ausgelichtet, weil wegen nachlassender Vitalität und durch Sturmereignisse einzelne Bäume ausgefallen sind. Grundsätzlich sind Pyramidenpappeln bruch- und sturmanfällig und werden nicht alt. Deshalb wird erwogen, zwar die Eingrünung an den Außengrenzen zu erhalten, aber auf eine andere Baumart (oder mehrere Arten) zu wechseln, um sie langfristig halten zu können. Diese Änderung wird sich wahrscheinlich deutlich im Stadtbild abzeichnen.

### **3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung**

Es kann bereits im Vorentwurf 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.

Es ist deshalb zu erwarten, dass sich durch die geplanten Festsetzungen voraussichtlich weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben werden.

Im weiteren Planungsverfahren sollen mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Belange des Denkmalschutzes bei der Entwicklungs- und Bebauungsplanung abgestimmt werden.

### **3.1.8 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte bei Durchführung der Planung**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Plangebiet, so dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten zu erwarten sind.

Von der Durchführung der Planung ist ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großer Sandtrockenrasen betroffen, der in Berlin nach § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützt ist (vgl. Ausführungen zum Ausgleich in Kap. 3.2.4).

Für die baubedingte Beseitigung von nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen ist eine Fällgenehmigung bei der zuständigen Behörde des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg im Rahmen der Bauantragstellung einzuholen.

### **3.1.9 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen eine Neu-Bebauung sowie Nachnutzung leer stehender Bestandsgebäude mit Verwaltungs-, Lager- und Produktionsgebäuden usw. schafft neue Arbeitsplätze Nachnutzung Bestandsbebauung ermöglicht den Erhalt / Schutz denkmalwerter Gebäude Durch Grundstücksentwicklung / Bebauung werden kontaminierte Böden und Gebäude dekontaminiert.
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanze/Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Gebäudebestand Auswirkungen auf das Landschaftsbild

**Tabelle 9: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

### 3.1.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich sind verschiedene Entwicklungsrichtungen auf der Fläche denkbar, wenn die Planung nicht durchgeführt wird.

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan und bestehendem Baurecht als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich belegt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde demzufolge das bestehende Baurecht gelten und die Fläche könnte bis zu 80% überbaut bzw. versiegelt werden. Durch den rechtskräftig festgesetzten Landschaftsplan käme allerdings auch hier der Biotopflächenfaktor von 0,3 zur Anwendung.

Ohne Verwertungsinteresse der Fläche gemäß dem bestehenden Planungsrecht würde die Fläche nicht neu bebaut. Der heutige Zustand der Flächen würde sich weiter entwickeln.

Würden die Flächen weiterhin regelmäßig gemäht, ist von einem Fortbestand der großflächig zusammenhängenden, überwiegend mit ruderalen Hochstauden bewachsenen Flächen zu rechnen. Die Flächen stünden dann weiterhin für das Artenspektrum und den Biotopverbund zu Verfügung.

Bei Aufgabe der aktuellen extensiven Pflege in Form von Mahd ist ein großflächiges Aufkommen von Gehölzaufwuchs anzunehmen, welches sich über ein Verbuschungs- und Vorwaldstadium bis hin zum Wald entwickeln würde. Damit würde sich auch das angetroffene Artenspektrum verschieben.

Der mit der aktuellen Planung verbundene wesentliche Umweltaspekt einer großflächigen Neuversiegelung bliebe aus. Andererseits würde sich am Zustand der Bestandsversiegelung nichts ändern.

An der Unzugänglichkeit der Flächen für Erholungsnutzung würde sich nichts ändern.

Eine Wiederbelebung der historischen Gebäude ohne Nachnutzung ist unwahrscheinlich. Ohne Konzept und Projektentwickler könnte die alte Bausubstanz nicht in einem ansprechenden Zustand erhalten werden.

### 3.1.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- **Tötungsverbot Tiere:** Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **Störungsverbot Tiere:** Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- **Schädigungsverbot** geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **Beschädigungsverbot Pflanzen:** Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplanes 7-80 ehemaliges Gaskraftwerk Mariendorf wird künftig in Biotope eingegriffen, die Lebensstätten von Tieren und Pflanzen darstellen. Folglich sind artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten und zu prüfen, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. der Art. 12-13 der FFH-Richtlinie oder des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG eröffnet die Möglichkeit - wenn möglich oder erforderlich - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen (sog. CEF-Maßnahmen), deren

Durchführung dem Eingriff zeitlich vorausgehen muss. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sollen den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich bewahren. Die Maßnahme muss bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig sein. Vorgezogene Maßnahmen können ggf. als so genannte CEF-Maßnahmen konfliktmindernd und funktionserhaltend eingesetzt werden. Ein Verbotstatbestand liegt dann nicht vor.

Wenn die Maßnahmen nicht vorgezogen werden können, weil sich die Funktion z.B. erst über einen längeren Zeitraum entwickeln muss und damit keine ausreichende Prognosesicherheit besteht, kommen zur Sicherung des Erhaltungszustandes so genannte funktionserhaltende und -stützende Maßnahmen, so genannte FCS-Maßnahmen (favorable conservation status) in Frage. Hierfür ist allerdings eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Zum Bebauungsplan 7-80 wurde ein umfassendes Arten- und Biotopschutzkonzept erarbeitet (Wallmann, 2018), das auch Teile des bereits 2014 erarbeiteten Artenschutzfachbeitrages integriert (Ökoplan, 2014). Es wird insbesondere für die planungsrelevanten Arten geprüft, ob eine verbotstatbeständige Betroffenheit vorliegen könnte und wie diese zu kompensieren ist. Als planungsrelevant werden diesbezüglich alle Arten angesehen, die einem Schutzstatus unterliegen wie europarechtlich und national geschützte Arten. Es werden aber auch die Arten der Roten Liste Deutschlands und Berlins inklusive Vorwarnliste beachtet, da sich hieraus bereits eine abnehmende Tendenz und ein grundsätzlich ungünstiger Erhaltungszustand der Population ablesen lässt. Auch die Zielarten des Biotopverbunds werden berücksichtigt.

Das Artenschutzkonzept wird im Umweltbericht in Auszügen wiedergegeben.

### **Fledermäuse**

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig, dauerhaft geschützten Lebensstätten. Im Gebiet kommen die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler, die Rauhaufledermaus und vor allem die Zwergfledermaus vor.

Ein Quartier der Zwergfledermaus befand sich im Gebäude „Im Marienpark“ 22. An zwei weiteren Gebäuden „Im Marienpark“ 16 und 47 weisen Beobachtung darauf hin, dass dort ebenfalls Quartiere vorliegen könnten, ein sicherer Nachweis gelang allerdings nicht. Die Gutachter vermuten, dass es sich dabei um Sommer- bzw. Zwischenquartiere handelt. Weitere Gebäude eignen sich gemäß fachgutachterlicher Stellungnahme ebenfalls, auch Winterquartiere können nicht ausgeschlossen werden.

Quartierspotential haben auch diverse Bäume mit Höhlen und Astnischen. Durch die Fällung von Bäumen kann es zum Verlust der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. Altbäume sollten deswegen möglichst erhalten bleiben. Das Konzept strebt an, einen großen Anteil älterer Bestandsbäume zu erhalten und in das Freianlagenkonzept zu integrieren. Ist dies nicht möglich, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

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 Maßnahmen zu ergreifen (Beschreibung s. unten).

Da es sich bei den Fledermäusen um dämmerungs- bzw. nachtaktive Tiere handelt, ist davon auszugehen, dass es sowohl betriebsbedingt als auch anlagenbedingt zu keinen erheblichen

Störungen kommt. Die nachgewiesenen Arten gelten nach Aussage der Gutachter als licht- und lärmunempfindlich.

Folgende Maßnahmenvorschläge sind am Artenschutzfachbeitrag orientiert und zusammenfassend wiedergegeben. Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen sind gemäß fachgutachterlicher Einschätzung Verbotstatbestände für die Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden:

- **Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten**  
Eine Fällung von Bäumen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor.
- **Kontrolle zu fällender Baume auf Fledermausbesatz**  
Bäume, die sich potentiell als Quartier eignen, sind vor einer möglichen Fällung immer durch einen Fledermausexperten zu untersuchen. Dies hat unabhängig von der Jahreszeit zu erfolgen, d.h. auch innerhalb der für eine Fällung vorgesehenen Jahreszeit, da Winterquartiere nicht auszuschließen sind.
- **Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden**  
Es ist sicher zu stellen, dass weder bei Abriss noch bei Sanierung Fledermäuse das Gebäude nutzen. Dazu sind erneute Begehungen vor Beginn der Arbeiten durchzuführen. Eine Begutachtung hat immer und auch unabhängig von der jeweiligen Jahreszeit zu erfolgen.
- **vorgezogene Maßnahme: Schaffung von Fledermausersatzquartieren**  
Zur Kompensation sind pro zu fällendem Höhlenbaum Fledermausersatzquartiere in einem Verhältnis von 1:3 an Bäumen im Umfeld anzubringen. Als Ausgleich bei Verlust von quartierrelevanten Strukturen an Gebäuden sind an sanierten Gebäuden und Neubauten ebenfalls Ersatzquartiere einzuplanen.  
Die genaue Anzahl richtet sich nach den Ergebnissen der vor Sanierung oder Abriss durchgeführten Untersuchungen.

Die Gutachter schlagen darüber hinaus vor, zur Schaffung neuer Lebensräume vorgezogen unterschiedliche Gehölze im Plangebiet zu pflanzen. Auch Bäume sollen demnach neu gepflanzt werden, um langfristig ein Potenzial für Baumhöhlen sicher zu stellen.

Sollten bei der Kontrolle zu fällender Bäume oder einer Begutachtung des Gebäudebestandes durch einen entsprechenden Fachmann Art- bzw. Quartiernachweise erbracht werden, ist ein Antrag auf Befreiung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Die Zuständigkeit obliegt für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten bei der zuständigen Naturschutzbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima.

### **Vögel**

Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten.

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es zudem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aller im Geltungsbereich angetroffenen Vögel aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Nester der Freibrüter (Baum-, Busch- und Bodenbrüter) sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt. Daher ist die Beräumung des Geländes bzw. der Abtrag der Vegetation und die



Fällung von Bäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich und die Bauzeitenregelung zu beachten (Beschreibung s. unten).

Höhlen- bzw. Nischenbrüter nutzen ihre Niststätten über mehrere Jahre, weswegen diese als dauerhaft geschützte Lebensstätten ganzjährig geschützt sind. Dazu zählen die nachgewiesenen Höhlen an mehreren Bäumen sowie der gesamte historische Gebäudebestand, für den ebenfalls eine Eignung für Gebäude- und Höhlenbrüter festgestellt wurde. Bei zwingend notwendigen Fällungen und Maßnahmen an Gebäuden kann über eine Bauzeitenregelung ein Verstoß des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden (Maßnahme Beschreibung s. unten). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (künstliche Ersatzniststätten) für Höhlen- und Gebäudebrüter sind notwendig, wenn dauerhaft geschützte Lebensstätten im Rahmen der B-Planumsetzung beseitigt werden (Maßnahme Beschreibung s. unten).

Für die wertgebenden Vogelarten mit einem Schutzstatus erfolgt eine artbezogene Betrachtung analog zum Arten- und Biotopschutzkonzept:

#### *Turmfalke (streng geschützt, Anhang A EU-Artenschutzverordnung)*

Der Turmfalke nutzt eine Nisthilfe am alten Wasserturm als Brutstandort. Gemäß Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Turm steht unter Denkmalschutz und ist festgesetzt, ein Abriss ist nicht vorgesehen, eine Inanspruchnahme des Brutplatzes durch bauliche Nutzungen also ausgeschlossen. Es wird dementsprechend zu keinem Verlust des Brutplatzes kommen, ein Verbotstatbestand liegt nicht vor.

Als Jagdrevier nutzt der Turmfalke vor allem die offenen Brachflächen, die insbesondere von der Umsetzung des B-Planes betroffen sind. Gemäß gutachterlicher Einschätzung (Scharon, 2017) wird davon ausgegangen, dass es trotz vorbereiteter Umplanungen nicht zu einer Revieraufgabe kommen wird. Die im weiteren Umfeld zu Verfügung stehenden Flächen reichen als Jagdrevier aus, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte erhalten bleibt und vorgezogene Maßnahmen nicht notwendig sind.

#### *Neuntöter (Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)*

Da der Neuntöter in den besiedelten Innenstadtbereichen weitestgehend fehlt, hat sein Vorkommen im Marienpark eine besondere Bedeutung. Dazu liegen allerdings unterschiedliche Einschätzungen verschiedener Fachgutachter vor, weil z.B. Populationen auf dem Schöneberger Südgelände, dem Tempelhofer Flugfeld und einer renaturierten Deponie in Wannsee bekannt sind.

Zwei Reviere des Neuntöters werden von der Umsetzung der Planung betroffen sein. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift immer dann, wenn ganze oder wesentliche Teile regelmäßig genutzter Reviere beseitigt werden. Der Schutz des Nestes erlischt beim Neuntöter als Freibrüter nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Durch die wesentliche Beeinträchtigung der Neuntöterreviere greift der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und es sind weitergehende Maßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmenkulisse für den Neuntöter setzt sich aus Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zusammen. Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegen Flächen sind ebenfalls im Besitz des Projektentwicklers der Marienpark GmbH. Sie liegen nördlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m (siehe Abbildung 8). Die Sicherung

der beiden rd. 26.700 m<sup>2</sup> und 5.200 m<sup>2</sup> großen Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Als artenschutzrechtlich notwendige Maßnahme ist vorgesehen auf der nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Naturfläche / CEF-Fläche durch Auflichten und Entfernen von neophytischen Gehölzbeständen weiteres Aufwertungspotenzial auszuschöpfen. Bereits 2015 wurde diese Fläche im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zum Bau des DHL-Logistikzentrums hergerichtet. Bei der Brutvogelkartierung 2017 wurde festgestellt, dass dort bereits ein Revier eines Neuntöters etabliert ist. Allerdings kann durch weitere Optimierung zusätzlicher Lebensraum für Neuntöter geschaffen werden.

Die Flächengröße von rd. 26.700 m<sup>2</sup> bietet auch bei einer optimalen Strukturierung voraussichtlich nicht ausreichend Lebensraum für zwei Reviere. Deswegen werden die randlichen Flächen des nördlich angrenzenden Baufeldes 60 (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches) in die Flächenkulisse einbezogen und ebenfalls für die Habitatansprüche des Neuntöters optimiert. Hier stehen weitere 5.200 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Um auch den Flächenbedarf eines weiteren von den Umsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Neuntöterreviers zu sichern, wird innerhalb des Geltungsbereiches direkt südlich an das DHL-Logistikzentrum angrenzend eine Maßnahmenfläche mit einer Größe von ca. 8.200 m<sup>2</sup> mittels Festsetzung gesichert (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c (siehe Abbildung 8).

Die randlichen Gebüschstrukturen entlang des DHL-Zentrum stellen zwischen den südlich und nördlich des DHL-Logistikzentrums liegenden Neuntöterflächen den Biotopverbund dar. Somit bilden die genannten drei Flächen im Verbund ein gesamtes Quartier für insgesamt drei Neuntöterpaare (Beschreibung der einzelnen Maßnahmen siehe unten).

Alle Flächen stehen prinzipiell sofort zur Verfügung, die ökologische Funktion gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist damit im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben kann. Die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bei Baumfällungen und Gehölzrodungen muss auch für diese Art die Bauzeitenreglung beachtet werden (Beschreibung s. unten).

*Feldsperling (Vorwarnliste Rote Liste Deutschland, Bestandsabnahme bei > - 50%)*

Das Revier des Feldsperlings wurde im östlichen Geltungsbereich festgestellt. Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten großflächigen Neubebauung in diesem Bereich wird es zu einem Revier- und Brutplatzverlust kommen. Die Bruthöhle des Feldsperlings ist als mehrjährig genutzte Lebensstätte dauerhaft geschützt. Die Beseitigung erfüllt somit den Tatbestand einer möglichen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Um diese Verbotstatbestände abzuwenden, ist es notwendig, zu fallende Bäume auf eventuellen Besatz hin zu kontrollieren und die Bauzeitenregelung zu beachten und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Es sind Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen (Beschreibung siehe unten).

Als bestandserhaltende Maßnahme (ohne rechtliches Erfordernis) eignet sich für die Art auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche d (siehe Abbildung 8).

*Star (gefährdet Rote Liste Deutschland, Bestandsabnahme zwischen – 20 % und – 50 %)*

Der Star brütet verteilt über den gesamten Geltungsbereich und kommt insgesamt mit acht Revieren vor. Betroffen werden voraussichtlich fünf Reviere sein, die sich vor allem im östlichen Geltungsbereich befinden. Bei der Art handelt es sich um einen Höhlenbrüter. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind für den Star bzw. für den Verlust seines Brutplatzes neben der Kontrolle von zu fällenden Bäumen und der Bauzeitenregelung dementsprechend vorgezogene Maßnahmen zur Verhinderung eines Verbotstatbestandes notwendig. Es ist die Anbringung von an Altbäumen oder Gebäuden notwendig (Maßnahmenbeschreibung siehe unten).

Als bestandserhaltende Maßnahme (ohne rechtliches Erfordernis) wird für die Art die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche a (s. (siehe Abbildung 8) aufgewertet.

*Haussperling (Vorwarnliste Rote Liste Deutschland)*

Als Gebäudebrüter ist die Art von Abriss oder Sanierung betroffen. Derzeit ist für den Gebäudebestand keine Veränderung vorgesehen, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet wird. Erst bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind die Bauzeitenregelungen und das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter zu beachten (Beschreibung s. unten).

Die Freiflächen um die Bestandsgebäude bleiben weitgehend erhalten, so dass es für den Haussperling nur zu einem Teilrevierverlust kommen kann, der zudem durch die neu geplanten privaten Grünflächen aufgefangen wird.

*Bachstelze (Bestandsabnahme bei > - 50%)*

Der zu den Höhlen- bzw. Nischenbrütern zählende Vogel hat seinen Brutplatz an einem historischen Gebäudekomplex im Nordwesten des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um eine dauerhaft geschützte Lebensstätte, die gemäß Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht beseitigt werden darf.

Der historische Gebäudebestand steht unter Denkmalschutz und wird über die B-Planfestsetzungen zusätzlich gesichert, so dass es hier zu keinem Verlust des Brutplatzes und einem Verbotstatbestand kommen wird. Erst bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind die Bauzeitenregelungen und das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter zu beachten (Beschreibung s. unten).

Zu einem Revierverlust wird es nicht kommen, da die Freiflächen um die Bestandsgebäude erhalten und durch die neu geschaffene private Grünfläche ergänzt werden.

*Girlitz (Bestandsabnahme bei > - 50%)*

Brutplatz und Revier befinden sich im westlichen, zentralen Geltungsbereich in der Nähe des neuen Wasserturmes. Die Gehölze und Flächen die augenscheinlich zum Revier gehören bleiben erhalten und werden in die vom Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche integriert, so dass es zu keinem Revierverlust kommt.

Dementsprechend sind für den Girlitz keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Verhinderung eines Verbotstatbestandes notwendig.

#### *Fitis (Bestandsabnahme bei > - 50%)*

Die drei nachgewiesenen Fitis-Paare siedelten in den lichten Gehölzen im Osten des B-Plangebietes. Bei Umsetzung der Planungsabsichten wird es sowohl zu einem Brutplatz- als auch zu einem Revierverlust kommen. Bei dem Fitis handelt es sich um einen Freibrüter, dessen Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Demzufolge ist die Bauzeitenregelung zu beachten (Maßnahmenbeschreibung s. unten).

Neben der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen müssen für den Verlust der Reviere neue Ersatzlebensräume geschaffen werden. Da die Lebensraumbedingungen von Neuntöter und Fitis kompatibel sind, kann der Verlust der Fitisreviere in derselben Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c (siehe Abbildung 8).

#### *Blaumeise (Bestandsabnahme bei 20 - 50%)*

Von den drei im Geltungsbereich festgestellten Revieren ist eins durch die Umsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Es ist mit dem Verlust einer dauerhaft geschützten Lebensstätte (Baumhöhle) zu rechnen. Dementsprechend sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG neben einer Kontrolle zu fällender Bäume, der Beachtung der Bauzeitenregelung neue Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter zu schaffen (Beschreibung s. unten).

Zusätzlich ist der Verlust eines Revieres auszugleichen. Hier können die östlichen randlichen Flächen aufgewertet werden (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche d (s. (siehe Abbildung 8). Diese Aufwertungsmöglichkeiten, die den Charakter von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen haben sollen, werden vor Beräumung der Bauflächen umgesetzt und stehen somit vorgezogen zur Verfügung (Maßnahmenbeschreibung s. unten).

#### *Grünfink (Bestandsabnahme bei 20 - 50%)*

Vom Grünfink sind acht Reviere von den Umsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Für den Revierverlust sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen notwendig, die in einer umfangreichen Flächenkulisse bestehend aus der Fläche zum Anpflanzen und zwei Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche b und d umgesetzt werden (siehe Abbildung 8) und Maßnahmenbeschreibung s. unten). In Kombination mit der Berücksichtigung der Bauzeitenregelung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden.

#### *nicht gefährdete Brutvogelarten*

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben wie das generelle Tötungs- und Störungsverbot.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 erlischt bei den Boden- und Freibrütern nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Die Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter zählen zu den dauerhaft geschützten Lebensstätten. Ihre Beseitigung erfüllt den Verbotstatbestand.

Insgesamt sind für die nicht gefährdeten Vogelarten die Bauzeitenregelung bei Beräumungsarbeiten und bei Abriss und Sanierung von Gebäuden sowie die Kontrolle zu fällender Bäume zu beachten.

Für die Höhlen- und Nischenbrüter sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen in Form von Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrütern notwendig.

Folgende Maßnahmevorschläge sind am Artenschutzkonzept von 2018 orientiert und zusammenfassend wiedergegeben. Abbildung 8 zeigt die Verortung und Bezeichnung der Flächen. Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen sind Verbotstatbestände für Vögel nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden:

- Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten: Eine Fällung von Bäumen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen. § 39 Abs. 5 BNatSchG sieht die Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September vor.
- Bauzeitenregelung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden: Notwendige Arbeiten an Gebäuden sind zwischen November und Ende Februar durchzuführen. Bei Bauarbeiten außerhalb der Wintermonate ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass die betroffenen Gebäude von Vögeln genutzt werden. Diese Begutachtung hat auch unabhängig von der jeweiligen Jahreszeit zu erfolgen, da dauerhaft geschützte Lebensstätten nicht auszuschließen sind.
- Kontrolle zu fällender Bäume auf Besatz: Bäume mit Höhlen, die sich potentiell als Quartier eignen, sind vor einer möglichen Fällung immer durch einen Experten / Fledermausexperten zu untersuchen. Dies hat unabhängig von der Jahreszeit zu erfolgen, d.h. auch innerhalb der Fällperiode, da dauerhaft geschützte Lebensstätten nicht auszuschließen sind.
- vorgezogene Maßnahme: Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter in Bäumen: Als Ausgleich für den Verlust von ganzjährig geschützten Lebensstätten sind geeignete Nisthilfen anzubringen. Pro beseitigtem Nistplatz ist eine künstliche Nisthilfe vorzusehen. Aufgrund der Vielfalt der höhlenbrütenden Vogelgemeinschaft sind unterschiedlich große Einflugöffnungen und Ausformungen vorzusehen. Die genaue Anzahl der Nisthilfen richtet sich nach dem tatsächlichen Verlust geschützter Lebensstätten.
- vorgezogene Maßnahme: Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: Der Verlust von Lebensstätten der Gebäudebrüter ist in Form von Fassadensteinen bzw. speziellen Nistkästen auszugleichen. Die genaue Anzahl sowie die spezielle Ausformung der Nisthilfen richten sich nach Artbetroffenheit und dem tatsächlichen Verlust.
- vorgezogene Maßnahme für den Neuntöter: Die Flächenkulisse für den Neuntöter besteht aus zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c, die für die Habitatansprüche des Neuntöters hergerichtet werden müssen. Als Charaktervogel der strukturreichen Feldflur benötigt er dornenreiche Hecken bzw. Gebüsch, in denen er sein Nest erreicht und umliegend Offenlandflächen als



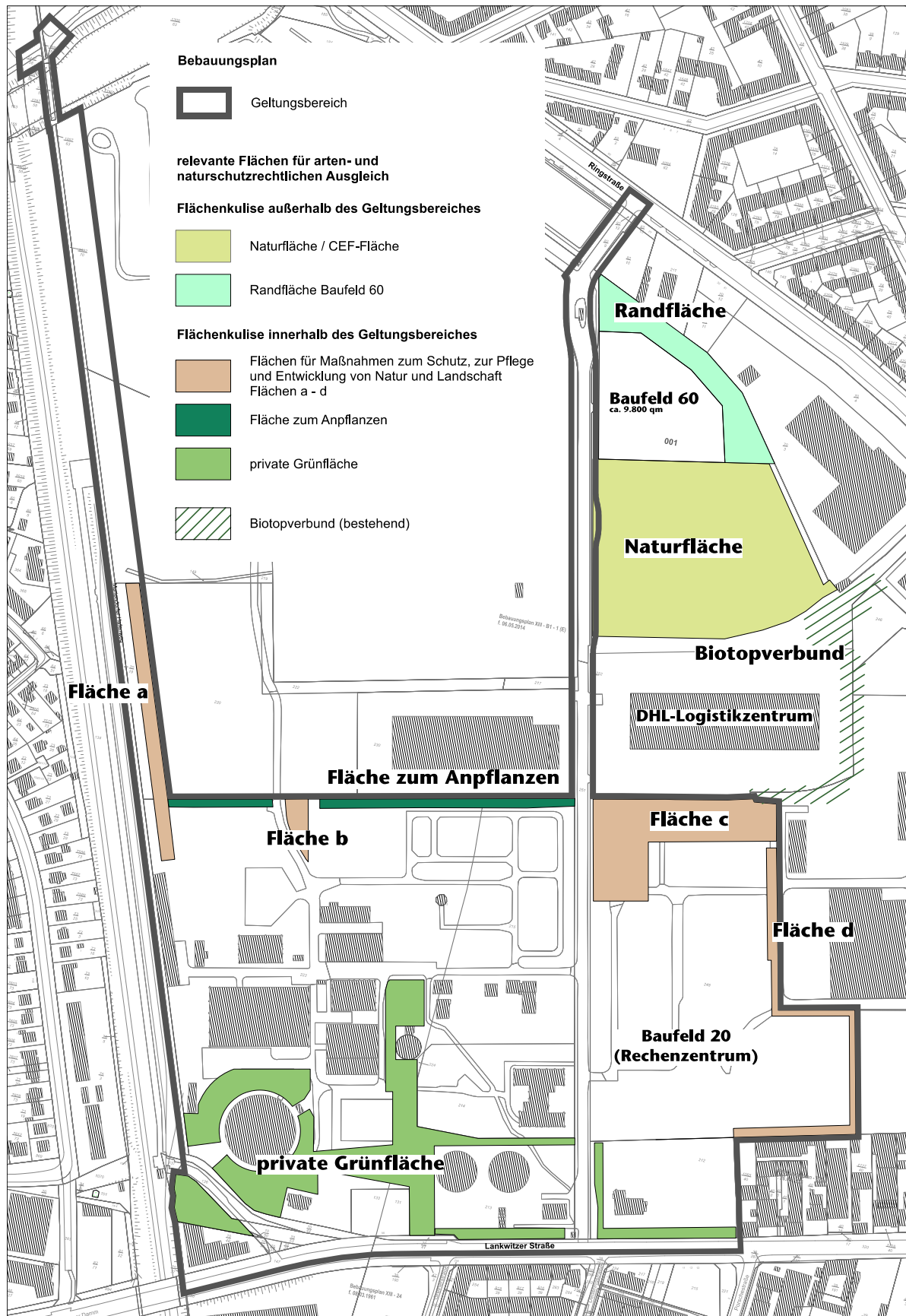
Nahrungsrevier. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung zur Herrichtung der Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 17.

- vorgezogene Maßnahme für den Fitis: Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen werden in Kombination mit der Fläche für den Neuntöter im Geltungsbereich (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c) umgesetzt, da die beiden Lebensräume kompatibel sind. Der Fitis besiedelt einzelne Busch- bzw. Bauminselfen und benötigt ebenfalls eine gut ausgebildete Strauchschicht und eine flächendeckende Krautschicht. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung zur Herrichtung der Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 17.
- vorgezogene Maßnahme für die Blaumeise: Für die Habitatansprüche der Blaumeise, die Laub- bzw. Mischwälder bevorzugen, eignet sich die östliche Randfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche d). Dort befindet sich eine Reihe (teilweise doppelreihig) aus Pyramidenpappeln, die mit einer Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern in Kombination mit Langgraswiesen aufgewertet werden sollen. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung zur Herrichtung der Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 16.
- vorgezogene Maßnahme für den Grünfink: Die Art errichtet ihre Nester in Hecken, Gebüschgruppen oder Jungbäumen in einer halboffenen parkartigen Landschaft. Dies in Kombination mit Langgraswiesen, Kraut- und Ruderalfluren für die Nahrungssuche ermöglichen die Ansiedlung der Art. Der Verlust von acht Revieren wird in einer Flächenkulisse aus der Fläche zum Anpflanzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche b und d realisiert. Eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung zur Herrichtung der Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 16 und 18.

Die Flächenkulisse besteht insgesamt aus zwei außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen CEF-Flächen (31.900 m<sup>2</sup>), vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (14.530 m<sup>2</sup>), eine Fläche zum Anpflanzen (2.300 m<sup>2</sup>) sowie der privaten Grünfläche (22.150 m<sup>2</sup>) mit einer Flächengröße von insgesamt 70.880 m<sup>2</sup>. Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen können vorgezogen als CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, so dass die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung entfällt.

Die Sicherung der externen Flächen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Diese umfangreiche Flächenkulisse bietet neben den Aufwertungsmöglichkeiten für artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen auch eine Verbesserung des Lebensraums für viele weitere Arten ohne artenschutzrechtliches Erfordernis.



**Abbildung 5 Fehler! Es wurde keine Folge festgelegt.: Flächenkulisse, Lage der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

### **Zauneidechse**

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gehört zu den nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützten Tierarten.

Die Untersuchung geeigneter Habitatstrukturen in den Jahren 2013/2014 erbrachte keinen Nachweis im Geltungsbereich. Die Fachgutachter schließen eine Besiedelung aber nicht vollständig aus, da Flächen mit einer grundsätzlichen Eignung vorliegen. Auch das Vorkommen auf der Photovoltaik-Fläche direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend kann als Indiz für eine Zauneidechsenpopulation gesehen werden.

Folgende Maßnahmenvorschläge sind am Artenschutzfachbeitrag von 2014 orientiert und zusammenfassend wiedergegeben. Unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen sind gemäß fachgutachterlicher Einschätzung Verbotstatbestände für die Zauneidechse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden:

- Erneutes Überprüfen von Zauneidechsen-Vorkommen  
Bei einer zeitlichen Distanz zwischen Kartierung und Beginn einer Bauphase von mehr als zwei Jahren ist das Vorkommen von Zauneidechsen erneut zu prüfen.
- Reptilienschutzzaun zwischen Baufeld und Zauneidechsenhabitat  
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.

Eine Untersuchung des jeweils aktuellen Bestandes sollte vor einer Bebauung zur Vorbereitung eines konkreten Bauantrages erfolgen.

### **Blauflügelige Ödlandschrecke**

Die Blauflügelige Ödlandschrecke zählt gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Sie steht darüber hinaus in Berlin und in Deutschland auf der Vorwarnliste. Die Blauflügelige Ödlandschrecke zählt außerdem zu den Zielarten des Berliner Biotopverbunds.

Bei der Bebauung ist mit dem Verlust einer kleineren Population zu rechnen, die derzeit auf den sandigen, besonnten, unversiegelten Stellen insbesondere im nördlichen und östlichen Geltungsbereich vorkommt.

Ausgleichsmaßnahmen können für diese Tierart im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Als Verbesserungsmaßnahme ist die Anlage von 1.000 m<sup>2</sup> Trockenrasen als Ausgleich für die im Geltungsbereich überplante silbergrasreichen Trockenrasen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c vorgesehen. Da es sich dabei um das bevorzugte Habitat der Ödlandschrecke handelt, kommt diese Maßnahme ebenfalls der Population zu Gute.

Die Flächengröße wurde vom Gutachter als ausreichend bestätigt, da hier ein Biotopverbund zu den nördlich gelegenen Flächen besteht, die Fläche also nicht isoliert liegt und es zudem keine Hunde auf der Fläche geben wird.

### **Tagfalter / Widderchen**

Bei der Kartierung 2017 wurden neben häufigen allgemein verbreiteten Tagfalter und Widderchen das Sechsfleck-Widderchen und das Ampfer-Grünwidderchen festgestellt, die in Berlin als gefährdet gelten. Letzteres steht in Deutschland auf der Vorwarnliste. Das Sechseck-Widderchen ist in Berlin Zielart.

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 den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche b und c (Ersatzfläche für den Trockenrasen) umgesetzt werden.

### **Sand-Strohblume**

Die Sand-Strohblume zählt zu den besonders geschützten Arten gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, unterliegt aber keinem europarechtlichen Schutz.

Die Standorte befinden sich im östlichen Geltungsbereich innerhalb des geschützten Sand-Trockenrasens und gehen mit Umsetzung des Bebauungsplanes verloren.

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 in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c.

### **Silbergrasreicher Sandtrockenrasen**

Im östlichen Plangebiet kommen auf zwei unzusammenhängenden Teilflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup> „Silbergrasreiche Pionierfluren“ vor, die als Sandtrockenrasen geschützt sind (§ 28 NatSchG Bln in Verbindung mit § 30 BNatSchG). Sie gehen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig verloren.

Da geeignete Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich sind, ist gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahme zu stellen. Dieser kann erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein Ausgleich muss gleichartig in einer vergleichbaren Größe nachgewiesen werden.

## **3.1.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit bei Durchführung der Planung**

Geeignetes Aufwertungspotenzial kann auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Fläche c angeboten werden. Hier müssen große Flächenanteile dauerhaft entsiegelt werden. Diese können eine geeignete Grundlage zur Anlage von Trockenrasen darstellen.

## **3.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung**

### **3.2.1 Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt Planungsrecht für ein Industriegebiet. 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 (vgl. Kap. 3.2.3).

### **3.2.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

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.

Gemäß DIN 18915 sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern. Diese Maßnahme ist allenfalls kleinflächig und für tiefere Bodenschichten relevant, da innerhalb des Baugebietes die autochthonen Böden nahezu flächendeckend überschüttet und versiegelt wurden.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Flächenberäumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode, die sich von Anfang März bis Ende September erstreckt, erfolgen.

Auch der Biotopflächenfaktor von 0,3 hat u.a. zum Ziel, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu reduzieren (siehe folgendes Kapitel).

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,
- die Umsetzung des Biotopflächenfaktors von 0,3 ermöglicht 30 % naturhaushaltswirksame Freiflächen, inklusive extensiver Dachbegrünung,
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für Wege, Zufahrten und Stellplätzen.

### 3.2.3 Nachweis Biotopflächenfaktor

Für das Plangebiet liegt der seit Januar 2011 gültige Landschaftsplan 7-L-2 „Großbeerenstraße“ vor. Dieser setzt einen BFF von 0,3 fest. Demnach sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche naturhaushaltswirksam herzustellen. Die Regelung dient u.a. zur Mindestbegrünung von Gewerbeflächen. Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur Grundstücksfläche (die Werte des BFF sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. abzurunden). Diese Festsetzung ist im Bebauungsplan zu beachten.

Folgende Flächenbilanz liegt der Berechnung des BFF zugrunde:

	Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha
	<b>Planungsgebiet gesamt</b>	236.461	23,6
	darunter		
<b>1</b>	<b>Bauland Gewerbegebiet</b>	140.172	14,0
<b>2</b>	<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	10.687	1,1
<b>3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	50.002	5,0
	davon		
	- öffentliche Straßenverkehrsflächen	24.750	
	- öffentliche Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	9.480	
	- private Verkehrsflächen	12.679	
	- private Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	3.093	
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>	35.235	3,5
	- private Grünflächen	33.493	
	- Dauerkleingärten	1.742	
<b>5</b>	<b>Wasserfläche</b>	365	0,0

**Tabelle 10: Flächenbilanz**

#### Flächen ohne BFF-Festsetzung / ausgewiesene Grünflächen

Aus der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes 7-L-2 Großbeerenstraße geht hervor, dass öffentliches Straßenland nicht Gegenstand der BFF-Betrachtung ist, so dass die Flächengröße der Lankwitzer Straße ausgenommen werden. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt sind die zu den Baugebieten zählenden Straßen („Altes Gaswerk Mariendorf“ und „Im Marienpark“) und auch die Versorgungsfläche des GASAG-Geländes bei der Bilanzierung mit zu berücksichtigen, da sich der BFF flächendeckend auf den Gesamtgeltungsbereich bezieht.

Es ist zu berücksichtigen, dass nicht in allen Teilbaugebieten Möglichkeiten zur Herstellung naturhaushaltswirksamer Flächen bestehen. Bei Grundstücken mit Baudenkmälern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist. Dieses betrifft u.a. die Bestandsgebiete. Hier sind die Baugrundstücke so geschnitten, dass teilweise eine Überbauung von nahezu 100% erreicht ist oder aus Denkmalschutzgründen keine Maßnahmen möglich sind (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung). Hier ist mittels einer bestandsorientierten textlicher Festsetzung eine GRZ von 1,0 zugelassen. Darunter fallen GE 1.2, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.8, GE 2.5, GE 2.6 und GE 2.7. Die Möglichkeit einer BFF-Ausweisung besteht nicht.

Für die Gebiete GE 1.9, 2.4 und 3.2 wird über die textliche Festsetzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auch hierbei handelt es sich um Flächen mit denkmalgeschützten Bestand. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist hier eine Reduzierung des BFF möglich.

Gemäß Stellungnahme und in Absprache mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt wurde festgelegt, dass die festgesetzten Grünflächen in diesen Gebieten sowie für die Fläche der Versorgungsanlage und der Verkehrsflächen als naturhaushaltswirksame Fläche zugeordnet werden können. In der Auflistung nicht enthalten ist die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Quartiersplatz, da auch hier ein BFF von 0,3 festgesetzt wird.

Baugebiet	Größe Baufeld in m <sup>2</sup>	GRZ gemäß Festsetzung	Flächen ohne BFF-Ausweisung	Flächen mit Minderung BFF
GE 1.2	2.576	1,0	2.576	
GE 1.4	177	1,0	177	
GE 1.5	864	1,0	864	
GE 1.8	1.098	1,0	1.098	
GE 1.9	684	0,8		684
GE 2.4	9.965	0,8		9.965
GE 2.5	1.967	1,0	1.967	
GE 2.6	2.805	1,0	2.805	
GE 2.7	4.835	1,0	4.835	
GE 3.2	3.732	0,8		3.732
Versorgungsfläche	10.687		10.687	
öffentliche Straßenverkehrsflächen 24.750 m <sup>2</sup> – Lankwitzer Straße 8.400 m <sup>2</sup> – 2.070 m <sup>2</sup> Versickerungsflächen AGM – 1.370 m <sup>2</sup> Bereich Ringstraße	12.910		12.910	
öffentliche Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung (Mariendorfer-Hafen-Weg)	8.748		8.748	
private Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung (Straße „Im Marienpark“)	12.679		12.679	
Summe			59.346	14.381

	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor BFF	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Flächen ohne BFF-Ausweisung</b>	59.346	0,3	17.803
<b>Flächen mit Minderung BFF</b>	14.381	0,1	1.438
Summe			19.242
Grünflächen (33.493 m <sup>2</sup> – Maßnahmenflächen b und c,/d. 12.000 m <sup>2</sup> ) – 10% Wegefläche (2.149 m <sup>2</sup> )			19.344
Positivmenge BFF			<b>+ 102</b>

**Tabelle 11: Bilanzierung der Flächen ohne BFF-Festsetzung**

Für die Kompensation der Flächen mit einer GRZ von 1,0 und einer Flächengröße von insgesamt 59.346 m<sup>2</sup> würde bei einem BFF von 0,3 eine Fläche von 17.803 m<sup>2</sup> benötigt. Für die Kompensation der Flächen mit einer GRZ von 0,8 und einer Flächengröße von 14.381 m<sup>2</sup> müsste noch ein BFF von 0,1 nachgewiesen werden. Dementsprechend entstünde ein Defizit von 1.438 m<sup>2</sup>. Daraus entsteht ein Gesamtdefizit von 19.242 m<sup>2</sup>. Berücksichtigt wird, dass die Bereiche nördlich des Teltowkanals und an der Ringstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 7-L-2 liegen und daher keine Erforderlichkeit für den BFF-Nachweis besteht.

Private Grünflächen werden in einer Größenordnung von 33.493 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich derzeit eine vollversiegelte Lagerfläche. Die Entsiegelung dieser Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, so dass sie dementsprechend vollständig in die Grünanlage integriert werden kann. Abgezogen wird ein Anteil von rd. 10% der für Wegeflächen (2.149 m<sup>2</sup>) zur Verfügung gestellt wird. Abgezogen werden weiterhin die privaten Grünflächen mit Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im GE 1.1 Teilfläche b und im GE 4 die Teilflächen c und d. Diese Grundstücksflächen mit insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> werden bei der Berechnung des BFF der jeweiligen Grundstücksflächen berücksichtigt. Dementsprechend kämen 19.344 m<sup>2</sup> naturhaushaltswirksame Fläche innerhalb der Grünflächen zur Anrechnung.

Werden die Grünanlagen dem rechnerisch ermittelten Defizit gegenübergestellt, ergibt sich eine positive Bilanz von 102 m<sup>2</sup>.

Ein Nachweis des BFF ist bei einem Baugenehmigungsverfahren für diese Flächen nicht mehr zu führen.

### **Flächen mit BFF-Festsetzung**

Für alle übrigen Baugebiete erfolgt die Anwendung des BFF und wird per textlicher Festsetzung festgeschrieben. Die BFF-Regelung ist in diesen Gebieten umsetzbar. Der Bebauungsplan gibt eine Grundlage der zu erbringenden Flächengrößen für den BFF innerhalb dieser Baugebiete vor. Ein detaillierter rechnerischer BFF-Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Dort steht dann die gesamte Palette der BFF-Möglichkeiten bzw. eine Kombination verschiedener Maßnahmen zur Verfügung (s. Tabelle 12). 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.

Gemäß festgesetztem Planungsrecht ist eine Bebauung mit einer maximalen Versiegelung von 0,8 zulässig (0,6 GRZ zzgl. 50 % Überschreitung für Nebenanlagen, Kappungsgrenze bei 0,8). Für diese genannten Baufelder ist ein BFF von 0,3 zu bilanzieren.

Gemäß textlicher Festsetzung ist für das Baugebiet GE 3.4 insgesamt eine GRZ von 0,6 (0,4 plus 50 % Überschreitung) zulässig, d.h. 30% der Grundstücksfläche sind unversiegelt und der BFF wäre bereits darüber erfüllt. Dementsprechend ist er in folgender Tabelle auf 0 gesetzt.

Zusätzlich zu den folgend genannten Baugebieten wird auch die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Quartiersplatz in die Berechnungen des BFF einbezogen. Für alle Baufelder, für die ein BFF ausgewiesen ist, ist eine Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehen.

Baugebiet	Grundstücksgröße in m2	Festgesetzte GRZ	GRZ in m2	Festgesetzte GR über Baukörperfestsetzung in m2	Zulässige Fläche für Nebenanlagen in m2	Zulässige Gesamtversiegelung in m2	Nicht überbaubare Fläche in m2	BFF	Biotopfläche BFF in m2 (Grundstücksgröße x BFF)	Rechnerischer Defizit BFF
GE 1.1	11.696 zzgl. 825 Grünfläche	0,6	7.018		2.339	9.357	3.164	0,3	3.756	592
GE 1.3	7.131	0,6	4.279		1.426	5.705	1.426	0,3	2.139	717
GE 1.6	3.609			2.608	305	2.913	696	0,3	1.083	387
GE 1.7	3.013			1.085	1.313	2.398	615	0,3	904	289
GE 2.1	6.028	0,6	3.617		1.206	4.822	1.206	0,3	1.808	602
GE 2.2	5.190	0,6	3.114		1.038	4.152	1.038	0,3	1.557	519
GE 2.3	6.116	0,6	3.670		1.223	4.893	1.223	0,3	1.834	611
GE 2.8	2.130	0,6	1.278		426	1.704	426	0,3	639	213
GE 2.9	3.301	0,6	1.981		660	2.641	660	0,3	990	330
GE 3.1	793	0,6	476		159	634	159	0,3	238	79
GE 3.3	9.630	0,6	5.778		1.926	7.704	1.926	0,3	2.889	963
GE 3.4	10.423	0,4	4.169		2.085	6.254	4.169	0,3	3.127	0
GE 4	42.406 zzgl. 11.175	0,6	25.444		12.721	38.165	15.416	0,3	16.074	658
Stadtplatz	3.093							0,3		928

**Tabelle 12: Baugebiete zur Anrechnung BFF, Bilanzierung naturhaushaltswirksame Fläche**

### Fazit BFF Berechnung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für sämtliche oben genannten Baugebiete und die Verkehrsfläche Stadtplatz ein BFF von 0,3 nachzuweisen. Neben einem Prozentsatz von 20 % nicht überbaubarer Fläche sind dazu weitere naturhaushaltswirksame Flächenanteile nachzuweisen, die die letzte Spalte „rechnerischer Defizit BFF“ ausweist. Dieses Defizit kann

auf unterschiedliche Weise erbracht werden. Grundsätzlich ist auch eine Reduzierung der überbaubaren Fläche möglich.

Für die Anrechnung des BFF kommen verschiedene, naturhaushaltswirksame Maßnahmen mit unterschiedlichen Anrechnungsfaktoren in Betracht, wie die folgende Tabelle zeigt. Es ist aber auch möglich auf einen Teil der maximal zulässigen Bebauung zu verzichten.

Flächen	Anforderungen	Anrechnungsfaktor
Versiegelte Flächen	Belag luft- und wasserundurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs (z.B. Beton, Asphalt, Platten mit gebundenem Unterbau)	0,0
Teilversiegelte Flächen	Belag luft- und wasserundurchlässig, i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)	0,3
Halboffene Flächen	Belag luft- und wasserundurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengittersteine)	0,5
Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	Vegetationsflächen auf Kellerdecken, Tiefgaragen mit weniger als 80 cm Bodenauftrag	0,5
Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden mit mehr als 80 cm Bodenauftrag	0,7
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	Vegetationsanschluss an anstehenden Boden, verfügbar für Entwicklung von Flora und Fauna	1,0
Regenwasserversickerung je m <sup>2</sup> nicht begrünte Dachfläche	Regenwasserversickerung zur Grundwasseranreicherung, schadlose Versickerung über vegetationsbestandene Flächen	0,2
Vertikalbegrünung, bis max. 10 m Höhe	Begrünung fensterloser Außenwände und Mauern, es wird die reale Höhe bis max. 10 m einbezogen	0,5
Dachbegrünung	Extensive oder intensive Begrünung von Dachflächen	0,7

**Tabelle 13: Anrechnungsfaktor BFF**

### 3.2.4 Sonstige naturschutzrechtliche Erfordernisse

Wie bereits dargestellt können aus weiteren Erfordernissen Anforderungen an naturschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen. Dieses sind neben dem Artenschutz (siehe Kap. 3.1.11) die Anforderungen, die aus der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen oder den Eingriff in den Baumbestand entstehen.

#### Geschütztes Biotop

Von der Umsetzung der Planung sind zwei Flächen betroffen, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln als geschützter Sandtrockenrasen einzustufen sind. Östlich der drei ehemaligen Tankstandorte befindet sich eine Fläche mit ca. 537 m<sup>2</sup> und nördlich des Einzeltankstandortes eine weitere mit 467 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind demnach rd. 1.000 m<sup>2</sup> geschützte Biotopfläche betroffen.

Die Ausprägung beider Flächen ist vergleichbar. Bei beiden handelt es sich um lückig bedeckte Flächen mit steinig-sandigem Boden und einer Vegetation aus Charakterarten für Sandtrockenrasen (*Sedo-Scleranthetea*), wie Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*), Silbergras



(*Corynephorus canescens*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*).

Am Einzeltank mischt sich zudem die Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*) in das Artenspektrum. Auch sie bevorzugt trockene bis halbtrockene Standorte. Die Fläche entlang der drei Tankstandorte ist Fundort der Sand-Strohblume. Von der Seite dringt bereits vermehrt Pappelaufwuchs in die Flächen ein.

Geeignete Vermeidungsmaßnahmen (im Sinne einer Erhaltung der beiden Teil-Flächen) sind bei Umsetzung der Planung nicht möglich. Für die Beseitigung des geschützten Biotops ist ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 28 Abs. 1 NatSchG Bln (Geschützte Biotope) erforderlich. In diesem Rahmen ist nachzuweisen, dass ein Ausgleich i.d.R. im Verhältnis 1 : 1 möglich ist.

Ein geeigneter Bereich liegt in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Fläche c. Dort kann in der geforderten Flächengröße auf dauerhaft zu entsiegelnden Flächenanteilen ein Trockenrasen etabliert werden.

### **Geschützte Pflanze (Sand-Strohblume)**

Die Sand-Strohblume gehört gemäß BArtSchVO Anlage 1 zu den besonders geschützten Pflanzenarten. Für diese Pflanzenarten gilt das besondere Artenschutzregime nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur dann, wenn die Arten im Anhang IV Teil b) der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie gelistet sind. Das gilt aber für die Sand-Strohblume nicht. Die besonders geschützten Arten sind dann im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG zu behandeln.

Die Sand-Strohblume steht innerhalb des Sand-Trockenrasens. Der Wuchsort ist damit derselbe. Die Ausgleichsmaßnahme für den geschützten Biotop können gleichzeitig mit der Maßnahme für die geschützte Pflanze umgesetzt werden.

### **Geschützte Bäume**

Für das gesamte ehemalige Areal Gaswerk Mariendorf lag die Vermessung der Bäume und ein Kataster mit Angaben zu Art, Stammumfang, Kronendurchmesser und Schadstufeneinteilung vor, das für diesen Bebauungsplan als Arbeitsgrundlage herangezogen werden konnte.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen, die nach der Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO) geschützt sind, ist ein ökologischer Ausgleich nach den Regelungen dieser Verordnung zu leisten.

Geschützt sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Zudem befinden sich auf dem Gelände diverse Ersatzpflanzungen für den Bau der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Photovoltaik-Anlage, auch diese stehen unter Baumschutz.

Auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfes kann noch nicht sicher festgestellt werden, welche und wie viele Bäume voraussichtlich gefällt werden. Da sich der überwiegende Anteil der geschützten Bäume aber um die denkmalgeschützte Bausubstanz konzentriert, wird davon ausgegangen, dass relativ wenig in den Baumbestand eingegriffen wird.

Die Fällung geschützter Bäume bedarf der behördlichen Genehmigung, die als Fällantrag im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen ist. Der Ausgleich für zu fällende Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt.

Die erforderliche Anzahl an Neupflanzungen als Ersatz sollte innerhalb der nicht überbaubaren Freiflächen in den Gewerbegebieten und Grünflächen untergebracht werden.

### **3.3 Planungsalternativen**

#### **3.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar. Die wahrscheinlichste wäre der Vollzug des bestehenden Planungsrechts auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans. Allerdings haben bereits Umnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs begonnen, die nach geltendem Planungsrecht nur mit Einschränkungen genehmigungsfähig gewesen wären. Dieses ist der Grund für die Neuaufstellung.

Grundsätzlich wäre auch denkbar, dass es kein Ansiedlungsinteresse geben würde. Dann könnte sich die Fläche mit ihrer Vegetation sukzessive weiterentwickeln. Langfristig würden auf den nicht versiegelten Flächen Gehölzbestände dominant werden.

#### **3.3.2 Anderweitige 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach geltendem Planungsrecht nicht gegliedert.

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 haben eine bestandssichernde Funktion und sollen eine bereits bestehende Gestaltung durch eingewachsene Grünstrukturen sicherstellen und Wegeverbindungen sowie Freiraumqualitäten für das Plangebiet ermöglichen.

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. Denn konkrete Vorhaben oder Planungen gibt es für die meisten Flächen noch nicht.

Die Maße baulicher Nutzungen werden am geltenden Planungsrecht orientiert.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Folgende vorliegende Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen, die in der Anlage zum Bebauungsplan vorliegen:

- Fugro Consult GmbH: Bericht zur Versickerungsfähigkeit bzw. Versickerungsmöglichkeit für das Areal Marienpark Berlin, August 2017
- Fugro Consult GmbH: Bericht zur Durchführung von Untersuchungen zum B-Plan Verfahren auf dem Gelände des ehem. Gaswerkes Mariendorf, Berlin Juni 2017
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe: Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchungen ehemaliges Gaswerk Berlin-Mariendorf, Berlin August 2014
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe: Artenschutz-Fachbeitrag zur geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Gaswerk-Gelände Berlin-Mariendorf, Berlin 2014
- Verkehrliche Untersuchung zur Erschließung des ehemaligen Gaswerkgeländes in Berlin Mariendorf, VMZ Berlin, 2013
- Integrierte Verkehrsuntersuchung des ehemaligen Gaswerkgeländes in Berlin-Mariendorf, VMZ Berlin, Dezember 2015
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Marienpark – Prognosehorizont 2030 Kurzbericht, VMZ Berlin, September 2019
- Schallimmissionsprognose zur Beurteilung von Auswirkungen des Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gem. 16. BImSchV, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Berlin, Oktober 2019
- Scharon, Jens: Die Brutvögel und Tagfalter auf der Fläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, , Berlin, Oktober 2017
- Scharon, Jens: Die Brutvögel der Erweiterungsfläche des B-Plangebietes 7-80 „Marienpark“ in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Berlin Juli 2018
- trias Planungsgruppe: Abschätzung der Erhaltenswürdigkeit von 133 Pappelbäumen im Zuge der Entwicklung des B-Planes 7-80 „Marienpark Berlin“, Berlin, März 2018

- Voigts Ingenieure GmbH: Marienpark, 12107 Berlin, Grobkonzept Regenwasser , Berlin, November 2018
- Wallmann Landschaftsarchitekten: Bebauungsplanverfahren 7-80 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, hier: Ergänzung südwestliche Teilfläche Biotoptypenbeschreibung und Baumbestandskataster, Berlin Dezember 2017
- Wallmann Landschaftsarchitekten: Arten- und Biotopschutzkonzept, Berlin Juli 2018

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

#### **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen und sonstigen naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

### **5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gesamtfläche des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf erstreckt sich vom Teltowkanal im Norden bis zur Lankwitzer Straße im Süden und wird westlich von der S-Bahntrasse (Dresdener Bahn) begrenzt. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den südlichen Teil des historischen Gaswerk-Standortes. Er umfasst eine Größe von 23,4 ha. Hier befinden sich verschiedene historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude, wie Industriehallen und Sonderbauten der ehemaligen Gasproduktion. In verschiedenen Gebäuden hat sich bereits eine Nachnutzung etabliert.

Derzeit ist das Gelände planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzt. Eine industrielle Nachnutzung ist allerdings nicht vorgesehen, so dass eine planungsrechtliche Neuordnung durch ein Bebauungsplanverfahren angestrebt wurde. Geplant ist das Gelände als Quartier für vielfältige Produktionsformen mit dem Schwerpunkt der Ansiedlung von höherwertigen Nutzungen in den Bereichen produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie der Digitalisierung zu entwickeln. Das Konzept bezieht die historischen, ehemaligen Industriegebäude ein, ergänzt sie durch moderne Gebäude und integriert sie in ein Freiflächenkonzept.

Erschlossen wird das Gelände durch die ehemalige Werkstraße, die in „Altes Gaswerk Mariendorf“ umbenannt und als öffentliche Straße umgewidmet werden soll. Es sollen zudem weitere fußläufige Verknüpfungen mit den umgebenden Stadtstrukturen erstellt werden. Diesbezüglich ist ebenfalls die als Mariendorfer-Hafen-Weg bezeichnete Wegeanbindung westlich des Gaswerksgeländes in den Geltungsbereich integriert.

Der Geltungsbereich ist in verschiedene Baugebiete aufgeteilt. Neben einer Bestandssicherung der denkmalgeschützten Gebäude über eine Baukörperausweisung wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % ausgewiesen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden 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

Trotz der industriellen Prägung findet an zwei Stellen auch betriebsbezogene Wohnnutzung statt, da die Gasgesellschaft Werkwohnungen für ihre Ingenieure errichten ließ. In der Villa im Eingangsbereich befindet sich derzeit die Verwaltung des Marienparks. In der Lankwitzer Straße 57 liegt ein Gebäude ausschließlich für Wohnen. 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 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 erhalten 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, dass 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. Dazu sind erneute Begehungen direkt vor Beginn



der Arbeiten durchzuführen. Kommt es zu einem Verlust von Fledermausquartieren ist für adäquaten Ersatz zu sorgen.

### 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. Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der relativ hohe Anteil der Bodenbrüter.

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. Die genaue Anzahl der Nisthilfen richtet sich nach dem tatsächlichen Verlust geschützter Lebensstätten.

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 CEF-Flächen (31.900 m<sup>2</sup>), vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (14.530 m<sup>2</sup>), ein Fläche zum Anpflanzen (2.300 m<sup>2</sup>) sowie der privaten Grünfläche (22.150 m<sup>2</sup>) mit einer Flächengröße von insgesamt 70.880 m<sup>2</sup>. Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen können vorgezogen als sogenannte CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, so dass die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung entfällt.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegen Flächen sind ebenfalls im Besitz des Projektentwicklers des Marienparks. Sie liegen nördlich des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m. Die Sicherung der beiden rd. 26.700 m<sup>2</sup> und 5.200 m<sup>2</sup> großen Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

### 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. Außerhalb des Geltungsbereiches auf der mit Solarkollektoren bestandenen Fläche konnten drei Individuen beobachtet werden.

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 m<sup>2</sup> 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, aber nicht hermetisch abgeriegelt, so dass Ortskundige die östlichen Flächen z.B. zum Hunderauslauf nutzen.

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. Sie sind allerdings bereichsweise bereits mit einer dichten Humusschicht bedeckt, so dass sich hier Bestände u.a. aus Robinienaufwuchs entwickeln konnten.

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 Biotop- und Artenschutzkonzepte 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 m<sup>2</sup> 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 in einer Fläche 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“ säumt. 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.

### Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden der bebauten Innenstadtbereiche. Gemäß Berliner Umweltatlas – Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 – hat das Vorhabengebiet eine geringe Schutzwürdigkeit, besondere Anforderungen an Planungsentscheidungen werden nicht gefordert. 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 Versiegelungsumfangs 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. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in ca. 600 m Entfernung 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 dem im Plangebiet anvisierten 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 können die Vorgaben des Landschaftsplanes inklusive Biotopflächenfaktor aufgenommen werden. 30 % der Grundstücke sind als naturhaushaltswirksame 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. Die Industriebauten sind in historisierender Backsteingotik errichtet, aufwendig gestaltet und baulich in einem relativ guten Zustand. 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 das 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.

Der Gebäudebestand konzentriert sich im südlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereich. 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 soll zur Berücksichtigung verkehrstechnischer Anforderungen eine 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 gilt Planungsrecht für ein Industriegebiet. 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 Baudenkmälern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

In Absprache mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt wurde festgelegt, dass die festgesetzten Grünflächen für diese Baugebiete sowie für die Verkehrsflächen als naturhaushaltswirksame Fläche gegengerechnet werden können.

Die Berechnung ergab eine ausgeglichene Bilanz. Ein Nachweis des BFF ist bei einem Baugenehmigungsverfahren für diese Flächen nicht mehr zu führen.

Für alle übrigen Baugebiete erfolgt die Anwendung des BFF und 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.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

##### **1.1 Planungsziele und Planinhalt**

Der Bebauungsplan sieht eine Entwicklung des ehemaligen Gaswerkstandortes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor. Durch eine differenzierte Ausweisung und Nutzungsgliederung der Gewerbegebiete sollen verschiedene Produktionsformen und Unternehmen der Digitalwirtschaft mit ergänzenden Nutzungen angesiedelt werden können, die den aktuellen Nutzungsanforderungen sowie den städtebaulichen Zielen einer Öffnung und Aufwertung des Plangebietes entsprechen. Während um den denkmalgeschützten Gebäudebestand und die Privatstraße „Im Marienpark“ kleinteilige Baufelder festgesetzt werden, wird im östlichen Teilbereich eine großflächige Gewerbefläche ausgewiesen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird im nord-westlichen Bereich des Plangebietes ein Quartiersplatz angeordnet. Um diesen Platz sowie den angrenzenden Straßenraum soll durch eine breite Nutzungsmischung ein lebendiger öffentlich begehbarer Freiraum schaffen werden.

Neben der Einbindung der Bauvorhaben in das städtische Gesamtgefüge sieht der Bebauungsplan eine Sicherung des Denkmalbestandes und eine Integration von diesem in neue Nutzungskonzepte vor.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GR 0,6), die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ 2,1 und 1,8) bzw. Geschossfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Die festgesetzten Grünflächen dienen der Gliederung des Gesamtgebietes, sichern eine Durchgrünung und nehmen Wegeverbindungen auf.

Die bestehende Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Umwidmung in öffentliches Straßenland trägt der gegenwärtigen verkehrlichen Funktion als Verbindung im Hauptstraßennetz Rechnung. Im weiteren Planungsverfahren sind die Abstimmungen mit den Fachbehörden zur verkehrstechnischen Ausbildungen der Knotenpunkte zur Lankwitzer Straße sowie zur Ringstraße fortzuführen.

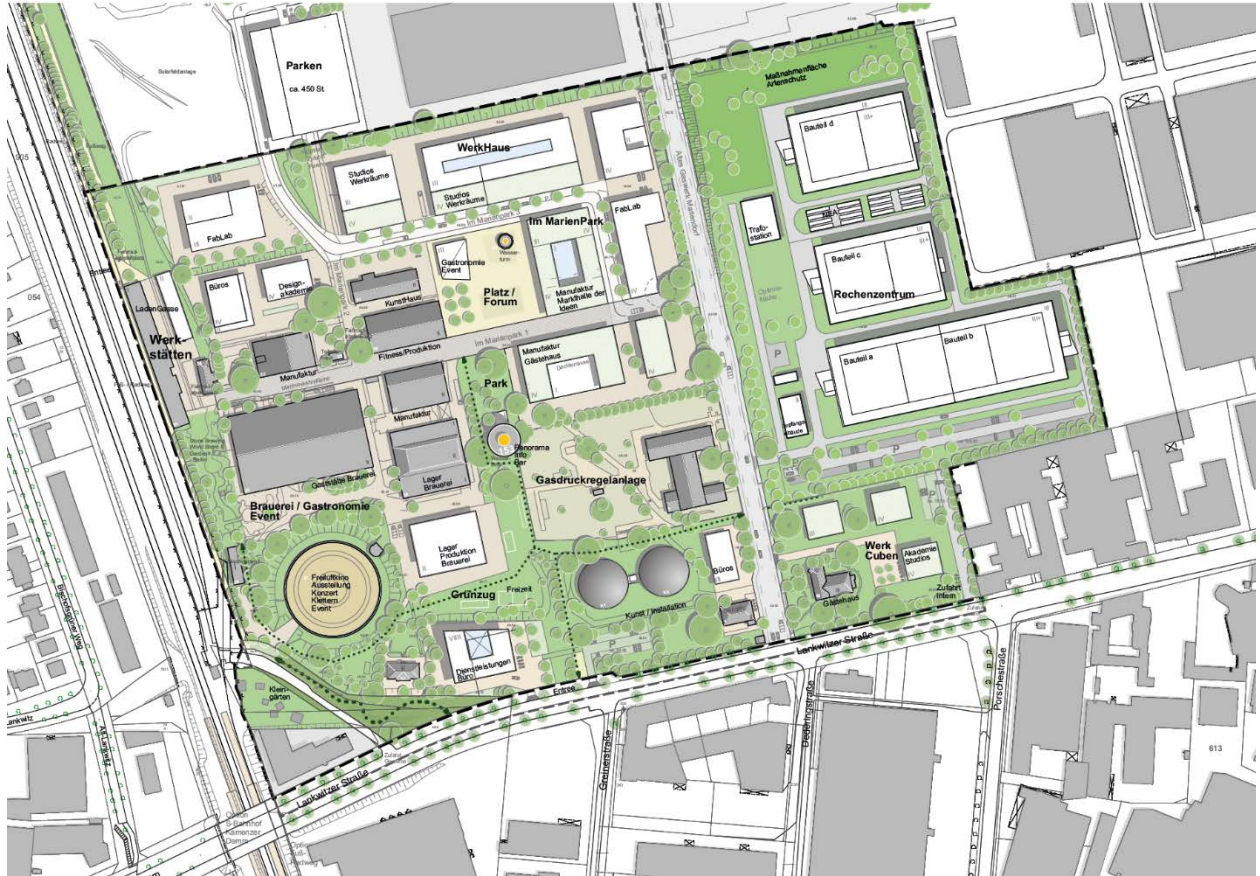
Der im Bereichsentwicklungsplan dargestellte Fuß- und Radweg entlang der Dresdner Bahn (Mariendorfer-Hafen-Weg) sowie eine parallel verlaufende private Grünfläche sollen im Bebauungsplan als Korridor für eine Neuanlage eines öffentlichen Geh- und Radweges sowie einer begleitenden Grünfläche gesichert werden.

Durch die Ansiedlung einer Craftbeer-Brauerei mit Biergarten und Restaurantbetrieb in der ehemaligen Reinigerhalle („Im Marienpark“ 23) wurde ein Ankernutzer für den Kernbereich gefunden. Das gastronomische Angebot bietet ca. 600 Sitzplätze innerhalb und 500 Sitzplätze außerhalb der Halle.

Für die am nordwestlichen Bereich gelegene Brachfläche liegt eine konkrete Planungsabsicht für die Errichtung eines Rechenzentrums vor. Dies stellt einen wichtigen Baustein für die Entwicklung des Marienparks als Zentrum von Start-up Unternehmen und der Digitalwirtschaft sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen dar.

Der Standort der Gasdruckregelanlage wird planungsrechtlich gesichert.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept, das konzeptionelle Vorschläge für die Grundstücksnutzung gibt, wurde fortgeschrieben (siehe Abbildung 9)



**Abbildung 6: städtebauliches Entwicklungskonzept Marienpark, Stadt Land Fluss, Berlin November 2019**

## 1.2 Flächenbilanz

	Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Größe in ha	Anteil in %
	<b>Planungsgebiet gesamt</b>	236.461	23,6	100
	darunter			
<b>1</b>	<b>Bauland Gewerbegebiet</b>	140.172	14,0	59
<b>2</b>	<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	10.687	1,1	5
<b>3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	50.002	5,0	21
	davon			
	- öffentliche Straßenverkehrsflächen	24.750		
	- öffentliche Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	9.480		
	- private Verkehrsflächen	12.679		
	- private Verkehrsflächen bs. Zweckbestimmung	3.093		
<b>4</b>	<b>Grünflächen</b>	35.235	3,5	15
	- private Grünflächen	33.493		
	- Dauerkleingärten	1.742		
<b>5</b>	<b>Wasserfläche</b>	365	0,0	0

Fläche für Erhalt von Pflanzungen: 3.082 m<sup>2</sup>

Fläche für Anpflanzungen: 2.345 m<sup>2</sup>

Fläche für Maßnahmen: 19.734 m<sup>2</sup>

## 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

### Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt, eine Teilfläche wird als Standort für die Gasdruckregelanlage gesichert. Damit wird der Darstellungen des FNP als gewerbliche Baufläche sowie dem Zusatz Standort Energie entsprochen. Der Bebauungsplan ist mit seinen geplanten Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

### Entwicklungsfähigkeit aus dem LaPro

Der Bebauungsplan 7-80 nimmt, im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, eine Vielzahl wesentlicher Vorgaben des LaPro auf.

So wird ein hoher Grünflächenanteil festgesetzt, der im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Bebauung gleichzeitig zu einer deutlichen Reduzierung des Versiegelungsanteils und zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils führt. Die wesentlichen grünräumlichen Strukturen bleiben erhalten. Dazu gehören insbesondere ältere Einzelbäume innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches. Mit der Einbeziehung des Mariendorfer-Hafen-Weges in den Geltungsbereich werden quartiersbezogenen Grünverbindungen aufgewertet und gesichert.



Im Bebauungsplan werden Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation festgesetzt, die als Grundgerüst für den Biotop- und Artenschutz die biologische Vielfalt sichern und Lebensräume für Flora und Fauna schaffen.

Der gültige Landschaftsplan regelt über einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 ebenfalls eine Mindestbegrünung und die Herstellung von 30 % naturhaushaltswirksamer Fläche (wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) der Gewerbegebiete. Auch hiermit kann den unterschiedlichen Vorgaben des LaPro entsprochen werden.

### **3 Begründung und Abwägung der Festsetzungen**

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, welche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet**

*Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO*

Der Bebauungsplan setzt in Konformität mit dem Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und sichert damit, dass in dem überwiegenden Teil des Plangebietes gemäß bestehendem Planungsrechtes „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ weiterhin zugelassen werden können. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes sollen an dem Standort Marienpark in einer Mischung Unternehmen aus den Bereichen der Digitalwirtschaft angesiedelt und in einem „Campus Marienpark“ zusammengeführt werden. Für die Unternehmen aus den Themenbereichen Datenverarbeitung, Rechenzentrum, 3D-Drucken sowie Start-up-Unternehmen werden hohe Synergieeffekte erwartet. Für derartige Nutzungen liegen konkrete Ansiedlungsinteressen vor, insbesondere bestehen Planungen für ein Rechenzentrum im GE 4.

Kleinteilige spezialisierte Gewerbe (wie die bereits in Bestandsgebäuden angesiedelte „Manufakturen“) mit Produktion und Vertrieb von Gütern, ergänzende Betriebe (z.B. aus den Bereichen Beherbergung, Gastronomie, Veranstaltungen) sowie „klassische Gewerbebetriebe“ sollen unter Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz eine differenzierte und weitgefächerte Nutzungsstruktur ermöglichen. Damit wird dem in der Stadt zunehmend wachsenden Bedarf an vielfältigen und urbanen Arbeits- und Produktionsweisen Rechnung getragen.

##### **Einschränkung Störgrad**

***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.***

*(TF 1 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)*

In den an der Lankwitzer Straße gelegenen Gewerbegebieten GE 3.1 bis GE 3.4 sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das

Wohnen nicht wesentlich stören. Im Vergleich zu gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen Nutzungen (Industriegebiet) werden Nutzungskonflikte zur in der Lankwitzer Straße 4 - 8 sowie 42 - 44 gelegenen Wohnnutzung vermieden bzw. gemindert.

### **Einzelhandelsbetriebe**

Entsprechend der Planungsziele zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Mariendorf und zur Ausbildung eines produktionsorientierten und attraktiven Gewerbegebietes sowie auf Grundlage des SteP Wirtschaft 2030 und dem integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) erfolgt in den Gewerbegebieten grundsätzlich ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Im Plangebiet sind nur Verkaufsflächen zulässig, die im Zusammenhang mit Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben stehen und diesen im räumlichen sowie funktionalen Umfang untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 2).

***In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.***

*(TF 2 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sieht für alle Gewerbegebiete einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an den Endverbraucher unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen vor. Zulässig sind Verkaufsstätten, die sich an Endverbraucher/ Letztverwender richten sowie für im Plangebiet hergestellte oder handwerklich bearbeitete Waren eines ansässigen produzierenden, verarbeitenden und reparierenden Gewerbes. Diese Verkaufsstätten müssen neben dem betrieblichen Zusammenhang auch im räumlichen Zusammenhang auf Quartiersebene zum Gewerbe oder Handwerk stehen. Die dem eigentlichen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich-gegenständlich zugeordnete Verkaufsstätte muss in der Verkaufsfläche diesem Betrieb in der Grundfläche insgesamt deutlich untergeordnet sein. Die Unterordnung basiert auf einer untergeordneten, ergänzenden sachlichen Bedeutung, die gleichzeitig einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Damit wird gesichert, dass eine Einzelhandelsnutzung, die im Vordergrund vor der gewerblichen Nutzung steht, unzulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Andererseits aber Einzelhandelsnutzungen unter den o.g. einschränkenden Bedingungen zugelassen werden können. Durch den sog. Handwerkerprivilegs-/ Fabrikverkaufs bzw. Verkauf von eigenen Produkten in einem Showroom sollen den Betrieben die Möglichkeit einer Direktvermarktung und Produktpräsentation gegeben werden, weiterhin wird eine Belebung der vorgelagerten Frei- und Straßenräume durch Publikumsverkehr erwartet.

### **Unzulässige Gewerbebetriebe**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte im Baugebiet allgemein zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind oder nur

ausnahmsweise zugelassen werden können. Folgende baulich störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungsarten werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen bzw. eingeschränkt:

***In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.***

*(TF 3 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Bordelle und bordellartige Betriebe sind gewerbliche Betriebe und sollen gem. textliche Festsetzung Nr. 3 im Plangebiet unzulässig sein. Gründe hierzu entsprechen den vergleichbaren Auswirkungen, den Beweggründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten (siehe unten). Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Bordellbetriebe einen "Trading-Down-Effekt" auslösen, der das Entstehen bzw. den Erhalt einer hochwertigen Nutzungsstruktur gefährdet.

***In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nicht zulässig.***

*(TF 4 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Die textliche Festsetzung schließt die Ansiedlung von Tankstellen in den Gewerbegebieten aus. Kommerziell betriebene, nicht betriebseigene Tankstellen jeglicher Art sind nicht zulässig, da sie an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht sind. Die baulichen Anlagen mit auffälliger Werbung, wie sie typischerweise Tankstellen darstellen, würden den städtebaulichen Zielen zur Aufwertung des überwiegend denkmalgeschützten ehemaligen Gaswerkes nicht entsprechen. Weiterer Zielverkehr, den kommerzielle Tankstellen hervorrufen, und die damit verbundenen zusätzlichen Immissionsbelastungen, sollen vermieden werden.

***In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3 und GE 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.***

*(TF 5 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 / EpB - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich werden die großflächigeren Gewerbeflächen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes in den Nutzungsstrukturen eingeschränkt (Ausschluss von Sportnutzungen und Vergnügungsstätten). In den in der Festsetzung genannten Gewerbegebieten sind selbstständige Sport- und Freizeitnutzungen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, etwa im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben, sind hiervon nicht betroffen. Dies entspricht auch den im Beschluss vom 20.01.2016 der BVV Tempelhof-Schöneberg genannten Planungszielen zur Sicherung von Handwerkernutzungen in Gewerbegebieten.

Für die übrigen Teilbereiche wird eine Integration von Sport- und Freizeitnutzungen in ein Gebäude oder einen Freiraum städtebaulich vertretbar eingeschätzt.

## Vergnügungsstätten

Im Plangebiet erfolgen zur Sicherung des städtebaulich gewünschten Charakters einer produktionsgeprägten Nutzungsmischung mit hochwertigen Aufenthaltsqualitäten ein Ausschluss sowie eine Einschränkung von Vergnügungsstätten.

***In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3 und GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

***In den Gewerbegebieten GE 1.2, GE 1.3, GE 1.5, GE 1.9, GE 2.4, GE 2.7, GE 3.2, GE 3.3 und GE 3.4 können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen für Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen).***

*(TF 6 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie Abs. 9 BauNVO)*

Bei Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn handelt es sich um Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und in unterschiedlicher Ausprägung der Spiel-, Sexual- und / oder Geselligkeitsbetrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen wird (z.B. Nachtlokale, Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Sexkino). In diesem Sinne sind kulturelle Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Fitnessstudios, Bowlingbahn) sowie ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (bspw. Weihnachtsmarkt) keine Vergnügungsstätten. Solche nichtstandortgebundenen Nutzungen sollen, sofern nicht anderweitige Regelungen im Bebauungsplan erfolgen oder anderen Rechtsvorschriften entgegensehen, planungsrechtlich zulässig sein.

Im Gewerbegebiet GE 4 sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 6, erster Absatz), da von ihnen empfindliche Störungen auf das an den Anbindepunkten der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ gelegene Wohnen an der Lankwitzer Straße und Ringstraße ausgehen können, die sich hier vor allem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit zeigen. Außerdem würden Vergnügungsstätten der durch Planung vorgesehen Eigenart des Gewerbegebiets als Ansiedlungsfläche von Gewerbebetrieben und produktionsnahen Dienstleistungen widersprechen. Das im Gewerbegebiet GE 4 mit ca. 5,4 ha vorliegende Flächenpotenzial für Produktionsbetriebe soll entsprechend der Ziele des SteP Wirtschaft 2030, EpB planungsrechtlich gesichert werden und eine „Zweckentfremdung“ und Konkurrenzsituation zu Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Teilbereiche wird eine Integration in ein Gebäude oder einen Freiraum städtebaulich für vertretbar eingeschätzt. Um jedoch eine Verträglichkeit mit dem angestrebten qualitativ hochwertigen Charakter der Teilflächen zu sichern, sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Unterarten Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen für Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) werden nicht als städtebaulich verträglich erachtet (Beeinträchtigung der hochwertigeren Nutzungsmischung, überwiegend nächtlicher Besucherverkehr, geschlossene

Erdgeschosszonen) und daher vom Ausnahmetatbestand ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 6, zweiter Absatz).

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Unterarten der Vergnügungsstätten wird die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete gewahrt, da der Gebietscharakter durch diese Nutzungsart nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das im Bebauungsplan 7-80 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem derzeit geltenden Planungsrecht (Nutzungsmaß aus dem Baunutzungsplan mit GRZ von 0,6 und Baumassenzahl (BMZ) von 8,4). Aufgrund der vorgenommenen Höhenfestsetzungen erfolgt weiterhin eine Umstellung der BMZ in entsprechende zulässige Geschossflächen (GFZ und GF). Für die Bestandsbebauung sowie die Gewerbegebiete GE 1.2, GE 1.5, GE 3.2 und GE 3.4 erfolgen differenzierte Festsetzungen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen bzw. Gebäudehöhen wird im Zusammenwirken mit der GFZ bzw. der geplanten Geschossfläche das Gebäudevolumen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ausreichend bestimmt.

#### **Grundfläche / Grundflächenzahl**

Wie bereits erwähnt, soll für Neubaupotenzialflächen eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Zulässige Überschreitungen richten sich nun nach BauNVO 1990, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist maximal eine GRZ von 0,8 zulässig, in der auch die zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten enthalten sind. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sind hinsichtlich der GRZ eingehalten. Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, wird die maximal zulässige Grundfläche von Hauptanlagen durch die von Baugrenzen umschlossene Fläche bestimmt.

Für das durch die bestehende Fabrikantenvilla mit Gartenanlage geprägte Gewerbegebiet GE 3.4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die Kleinteiligkeit und Durchgrünung auch im Zuge der geplanten Neubebauung planungsrechtlich zu sichern.

#### **Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen**

***Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,***

***- im Gewerbegebiet GE 1.2, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.8, GE 2.5, GE 2.6 und GE 2.7 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0,***



- im Gewerbegebiet GE 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und**
- im Gewerbegebiet GE 1.9, GE 2.4 und GE 3.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**

*(TF 7 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO erfolgt in den Gewerbegebieten GE 1.2 und GE 1.5, um hier der angestrebten verdichteten und den Quartiersplatz fassenden Neubebauung Rechnung zu tragen. Weiterhin soll für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung und den zugehörigen bereits fast vollständig versiegelten Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 1.4 (alter Wasserturm), GE 1.8, GE 2.5, GE 2.6 und GE 2.7 (Gasometer) die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % erhöht werden. Daher wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 7 in den oben genannten Gewerbegebieten eine über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus gehende Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Um eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit für Zuwegungen, Platz- und Rangierflächen zu sichern, wird in der textliche Festsetzung Nr. 7 für das im GE 4 vorgesehenen Rechenzentrum und optionale Erweiterungsflächen eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Maßnahmenflächen aus der Fläche des Gewerbegebietes herausgenommen und als private Grünfläche mit Festsetzung von Maßnahmen (siehe TF Nr. 17) festgesetzt.

Insgesamt können im Plangebiet ca. 81.135 m<sup>2</sup> durch Hauptgebäude überbaut werden, davon entfallen ca. 20.250 m<sup>2</sup> auf die Bestandsbebauung (ca. 25%). Dies entspricht einer GRZ (GRZ 1) von 0,57. Unter Berücksichtigung der zulässigen Flächen für Nebenanlagen ergibt sich für die festgesetzten Gewerbegebiete eine rechnerische GRZ (GRZ 2) von 0,83 (siehe Tabelle 11).

Um eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit für Zuwegungen, Platz- und Rangierflächen zu sichern, wird in der textliche Festsetzung Nr. 7 für den im GE 3.2 vorgesehenen baulichen Hochpunkt sowie für die Gewerbegebiete mit denkmalgeschützter Bestandsbebauung GE 1.9 (neuer Wasserturm) und GE 2.4 (Reinigerhalle) eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet ca. 88.228 m<sup>2</sup> durch Hauptgebäude überbaut werden. Dies entspricht einer GRZ (GRZ 1) von 0,58. Unter Berücksichtigung der zulässigen Flächen für Nebenanlagen ergibt sich für die festgesetzten Gewerbegebiete eine rechnerische GRZ (GRZ 2) von 0,83 (siehe Tabelle 11).

Baugebiet	Größe Bau-feld in m <sup>2</sup>	festgesetzte GRZ	GRZ in m <sup>2</sup>	festgesetzte GR durch Baukörperausweisung in m <sup>2</sup>	zulässige Fläche für Nebenanlagen in m <sup>2</sup>	zulässige Gesamtversiegelung in m <sup>2</sup>
GE 1.1	11.696	0,6	7.018	0	2.339	9.357
GE 1.2	2.579			2.576	3	2.579
GE 1.3	7.131	0,6	4.279	0	1.426	5.705
GE 1.4	177		0	95	82	177
GE 1.5	864		0	611	253	864
GE 1.6	3.609		0	2.608	305	2.913
GE 1.7	3.013		0	1.085	1.312	2.397
GE 1.8	1.098		0	1.055	43	1.098
GE 1.9	684		0	377	170	547
GE 2.1	6.028	0,6	3.617	0	1.206	4.822
GE 2.2	5.190	0,6	3.114	0	1.038	4.152
GE 2.3	6.116	0,6	3.670	0	1.223	4.893
GE 2.4	9.965		0	4.568	3.404	7.972
GE 2.5	1.967		0	980	987	1.967
GE 2.6	2.805		0	1.924	881	2.805
GE 2.7	4.835		0	2.771	2.064	4.835
GE 2.8	2.130	0,6	1.278	0	426	1.704
GE 2.9	3.301	0,6	1.981	0	660	2.641
GE 3.1	793	0,6	476	0	159	634
GE 3.2	3.732		0	1.600	1.386	2.986
GE 3.3	9.630	0,6	5.778	0	1.926	7.704
GE 3.4	10.423	0,4	4.169	0	2.085	6.254
GE 4	42.406	0,6	25.444	0	12.729	38.173
	<b>140.172</b>		<b>60.885</b>	<b>20.250</b>	<b>36.124</b>	<b>117.259</b>
			<b>81.135</b>			

**Tabelle 11: Gesamtversiegelung**

### Geschossflächenzahl / Geschossfläche

Es erfolgt eine Umrechnung der nach geltenden Planungsrecht zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 in Geschossfläche anhand einer für gewerbliche Nutzungen angenommenen Geschosshöhe von 4,0 m (ermöglicht eine lichte Höhe von 3,5 m). Entsprechend wird für Neubaupotenzialflächen eine GFZ von 2,1 festgesetzt ( $8,4 / 4,0 = 2,1$ ). Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 2,4 wird damit unterschritten. Da die im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgeschlagene Bebauung ebenfalls die festgesetzten Werte der GRZ / GR und GFZ / GF unterschreiten, besteht eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben.

Aus städtebaulichen Gründen werden folgende Abweichungen zur GFZ von 2,1 vorgenommen:

Für das durch die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla geprägte Baugebiet GE 3.4 wird aufgrund der angestrebten kleinteiligen Bebauungsstruktur eine geringere GFZ von 1,8 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1.2 sowie GE 1.5 wird zur engeren Bestimmung der Bebauungskubaturen um den Quartiersplatz eine Festsetzung der Geschossfläche (GF) pro Baufeld vorgenommen. Dadurch wird entsprechend der Planungsziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im GE 1.2 eine bis zu viergeschossige Bebauung sowie im GE 1.5 östlichen Teil eine zweigeschossige und im westlichen Bereich dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In folgenden Teilbereichen erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO:

- Für das Gewerbegebiet GE 1.2 wird eine GF von 9.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von 3,5 (Überschreitung der Obergrenze um 1,1). Die höhere Dichte trägt dem zentralen Bereich am Quartiersplatz Rechnung und ermöglicht eine viergeschossige Blockbebauung. Die sich daraus ergebende geplante Gebäudehöhe orientiert sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand und den umgebenden Planungen.
- Für die an der Lankwitzer Straße vorgesehene städtebauliche Dominante wird im GE 3.2 eine GF von 11.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von 3,0 (Überschreitung der Obergrenze um 0,6). Das Planungskonzept sieht am Standort des abgerissenen Gasometers einen städtebaulichen Akzent und Hochpunkt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30,5 m vor. Dadurch wird die durch die Industriedenkmale Gasometer und Wassertürme geprägte Kulisse an der Lankwitzer Straße durch eine markante Neubebauung ergänzt und die geplante Öffnung des ehemaligen Gaswerkareals in den angrenzenden Grünzügen und die Zugangssituation von der Lankwitzer Straße betont.
- Innerhalb des bestehenden Gasometers im GE 2.7 wird eine Geschossfläche von 21.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird eine in die Gebäudestruktur integrierte Nutzung ermöglicht, die das Achtfache der überbaubaren Grundfläche des Gasometers umfasst. Die festgesetzte GF entspricht einer GFZ von 4,9 (Überschreitung der Obergrenze um 2,5). Aufgrund der Höhenbeschränkung wird ein Abstand von 8 m unterhalb der jetzigen Höhe des Stahlgerüsts eingehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Auswirkung von Immissionen und umgebende Freiflächensituation. Da im Bebauungsplan 7-80 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt sind, sind gem. § 6 Abs. 5 BauOBl Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 (Mindesttiefe 3 m) zu berücksichtigen. Diese können eingehalten bzw. deutlich

unterschritten werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass keine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen besteht und damit keine sensiblen Nutzungen vorgesehen sind. Durch die die Gebäude umgebenden großzügigen Freiflächen (Platz- und Grünflächen) besteht ein Ausgleich an Freiraumangeboten und eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Arbeitsstätten gewährleistet.

Für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung wird kein Maß der baulichen Nutzung bestimmt, da keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind. Eine Ausnahme stellt die oben erwähnte Fläche des bestehenden Gasometers im GE 2.7 dar.

### **3.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### **Anzahl der Vollgeschosse / Oberkante baulicher Anlagen über NHN**

Die Höhe baulicher Anlagen wird entweder über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse oder die Oberkante (OK) baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Durch den Bezug zur NHN wird dem terrassenartigen Geländeverlauf mit bis zu 9,00 m Höhendifferenz entsprochen und die maximale Höhenentwicklung für die geplante Bebauung eindeutig bestimmt. Das höchste Geländeniveau liegt am westlichen Teil der Lankwitzer Straße und fällt in nördliche Richtung ab. Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und der festgesetzten Oberkante über NHN in ihrem Bestand gesichert.

Für den überwiegenden Teil der Neubauflächen wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen über NHN festgesetzt, die einer Gebäudehöhe von 18,00 m entspricht. Damit wird der Gebäudehöhe der maßstabsgebenden Reinigerhalle von 17,20 m (Firsthöhe) entsprochen, gleichzeitig werden die Anforderungen an eine Gewerbebebauung mit bis zu vier Geschossen berücksichtigt. Hier werden 5,50 m für das Erdgeschoss und 4,00 m für das Regelgeschoss inkl. erforderlicher Konstruktionsflächen und einem zusätzlichen Dachaufbau von 0,50 m angesetzt. Im nord-östlichen Teilbereich wird entsprechend des niedrigeren Höhenniveaus eine OK von 62,00 m bzw. 59,00 über NHN festgesetzt.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte zum Schutz des Wirkungsbereiches des alten Wasserturms (GE 1.4) eine Abstufung der Gebäudehöhe und ein Abrücken des östlich angrenzenden Baufeldes GE 1.1.

Im GE 1.5 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit OK von 55,00 m sowie 59,50 m über NHN differenziert festgesetzt. Hierdurch soll eine Möglichkeit für einen 14,50 m hohen Anbau an das Bestandsgebäude „Im Marienpark“ Nr. 47 (Firsthöhe 11,55 m) sowie ein in den Platzraum des Quartiersplatzes integrierten Sonderbau mit einer Gebäudehöhe von 10,00 m geschaffen werden.

An der Lankwitzer Straße 55, am Standort des ehemaligen zweiten Gasometers, soll im GE 3.2 ein städtebaulicher Akzent mit einer OK von 80,50 m über NHN festgesetzt werden. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 30,50 m und ermöglicht bei einer dienstleistungsorientierten Nutzung acht Geschosse bei 5,50 m für das Erdgeschoss und 3,50 m für ein Regelgeschoss inkl. erforderlicher Konstruktionsflächen. Die Höhe des Gerüsts des Gasometers wird um ca. 5 m unterschritten.

Im GE 2.7 wird im bestehenden Gasometer durch Festsetzung von Baugrenzen und einer Gebäudehöhe OK von 77,00 m über NHN ein Baukörper mit einer Höhe von 32 m über

Gelände ermöglicht. Die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet, dass ein Abstand zum Stahlgerüst eingehalten wird. Durch die Festsetzung der Oberkante ist sichergestellt, dass der obere Ring des Stahlgerüsts mit einem Abstand von 8,00 m weiterhin sichtbar bleibt.

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.

Im Gewerbegebiet GE 4 wird für den hinteren Bereich eine OK von 71,50 m über NHN und für den vorderen Bereich an der Straße Altes Gaswerk Mariendorf bzw. zum GE 3.4 eine OK von 64,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 26,00 m bzw. 19,00 m und stellt die Anforderungen an die mehrgeschossigen Hallengebäude mit Technikaufbauten für das geplante Rechenzentrum sicher. Zu den Randbereichen erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen.

***Im Gewerbegebiet GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4 und GE 4 sind oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Dachaufbauten dürfen eine Grundfläche von bis zu 40 % des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten.***

*(TF 8 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)*

***Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.***

*(TF 9 auf Grundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)*

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 sichern für neu zu beplanende Baugebiete eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher technischer Einrichtungen bzw. Aufbauten auf dem Dach. Die Belange des Denkmalschutzes sollen durch die zurückgesetzte Anordnung von der Gebäudekante sichergestellt werden.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt keine Regelbauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO fest. Um eine ausreichende Flexibilität bei der baulichen Umsetzung für geplante Baukörper sicherzustellen, werden im Bebauungsplan 7-80 die Gebäudelängen und Stellung durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich bei Neubaupotenzialen am Verlauf der bestehenden bzw. geplanten Straßen sowie an geplanten Grünflächen.



Für das Baugebiet GE 2.7 (Gasometer) wird in einer Nebenzeichnung die ab 50,0 bis 80,0 m ü. NHN geltende Baugrenze um ca. 0,8 m eingerückt. Dadurch wird eine bauliche Ergänzung innerhalb der denkmalgeschützten Behälterkonstruktion ermöglicht.

Für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung erfolgt eine Baukörperfestsetzung. Eine Ausnahme stellt das Baugebiet GE 3.3, in dem die beiden denkmalgeschützten Kugelgasbehälter liegen, dar. Die Kugelgasbehälter sind in eine Baufensterausweisung integriert, um eine größere planerische Vielfalt bei der Einbindung in eine Neubebauung zu ermöglichen (z.B. turmartiger Anbau zur Erschließung). Entsprechende Planungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.5 Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die bestehende planungsrechtliche Situation (Festsetzung Industriegebiet) durch die geplante Festsetzung gewerblicher Bauflächen und eingeschränkter Gewerbeflächen gerade in Hinblick der außerhalb des Plangebietes an der Lankwitzer Straße partiell vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Wohngebiete westlich der Bahntrasse verbessert.

Zur Beurteilung von Auswirkungen gem. 16. BImSchV der auszubauenden und als Neubau zu wertenden Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ auf angrenzende Nutzungen erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Oktober 2019). Im Ergebnis werden an der umliegenden Randnutzung am Blumenweg 2 – 8 und an der Ringstraße 29, 84, 85, 86 sowie an der Lankwitzer Straße 6 – 8 und 10 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, dies gilt auch für die als Mischgebietsnutzung eingeschätzte Bebauung entlang der Lankwitzer Straße. Im Bereich der Ringstraße wurden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts prognostiziert, die Immissionsgrenzwerte liegen für Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. An der Lankwitzer Straße wurden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts prognostiziert, die Immissionsgrenzwerte liegen für Mischgebiete bei 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht.

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.

Für außerhalb des Plangebietes auftretende mögliche Lärmbelastungen aufgrund von Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass Baulärm in Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung findet, da dieser temporär erfolgt und zur Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Gemäß AVV Baulärm sind jedoch Immissionsrichtwerte einzuhalten und die Lärmbelastungen für schutzwürdige Nutzungen zu minimieren.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Gebäudenutzungen sind im jetzigen Planungsstand keine Lärmprognosen absehbar, diese müssen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.

### 3.6 Grünfestsetzungen

#### Flächen für Pflanzbindung

***Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Fläche ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.***

*(TF 10 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

An den Grundstücksgrenzen entlang der Lankwitzer Straße hat sich ein überwiegend lockerer Baumbestand entwickelt bzw. erhalten. Dieser gestalterische Eindruck einer lockeren Überschilderung mit Bäumen sowie einer durchgrünten und unbebauten Einfassung der Straßenrandbereiche soll langfristig erhalten bzw. wieder entwickelt werden. Eine bestimmte höhere Dichte an Gehölzen ist ausdrücklich nicht das Ziel, da der Eingangsbereich langfristig halbtransparent sein soll.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

***Die Flächen zum Anpflanzen sind zu 80% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Die vorhandenen Sträucher können, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.***

***Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bestandsbäume können angerechnet werden.***

*(TF 11 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Zwischen Geltungsbereich und den nördlich angrenzenden Freiflächen der Logistikhallen besteht ein Geländesprung von bereichsweise bis zu 4,00 – 5,00 m Höhenunterschied. Vereinzelt stehen hier bereits Bäume sowie lockere Strauchgruppen. Die Böschung ist überwiegend mit ruderalen Hochstauden bewachsen. Die Gesamtfläche bestehend aus zwei Teilflächen summiert sich auf ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Die Habitatstrukturen eignen sich in Kombination mit Aufwertungsmaßnahmen für den Grünfink, der seine Nester bevorzugt in dichten Hecken und Gebüschgruppen errichtet. Die Anlage bzw. die Verdichtung von Strauchstrukturen in Kombination mit der Wiesenflur der Fläche ermöglichen der Art die Nahrungssuche. Grünfinken ernähren ihre Jungen hauptsächlich mit Samen. Auch die Altvögel fressen überwiegend Pflanzenteile, Beeren und Knospen.

Als Maßnahme sollen auf der Fläche weitere Sträucher gepflanzt werden. Die Fläche sollte bis zu ca. 80 % bepflanzt werden. Überhälter können an bestimmten Stellen zu Gruppen zusammengefasst werden.

Die Bestandsvegetation ist, soweit es sich um gebietsheimische Arten handelt, in der Böschung zu erhalten bzw. in das Bepflanzungskonzept aufzunehmen.

### **Biotopflächenfaktor**

***In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.3, GE 1.6, GE 1.7, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4 und GE 4 sowie der privaten Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Flächen im Umfang von 30 % der Grundstücksflächen naturhaushaltswirksam zu gestalten. Es ist die Berechnungsmethode des Biotopflächenfaktors (BFF) anzuwenden.***

*(TF 12 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Im Geltungsbereich gilt der Landschaftsplan 7-L-2 „Großbeerenstraße“, der einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 flächendeckend festsetzt. Der BFF gilt weiterhin. Die besondere Situation des Plangebietes macht eine differenzierte Zuordnung dieser Regelung erforderlich. Dabei war zu berücksichtigen, dass einige Bestandsbaugebiete bereits zu fast 100% bebaut sind und dass in den denkmalgeschützten Bereichen i.d.R. keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen (siehe Kap. II.3.2.3 und Tabelle 10). Die Verordnung zum Landschaftsplan lässt solche Ausnahmen ausdrücklich zu. Gleichzeitig wird eine Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs als Grünfläche festgesetzt, die als naturhaushaltswirksame Fläche angerechnet werden.

Der Anteil von 30 % naturhaushaltswirksamer Fläche bezogen auf das jeweilige Teilbaugebiet ergibt sich aus einer rechnerischen Ermittlung unter Einbeziehung der Flächen des gesamten Baugebietes (einschließlich der Grünflächen), um einen BFF 0,3 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen.

Da eine Grundstücksaufteilung noch nicht möglich ist, kann nur ein Anteil bezogen auf ein Teilgebiet festgesetzt werden. Dieser Anteil ist dann im späteren Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Festsetzung eines Anteils eröffnet die Möglichkeit, verschiedene Maßnahmen auf einem Baugrundstück umzusetzen. Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauantragstellung. Der rechnerische Nachweis erfolgt nach den Regelungen der BFF-Berechnung.

Durch eine zulässige maximale Versiegelung von 80% gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bereits 20% dieser naturhaushaltswirksamen Fläche erbracht.

Zu den möglichen, naturhaushaltswirksamen Maßnahmen können gehören: Verzicht auf Versiegelung, Teilversiegelung der Nebenanlagen (z.B. Wege und Stellplatzflächen), Regenwasserversickerung je m<sup>2</sup> Dachfläche, Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe (Fassadenbegrünung) und Dachbegrünung (siehe auch Kap. II.3.2.3).

Eine Begrünung und Berücksichtigung des BFF erfolgt auch für die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz.

### **Private Grünflächen**

***Innerhalb der privaten Parkanlagen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie Einfriedungen unzulässig.***

*(TF 13 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Parkanlagen erfolgt orientiert am Bestand, der überwiegend durch unterschiedliche Gehölzbestände geprägt ist. Dieses Erscheinungsbild soll langfristig erhalten bleiben. Die Festsetzung dient auch dazu, eine Mindestqualität als

Anrechnungsfläche für den BFF abzusichern. Gleichzeitig soll ausreichend Flexibilität für die Gestaltung der Freiräume geschaffen werden.

### **Maßnahmen zum Boden und Gewässerschutz in Grünanlagen**

***In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

*(TF 14 auf Grundlage § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen innerhalb von Grünflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Festsetzung soll außerdem sichergestellt werden, dass eine für den BFF angerechnete Fläche nicht zu stark beeinträchtigt wird.

### **Dauerkleingärten**

Die ca. 1.742 m<sup>2</sup> große direkt an der Bahntrasse gelegen Kleingartenanlage wird planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der Bestandssituation eine ca. 131 m<sup>2</sup> große Fläche vom Flurstück 136 als Kleingartenanlage gesichert.

## **3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

***Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche a zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Star zu entwickeln.***

***Hierzu ist auf der Fläche ein Streifen von 3,00 m parallel zum Mariendorfer-Hafen-Weg flächig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Auf weiteren, an den ersten Streifen anschließenden 3,00 m ist lediglich 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die Sträucher sind dort in Gruppen von einer Flächengröße von mindestens 50 m<sup>2</sup> und höchstens 100 m<sup>2</sup> zu setzten. Für beide Flächen gilt: Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzten.***

***Auf der östlichen verbleibenden 6,00 m Flächenbreite ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Fläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

*(TF 15 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)*

Diese Fläche liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Sie umfasst eine Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Breite von 12,00 m und ist derzeit mit einer ruderalisierten, artenarmen Wiesenfläche bewachsen. Sie grenzt im Westen an den

Mariendorfer Hafen-Weg und östlich beginnt die Photovoltaikfläche, die sich parallel zur Fläche und dem Hafen-Weg bis zum Teltowkanal hinzieht.

Die Fläche a soll als Ersatz für den Verlust von 5 Revieren des Stars hergerichtet werden. Der Star benötigt neben Bäumen und Gebäuden für den Bau seiner Bruthöhle, die er im Geltungsbereich auch nach Umsetzung der Neuplanung findet, vor allem offene Nahrungsflächen mit niedriger Vegetation. Der Star bevorzugt Insekten und Wirbellose wie Regenwürmer und kleine Schnecken, so dass vor allem hackend im weichen Boden gesucht wird. Häufig erfolgt die Nahrungssuche auch in engem Kontakt mit Weidetieren. Hier wirkt sich die Nähe zur östlich mit Schafen beweideter PV-Fläche positiv aus.

Daneben sucht der Star auch an höherer Vegetation nach Nahrung (Ablesen von Raupen und Wirbellosen). Ein Teil seiner Nahrung besteht aus Obst und Beeren (gerne Kirschen und Äpfel). Deswegen ist auf der Fläche die Anpflanzung von Gebüschstrukturen aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Parallel zum Weg sollte es sich um eine geschlossene lineare Pflanzung handeln, die sich in Richtung Osten in Gruppen auflöst. Der östliche Geländestreifen ist frei von Strauchbewuchs zu halten.

Verteilt über die Offenlandfläche sind Obstbäume einzubringen. Es sind insbesondere Kirschen- aber auch Apfelbäume vorzusehen. Zwischen den Gebüschgruppen und auf der östlichen Hälfte ist eine ruderaler Grasflur aus der Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln. Vorzusehen ist eine jährliche, zweischürige Mahd mit Beräumung der Fläche.

In der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird die Grundstruktur der Ausgleichsmaßnahme geregelt, detaillierte Bestimmungen über die Art und Pflege der Bepflanzungen entsprechend des Biotop- und Artenschutzkonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

***Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche b zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Grünfink zu entwickeln. Hierzu ist auf der Fläche eine ruderaler Grasflur durch Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln. Auf 10 % der Fläche sind vegetationsfreie Stellen in einer Flächengröße von 20 m<sup>2</sup> anzulegen.***

*(TF 16 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)*

Es handelt es sich um eine dreieckig ausgebildete Fläche im nordwestlichen Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 730 m<sup>2</sup>.

In Kombination mit der nördlich angrenzenden Fläche für Anpflanzung soll der Verlust von vier Revieren des Grünfink ausgeglichen werden. Der Grünfink bevorzugt fast ausschließlich pflanzliche Nahrung, auch für die Jungenaufzucht. Während die Jungen mit Samen gefüttert werden, nehmen Altvögel auch Pflanzenteile wie Beeren und Knospen (diese finden sich dann überwiegend in der nördlich angrenzenden Strauchfläche).

Für die Nahrungssuche nach Samen soll in Fläche b eine blütenreiche Gras- und Staudenflur entstehen.

Es ist vorgesehen, eine ruderaler Grasflur zu entwickeln, die sich aus der Ansaat mit Saatgut aus einer artenreichen Glatthaferwiese (autochthones Saatgut, FFL RSM Region, 40 % Kräuteranteil) entwickeln soll. Das Mahdgut muss aufgrund eines gewünschten Nährstoffentzugs aus dem Gebiet entfernt werden. Auf 10 % der Fläche sind vegetationsfreie Stellen zu etablieren, die durch Abschieben des Oberbodens angelegt werden sollen.



Die Fläche ist einmal jährlich am Ende der Vegetationsperiode (September) zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Einzelne Blüh- und staudenreiche Inseln mit dünnen Pflanzenstängeln sind auf der Fläche zu belassen, damit die noch im Herbst aktiven Blütenbesucher Nahrung finden und Nester diverser Insekten geschont werden.

Auf dieser Fläche soll dem Grünfink ein ausreichendes Angebot an Nahrung zur Verfügung gestellt werden und gleichzeitig ein Habitat für Tagfalter und Widderchen geschaffen werden. Die Ausprägung der Fläche als Langgraswiese kombiniert mit einigen offenen Bodenstellen und den Anforderungen an die Mahd ist auch auf die Bedürfnisse der Tagfalter und Widderchen abgestimmt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Grundstruktur der Ausgleichsmaßnahme geregelt, detaillierte Bestimmungen über die Art und Pflege der Bepflanzungen entsprechend des Biotop- und Artenschutzkonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

***Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche c zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Neuntöter, den Fitis und als Trockenrasenstandort zu entwickeln.***

***Hierzu ist auf einer zusammenhängenden Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> Trockenrasen zu entwickeln***

***Auf der verbleibenden Fläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> ist eine Kombination aus Strauchinseln und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30% der Fläche Gebüschgruppen aus überwiegend dornenreichen Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Sträucher sollen, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese anzusähen.***

*(TF 17 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)*

Die Fläche c setzt sich aus dem Böschungsbereich im Übergang zum nördlich gelegenen DHL-Logistikzentrum und den direkt angrenzenden Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 8.200 m<sup>2</sup> zusammen.

Mit der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass die Fläche auf rd. 4.200 m<sup>2</sup> durch Asphalt und Beton versiegelt ist. Auf der Fläche müssen rd. 1.000 m<sup>2</sup> neophytische Gehölze insbesondere Robinie gerodet und dann entsiegelt werden. Die Beschaffenheit der verbleibenden Böden ist zu prüfen und geeignete Voraussetzungen für die jeweils vorgesehenen Bepflanzung bzw. Ansaat zu schaffen.

Die Maßnahmefläche soll als Neuntöterhabitat optimal aufgewertet werden. Der Neuntöter ist ein Charaktervogel der strukturreichen Feldflur, wo er in dornenreichen Hecken oder Gebüsch sein Nest errichtet und in den umliegenden Offenflächen sein Nahrungsrevier hat. Die abgeschiedene Lage am Rande des Geltungsbereiches ist für die eher scheue Art gut geeignet. Diese Lage kommt ebenfalls dem Fitis entgegen, der als Bodenbrüter sein Nest in deckungsreicher Vegetation anlegt und empfindlich auf Störungen wie z. B. freilaufende Hunde reagiert. Er ernährt sich vor allem von Insekten und Spinnen. Im Herbst ergänzen Beeren und Früchte das Nahrungsspektrum. Diese Ansprüche lassen sich mit denen des Neuntöters kombinieren.

Für die Ansprüche der beiden Vogelarten soll die Maßnahmenfläche c mit Strauchgruppen und einer Langgraswiese sowie einer 1.000 m<sup>2</sup> großen Trockenrasenfläche entwickelt werden.

Für die Gehölzpflanzung ist der Boden nach der Entsiegelung mit humusreicherem Substrat aufzuwerten. Für den Trockenrasen ist die Bodenqualität nach der Entsiegelung möglicherweise ausreichend. Sollten die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sein, ist auf ca. 40-50 cm Tiefe ein Bodenaustausch vorzunehmen und dann mit 35 bis 45 cm grobem Kies oder Schotter aufzufüllen. Darauf wird für die verbleibenden 5-10 cm ein mageres Sand-Erde-Gemisch aufgebracht.

Als Ansaat für die Trockenrasenfläche sind standortübliche Trockenrasenmischungen (autochthones Saatgut, FFL RSM Region) mit einem hohen Anteil (mindestens 60%) an Kräutern vorzusehen. Für den dauerhaften Erhalt der Fläche muss diese 2mal jährlich (Juli und September) gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Für die endgültige Lage der Fläche ist ein möglichst sonnenexponierter Standort zu wählen.

Die verbleibende Fläche ist zu 30 % mit Gebüschgruppen aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind die auf der nördlich Böschung zum angrenzenden DHL-Gelände vorhandenen Gehölze einzubeziehen, wenn sie den Anforderungen entsprechen. Die Gruppen sollen zu mindestens 50 % aus dornenreichen Gehölzen bestehen, da diese insbesondere dem Neuntöter als Lebensgrundlage dienen. In die Gruppen sind einzelne Überhälter einzubringen. Die Gebüschgruppen sollten eine Größe von mindestens 150 m<sup>2</sup> aufweisen, 500 m<sup>2</sup> aber nicht überschreiten. Möglich sind bei der Festsetzung drei größere, zusammenhängende Gebüschinseln von 300 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup> und drei kleinere von jeweils 150 m<sup>2</sup>. Die Gebüschgruppen sollten sich vornehmlich entlang der Außengrenzen des Betriebsgeländes verteilen (insbesondere entlang der Böschung), um eine südexponierte größere zusammenhängende Offenlandfläche zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Saatgut aus einer artenreichen Glatthaferwiese (autochthones Saatgut, FFL RSM Region, 40 % Kräuteranteil) auszubringen. Die Fläche ist einmal jährlich am Ende der Vegetationsperiode (September) zu mähen. Einzelne Blühinseln und staudenreiche Areale mit dürrn Pflanzenstängeln sind von der Mahd auszunehmen, damit die noch im Herbst aktiven Blütenbesucher Nahrung finden und Insektenester in hohlen Stängeln verschont bleiben. Das Mahdgut ist zu entfernen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird die Grundstruktur der Ausgleichsmaßnahme geregelt, detaillierte Bestimmungen über die Art und Pflege der Bepflanzungen entsprechend des Biotop- und Artenschutzkonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

**Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche d zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als multifunktionaler Ersatzlebensraum für Grünfink, Feldsperling und Blaumeise zu entwickeln.**

**Hierzu ist in den Bereichen mit einer Breite von 5,0 m und 5,9 m eine vollflächige Strauchpflanzung zu entwickeln. Auf den 8,0 m und 9,0 m breiten Abschnitten sind ca. 40 % der Fläche mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese auszubringen.**

(TF 18 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Die Maßnahmenfläche erstreckt sich entlang der östlichen Geltungsbereichs- bzw. Grundstücksgrenze. Dort verläuft auch die Pyramidenpappel-Bepflanzung, die noch aus der

Betriebszeit des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf stammt. Diese Fläche hat eine Größe von 2.800 m<sup>2</sup> mit wechselnden Breiten von 9,00 m bis 5,0 m.

Auf der Fläche ist insbesondere der Verlust von Grünfink-, Feldsperling- und Blaumeisenrevieren zu kompensieren.

Die vorhandenen Pyramiden-Pappeln können erhalten bleiben. Bei Abgang sind sie nachzupflanzen. Dabei ist nicht zwingend auf dieselbe Art zurückzugreifen. Im nordöstlichen Bereich verläuft parallel zur Grundstücksgrenze ein 4,50 m breiter asphaltierter Weg. Dieser wird entsiegelt. Für die Gehölzpflanzung ist der Boden nach der Entsiegelung mit humusreicherem Substrat aufzuwerten.

Als Maßnahme sollen auf der Fläche insbesondere heimische Sträucher der entsprechenden Liste gepflanzt werden. Während auf den 5,00 und 5,90 m breiten Abschnitten die Sträucher vollflächig zu setzen sind, können auf den 9,00 und 8,00 m breiten Teilstücke die Gehölze gruppenweise gesetzt werden, so dass sich in den Zwischenräumen Langgraswiesen etablieren können.

Hier ist eine Bepflanzung mit Sträuchern auf ca. 40 % der Fläche vorzusehen. Bestandsvegetation ist, soweit es sich um gebietsheimische Arten handelt, zu erhalten bzw. in das Bepflanzungskonzept aufzunehmen.

Für die Etablierung einer staudenreichen Langgraswiese ist eine Ansaat mit Saatgut aus einer artenreichen Glatthaferwiese (autochthones Saatgut, FFL RSM Region, 40 % Kräuteranteil) vorzusehen. Die Fläche ist einmal jährlich am Ende der Vegetationsperiode (September) zu mähen. Einzelne Blühinseln und staudenreiche Areale mit dünnen Pflanzenstängeln sind von der Mahd auszunehmen, damit die noch im Herbst aktiven Blütenbesucher Nahrung finden und Insektenester in hohlen Stängeln verschont bleiben. Das Mahdgut muss aufgrund eines gewünschten Nährstoffentzugs aus dem Gebiet entfernt werden.

Die Kombination aus dem Bestand von Pyramidenpappeln mit Gebüschgruppen und Wiesen entspricht sowohl dem Habitat des Feldsperlings als auch dem der Blaumeise und des Grünfinks und sichert ihnen eine Nahrungsgrundlage.

In der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird die Grundstruktur der Ausgleichsmaßnahme geregelt, detaillierte Bestimmungen über die Art und Pflege der Bepflanzungen entsprechend des Biotop- und Artenschutzkonzeptes werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Pflanzliste**

Zum Bebauungsplan gehört eine Pflanzliste (siehe Anhang 1). Für die Festsetzungen Nr. 11, 15, 17 und 18 mit Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung der Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

In der Pflanzliste sind Gehölze und Sträucher aufgeführt, die auf die Standortbedingungen und die artenschutzfachlichen Anforderungen abgestimmt sind und die grundsätzlich für das Plangebiet geeignet sind. Maßgebend für die Beurteilung der Eignung ist die Fähigkeit zur Anpassung an den Standort und seine typischen Bedingungen. Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben und lässt genügend Gestaltungsspielraum für die Ausführung.

### **Liste Obstbäume**

Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Sorten, wie:

‘Boiken’  
‘Gelber Bellefleur’  
‘Landsberger Renette’  
‘Ribstone Pepping’  
‘Goldparmäne’  
‘Champagnerrenette’  
‘Altländer Pfannkuchenapfel’

Süss- und Sauerkirschen (*Prunus avium* / *cerasus*) in Sorten wie:

‘Büttners Rote Knorpelkirsche’  
‘Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche’  
‘Fromms Herzkirsche’  
‘Früheste der Mark’  
‘Große Schwarze Knorpelkirsche’  
‘Nanni’  
‘Regina’  
‘Morellenfeuer’  
‘Schneiders Späte Knorpel’  
‘Maibigarreau’  
‘Werderaner Glaskirsche’

### **Liste kleinkronige Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

### **Liste Sträucher**

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrosa
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Wilde Schwarze Johannisbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide

Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 3.8 Verkehrsflächen

Für das Gebiet des ehemaligen Gaswergeländes wurde die verkehrliche Erschließung der Gewerbeansiedlungen (Firma DHL, Rewe Logistik GmbH, Küchen aktuell) gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse flossen in die für den Brauereistandort erstellte verkehrstechnische Untersuchung des Kfz-Verkehrs ein (VMZ, 2015). Gemäß Angaben der Brauerei zum erwarteten Kfz-Verkehrsaufkommen sowie dessen Tagesverteilung werden im Normalbetrieb insgesamt rund 784 Kfz-Fahrten/Tag durch Gäste, Mitarbeiter sowie Ver- und Entsorgungsverkehre erzeugt. Der größte Anteil des Verkehrsaufkommens wird erwartungsgemäß von den Gästen gestellt, welche sich im Wesentlichen über die werktäglichen Betriebszeiten (11-23 Uhr) verteilen. Lediglich durch den Mitarbeiterverkehr und den Anlieferungsverkehr ist auch ein Aufkommen zwischen 6-10 Uhr zu erwarten.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die Anbindungsknoten Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ / Lankwitzer Straße bzw. Ringstraße auch bei einer integrierten Betrachtung der Gesamtentwicklung des Plangebietes Marienpark leistungsfähig sind und die Kfz-Verkehre in den Spitzenbelastungsstunden in der Regel mit einer sehr guten bis befriedigenden Qualität abgewickelt werden können. Dies gilt sowohl für den normalen Betriebstag als auch für Veranstaltungen.

Die verminderte Qualität des Linksabbiegers aus der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ in die Ringstraße resultiert aus dem Zeitbedarf des Einzelfahrzeugs an der Ausfahrt, um in den stärker belasteten Hauptstrom einzubiegen. Ein Rückstau durch wartende Fahrzeuge in die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ist aufgrund der relativ geringen Kfz-Belastung des Nebenstromes nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Ring- und der Lankwitzer Straße wird nicht durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre aus dem Gebiet beeinträchtigt. Die gutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Zulassung von gebietsfremden Durchgangsverkehr sich die Verkehrsbelastung auf ca. 6.000 Kfz / Werktag erhöht. Zur Bewältigung dieser Verkehrsbelastung wird eine Lichtsignalisierung der Anbindeknoten empfohlen. Weiterhin wird für erforderlich erachtet, die Einmündungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ mit einer veränderten Fahrstreifenorganisation an das bestehende Straßennetz anzubinden und in der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ein Linksabbiegerstreifen auf die Lankwitzer Straße und die Ringstraße einzurichten (Voigt Ingenieure, 2016 und 2020). Die Einmündung der Dederingsstraße in die Lankwitzer Straße ist nach Möglichkeit in eine Signalisierung als versetzter Knotenarm einzubinden.

In den Einmündungsbereichen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ in die Ringstraße und die Lankwitzer Straße sind die Sichtbedingungen zu verbessern. Das heißt, im Zuge der Hauptstraßen (insbesondere Lankwitzer Straße) ist das direkte Zuparken bis an die Einmündungen durch Halteverbote zu untersagen.

Im Zuge des Planungsverfahrens wurde auf Grundlage der Aufgabenstellung der Verkehrslenkung Berlin eine Entwurfsplanung zur Knotenpunktgestaltung mit Lichtsignalregelung an der Ring- und Lankwitzer Straße erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Im Bebauungsplan Entwurf ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf 19,3 m dargestellt, die in Zusammenhang mit einer Translozierung des Pfortnerhäuschens eine



Umgestaltung des Knotenpunktes mit erforderlichen Sichtdreiecken und eine Rechtsabbiegespur berücksichtigt.

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Aktuell wird die private Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als öffentliche Straßenverbindung wahrgenommen und von der Allgemeinheit zur Durchfahrt genutzt. Bei Unterbindung dieses Durchgangsverkehrs würde die Verkehrsbelastung an umliegenden Straßen und Knotenpunkten merklich ansteigen.

Vom Eigentümer wurde Anfang 2016 im Rahmen von Abstimmungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg Bedingungen für eine öffentliche Widmung der Straße vorabgestimmt (u.a. Kostenübernahme durch Vorhabenträger, Berliner Ausbaustandard, Anordnung beidseitiger Radfahrstreifen, Klärung der vorhandenen baulichen Anlagen wie Pförtnerhaus und Waage, Errichtung bzw. Rückbau von Verkehrsinseln als Querungshilfen für Fußgänger, Straßenbeleuchtung, Rückbau der Brücke). Die Maßnahmen für den Straßenneubau sollen in einem Erschließungsvertrag geregelt werden, darunter u.a. der vollständige Rückbau der ehemaligen Brücke.

Teile der Lankwitzer Straße sind im Bebauungsplan 7-80 bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einbeziehung dieser Straßenabschnitte ist notwendig, um die Erschließung der festgesetzten Baugebiete zu sichern und die Umgestaltung des Zufahrtbereiches zur Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche trägt der verkehrlichen Funktion als Verbindungsstraße im Hauptverkehrsnetz Rechnung (siehe oben). Im weiteren Planungsverfahren sind die Ausbildungen der Knotenpunkte zur Lankwitzer Straße sowie zur Ringstraße verkehrstechnisch zu untersuchen und die Planungen mit den Fachbehörden abzustimmen.

Die mit den Fachverwaltung abgestimmte Entwurfsplanung mit einer Breite von 16,0 m (Regelquerschnitt) sieht gegenüber dem Bestand eine Verbreiterung um 2,5 m vor und ermöglicht beidseitige Fußwege (jeweils 2,5 m) und Radfahrstreifen (jeweils 2,25 m). Die Breite der Fahrgasse beträgt 6,5 m. Im Bereich von Bestandsbebauungen soll an Engstellen eine Breite von 13,5 m umgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird der Regelquerschnitt planungsrechtlich gesichert. Gegenwärtig befindet sich die Verkehrsfläche im Privateigentum.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den angrenzenden Flächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch eine Straßenbegrenzungslinie.

### **Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Begleitgrün**

Die bestehende öffentliche Wegeverbindung entlang der Bahntrasse (Mariendorfer-Hafen-Weges, ehem. Schwarzer Weg) wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Begleitgrün planungsrechtlich gesichert. Dieser Weg stellt einen Teil der öffentlichen Durchwegung von der Lankwitzer Straße bis zur Brücke über den Teltowkanal mit Anschluss bis zum S-Bahnhof Attilastraße dar. Durch einen neu gestalteten Zugang an der Lankwitzer Straße und die Verbreiterung des Mariendorfer-Hafen-Weges soll die Wegeverbindung aufgewertet werden. Für die Neuanlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Beleuchtung und neuer Bepflanzung wird ein Korridor mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. In einer Studie wurde das Verbesserungspotenzial der Wegeverbindung im Plangebiet untersucht. Weiterhin wurde zur Prüfung der Verkehrssicherheit ergänzend die Vitalität der bestehenden Pappelreihe untersucht (trias Planungsgruppe, 2018). Die Bäume

befinden sich in ihrer Reife- bzw. in der Alterungsphase und werden alle als überwiegend stark bis sehr stark geschädigt eingeordnet. Bei der Grunderneuerung des bestehenden Hafenweges mit Verbreiterung ist der Pappelbestand nicht zu halten, so dass eine Neuanlage der Bepflanzung vorzusehen ist. Die genaue Ausgestaltung der Wegeflächen mit Bepflanzung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu vertiefen.

Über den Teltowkanal führt der Mariendorfer-Hafen-Steg. Der Steg und die Grundstücke befindet sich im Eigentum des Bundes / Bundeswasserstraßenverwaltung (Flurstücke 1305/58, 1306/58, 1307/58). Innerhalb der Brücke liegen Gasleitungen und Kabel der GASAG. Der Teltowkanal mit den Böschungflächen ist dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet und als Bundeswasserstraße planfestgestellt. Die Eigentumszugehörigkeit des denkmalgeschützten Stegs ist ungeklärt, da der Steg bei dem Grundstücksverkauf der Gesamtliegenschaft nicht berücksichtigt wurde. Im Bebauungsplan 7-80 erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Bundeswasserstraße, die laufende Klärung der Eigentumszuordnung wirkt sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus.

### **Privatstraßen**

Für die innere Erschließung der Gewerbegebiete werden - da kein öffentliches Verkehrsbedürfnis und kein Erschließungserfordernis besteht - private Verkehrsflächen festgesetzt („Im Marienpark“ sowie Planstraße 1). Die bestehende Erschließungsstraße „Im Marienpark“ wird im zentralen Bereich auf eine Breite von 14,5 m erweitert, um den Straßenraum beidseitige Gehwege, einseitige Parkplätze sowie Straßenbaumpflanzungen zu integrieren. Die Privatstraßen bieten auch eine Vernetzung zu bestehenden und geplanten Anbindungen.

### **Private Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz**

Um den alten Wasserturm ist die Anlage eines Quartiersplatzes vorgesehen. Die Platzfläche bildet den zentralen Freiraum an der Schnittstelle der bestehenden und geplanten Gebäude und wird durch die Bebauung im GE 1.2 und GE 1.5 sowie die Bestandsgebäude im GE 1.6 räumlich gefasst. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird durch Gehwege in den privaten Verkehrs- sowie Grünflächen sichergestellt (siehe textliche Festsetzung Nr. 17).

### **Stellplatzkonzept**

Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektiven und der noch offenen Nutzeranforderungen soll sich das Stellplatzangebot der stufenweisen Entwicklung der Nutzungen im Plangebiet anpassen. Hierbei sollen bestehende Flächen innerhalb des Plangebietes auch temporär genutzt werden. Ein bestehendes Angebot stellt die ebenerdige Parkplatzanlagen für die Brauereिनutzung mit ca. 130 Parkplätzen dar (GE 2.3). Innerhalb des Baugebiets GE 2.2 besteht weiterhin die Möglichkeit, bis zu einer möglichen baulichen Nutzung eine Parkplatzanlage zu errichten. In diesem Bereich könnten ebenfalls Busparkplätze bereitgestellt werden.

Am nord-östlichen Rand, außerhalb des Plangebietes (Flurstück 220, zwischen Solarfeld und Gebäude Küchen Aktuell), ist eine Parkpalette angedacht, die über eine Zufahrt von der Straße „Im Marienpark“ angebunden ist und eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Bei einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung würden ca. 450 bis 520 Parkplätze entstehen können. Die Ausfahrt kann über eine schon bestehende Wegeparzelle nördlich des Gebäudes von Küchen Aktuell direkt zur Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ erfolgen. Diese bauliche Nutzung wäre über das bestehende Planungsrecht umsetzbar.

Für weitere Flächen, insbesondere der Teilbereich GE 4 wird ein Stellplatzangebot auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden können. Weiterhin ist vorgesehen, Besucherstellplätze in den Straßenraum „Im Marienpark“ zu integrieren.

### 3.9 Fläche für Versorgungsanlagen

Die noch von der GASAG AG betriebene Gasdruckregelanlage im südlichen Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dies umfasst das eingeschossige mit Walmdach versehene denkmalgeschützte Gebäude und ein ca. 1 ha großes Grundstück, auf dem mehrere Gashochdruckleitungen zusammengeführt werden.

### 3.10 Wasserfläche

Die vom Mariendorfer-Hafen-Steg überbrückte Teilfläche des Teltowkanals mit den Böschungsflächen wird im Bebauungsplan als planfestgestellte Bundeswasserstraße nachrichtlich übernommen und entsprechend der Bestandssituation als Wasserfläche ausgewiesen.

### 3.11 Sonstige Festsetzungen

***Die privaten Verkehrsflächen Im Marienpark und Privatstraße 1 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.***

(TF 19 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 wird geregelt, dass die privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden und eine Durchwegung für die Öffentlichkeit gesichert ist. Das Fahrrecht beschränkt sich auf die Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke des Plangebietes. Damit wird die private Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bauflächen verdeutlicht.

Die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger dient der Sicherung der Errichtung und Zugänglichkeit der Leitungstrassen für die zuständigen Unternehmensträger zur Ver- und Entsorgung.

***Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.***

(TF 20 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 wird geregelt, dass die Platzfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger dient der Sicherung der Errichtung und Zugänglichkeit der Leitungstrassen für die zuständigen Unternehmensträger zur Ver- und Entsorgung.

***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.***

*(TF 21 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Entsprechend den Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz-Abteilung Tiefbau, Objektmanagement Ingenieurbauwerke (SenUVK; X 01) wird für die Treppenanlage an der Lankwitzer Brücke ein Anlagenrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Teilfläche f mit einem Geh- und Anlagenrecht für den Träger der Straßenbaulast belastet (textliche Festsetzung Nr. 21), dadurch soll auch verhindert werden, dass der Wartungs- und Sicherheitsstreifen vom Grundstückseigentümer oder Dritten abgegraben oder als Lagerfläche benutzt wird.

***Die Fläche f mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.***

*(TF 22 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Der Mariendorfer-Hafen-Steg führt über den Teltowkanal (Bundeswasserstraße) und verbindet die Ortsteile Tempelhof und Mariendorf. Der Steg bietet eine Verlängerung des Mariendorfer-Hafen-Weges bis zum S-Bahnhof Attilastraße. Das technische Bauwerk ist in der Denkmalliste als „Fußgängerbrücke an der Kolonie Bahndamm“ eingetragen. Da die Eigentumszuordnung und die Zuständigkeit sowie die Unterhaltungsverpflichtung der Brücke weiterhin unklar ist (Fachvermögen des Landes, des Bezirks, der Wasserstraßenverwaltung oder der GASAG AG), wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich gesichert (textliche Festsetzung Nr. 22).

***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

*(TF 23 auf von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 23 nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“ wurde mit dem Fachbereich Straße des Bezirks Tempelhof-Schöneberg abgestimmt. Die Entwurfsplanungen und die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag verbindlich geregelt werden.

***Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.***

*(TF 24)*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 umfasst Flächen, die zur Zeit Bestandteile anderer Bebauungspläne (Baunutzungsplan) sowie förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sind. Somit ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, die eine Aussage zu den bestehenden Festsetzungen trifft. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle

bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textlicher Festsetzung Nr. 24).

### **3.12 Kennzeichnung**

Da Teilflächen des Bebauungsplans 7-80 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt werden (mit der Nr. 272), erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung. Aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung (Gaswerk) handelt es sich um Verunreinigungen mit chemischen Industrieabfällen und Bauschutt. Sanierungsmaßnahmen für einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden werden durchgeführt.

Die Belastung der Böden östlich der Straße "Am alten Gaswerk" ist infolge der spezifischen Vornutzung nachweislich geringer als westlich der Straße. Dort befanden sich die wesentlichen Produktionsanlagen, in deren Umfeld es bis in die 1980er Jahre zu einem massiven Schadstoffeintrag gekommen ist. Dort sind rückbaubegleitend und oberflächennah Maßnahmen zur Bodensanierung ausgeführt worden. Nachvollziehbare Sanierungsnachweise bzw. Dokumentationen liegen nur für Teilflächen vor. Nachuntersuchungen aus 1995 und 1998 bestätigen, dass relevante Restbelastungen u.a. an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Phenolen und flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) vorhanden sind. Dies bestätigen auch die Messwerte aus dem seit 1995 regelmäßig durchgeführten Grundwassermonitorings. Aus diesem Grunde wird der nord-westliche Bereich (GE 1.1 - 1.9, GE 2.1 – 2.7 und GE 2.9) im Bebauungsplan als "erheblich mit Schadstoffen belastete Fläche" gekennzeichnet.

### **3.13 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Der Denkmalsbereich (Gesamtanlage) des Gaswerk Mariendorfs sowie 15 Einzelanlagen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Baudenkmale werden in die Gesamtentwicklung integriert und stellen einen wichtigen Bestandteil der Identität des Plangebietes und der zukünftigen Entwicklung des Areals dar.

Das an der Lankwitzer Straße / Am Alten Gaswerk gelegene Baudenkmal des Pfortnerhäuschens steht jedoch einer erforderlichen verkehrssicheren Anordnung der Lichtsignalgeregelten Zufahrt und der Gehwegführung entgegen. Einer Führung des westlichen Gehweges durch das Pfortnerhaus wird bei einer öffentlichen Baulast der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ durch den Fachbereich Straße des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nicht zugestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zur Translozierung des Pfortnerhäuschens um ca. 9,7 m in westliche Richtung.

#### **Bundeswasserstraße**

Der Teltowkanal mit den Böschungsflächen ist dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet und als Bundeswasserstraße planfestgestellt.



### **3.14 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)**

Mit dem Projektträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser soll abwägungserhebliche Belange regeln. Der Entwurf wurde mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.

Der städtebauliche Vertrag regelt u.a. folgende Punkte:

- Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans
- Übertragung von Grundstücksflächen zum Ausbau Straße Altes Gaswerk Mariendorf
- Übertragung von Grundstücksflächen zum Ausbau des Mariendorfer-Hafen-Wegs
- zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht Durchführung von Baumfällungen auf Grundlage der Ergebnisse des Baumschutzgutachtens im Bereich des Mariendorfer-Hafen-Wegs
- Verpflichtung zur Anlage der Privatstraßen mit Fußwegen und Einrichtung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit
- Sicherung der Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Sicherung der Umsetzung des im Landschaftsplan 7-L-2 Großbeerenstraße in Mariendorf festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3
- Umsetzung von Maßnahmen zur Altlastensanierung
- Umgang mit Denkmalgeschützter Bausubstanz (z.B. Translozierung des Pfortnerhäuschens)
- Umsetzung von Maßnahmen zur Entwässerung
- Kostenübernahme für Planungsleistungen und Fachgutachten

Die ehemalige Werksstraße „Altes Gaswerk Mariendorf“ soll erneuert und zukünftig öffentlich gewidmet werden. Hierfür wird auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgeschlossen. Gegenstand des Erschließungsvertrags soll folgendes sein:

- Herstellung der erstmalig öffentlichen Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ einschließlich Anpassung der vorhandenen Anbindung an die Lankwitzer und Ringstraße
- Rückbau der über die Straße Altes Gaswerk Mariendorf führenden Fußgängerbrücke

## **4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan 7-80 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen soll. Er trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

#### **4.1 Öffentliche Belange**

##### **Wirtschaft / Arbeitsplätze**

Entsprechend der übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, StEP Wirtschaft 2030) sichert der Bebauungsplan die Ansiedlung von gewerblichen und produktionsorientierten Betrieben im Plangebiet. Weiterhin sind in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Freiräumen und der denkmalgeschützten Bebauung ergänzende Nutzungen vorgesehen (z.B. Gastronomie, Beherbergung, kleinteiliger Einzelhandel).

In dem Zusammenhang soll in den Gewerbeflächen durch eine Differenzierung der Nutzungsstrukturen dem in der Stadt zunehmend wachsenden Bedarf an vielfältigen und urbanen Arbeits- und Produktionsweisen Rechnung getragen werden. Der östliche Teilbereich (GE 4) soll für die Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Insbesondere durch das Angebot an Gewerbeflächen für spezialisierte Unternehmen werden im Plangebiet zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

##### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Wohnnutzung ist in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise für Betriebswohnen zulässig, daher sind insbesondere die Arbeitsverhältnisse zu bewerten. Trotz der partiellen Überschreitungen der Grund- und Geschossfläche in Bezug auf die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung für gewerbliche Nutzungen auszugehen. Auch in den Bestandsbereichen, in denen der vorhandene historische Gebäudebestand gesichert wird, liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt wären. Für die Überschreitung können die geplanten und vernetzten Grün- und Freiflächen ausgleichende Funktionen übernehmen.

An der Lankwitzer Straße erfolgt im Gewerbegebiet eine Einschränkung von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit erfolgt im Vergleich zum gültigen Planungsrecht (Industriegebiet) ein Schutz der Bestandswohnnutzung mittels einer Abstufung zu wohnverträglicheren Nutzungen.

##### **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung der Inhalte des Umweltberichts kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan 7-80 keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, die nicht durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Wirkung auf ein natur- und umweltverträgliches Maß reduziert werden. Durch Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzkonzeptes werden Biotopverbunde geschaffen bzw. gesichert. Die geplante Bebauung sieht die Bebauung eines gut erschlossenen, bereits beanspruchten und derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in

Innenstadtnähe vor. Die Planung entspricht somit auch dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt. Durch die erzielbare bauliche Dichte wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Grundstücke Lankwitzer Straße 45 (Haupteintrag), 46 – 49, 54 – 57 sowie Ringstraße 26 und 43 werden im Bodenbelastungskataster als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Teilflächen sind vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit. Für die Grundstücke liegen Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vor, die eine Gefährdungsabschätzung ermöglichen. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden bzw. werden durchgeführt. Aufgrund der infolge der spezifischen Vornutzung bestehenden Bodenbelastung wird der nord-westliche Bereich im Bebauungsplan als "erheblich mit Schadstoffen belastete Fläche" gekennzeichnet. Generell ist bei baubegleitenden Eingriffen die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich und auf der Ebene des Bauantrages für jedes Bauvorhaben entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Bodengutachten zu erstellen. Damit sollen durch mögliche Bodenbelastungen verursachte Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen werden.

## **Verkehr**

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ an das öffentliche Straßennetz angebunden, die interne Erschließung erfolgt im Wesentlichen über den Ausbau bestehender Verkehrsflächen. Die verkehrlichen Auswirkungen, die sich aus einer Umsetzung der Planung ergeben, wurden verkehrstechnisch untersucht (siehe auch Kap. III.3.7). Unter der Annahme, dass die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als öffentlich gewidmete Straße verstärkt „Fremdverkehre“ anzieht, steigt die Verkehrsbelastung auf über 6.000 Kfz/Werktag. Zur Bewältigung dieser Verkehrsbelastung wird eine Lichtsignalisierung der Anbindeknoten empfohlen. Weiterhin wird für erforderlich erachtet, die Einmündungen der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ mit einer veränderten Fahrstreifenorganisation an das bestehende Straßennetz anzubinden und in der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ ein Linksabbiegerstreifen auf die Lankwitzer Straße und die Ringstraße einzurichten.

Aktuell wird die private Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als „quasi-öffentlich“ wahrgenommen und von der Allgemeinheit zur Durchfahrt genutzt. Entsprechend der verkehrlichen Funktion als Verbindung zwischen den Hauptverkehrsstraßen Lankwitzer Straße und Ringstraße soll eine öffentliche Widmung der Straße erfolgen. Im weiteren Planungsverfahren sind diese Abstimmungen mit den Fachämtern des Bezirkes und der Senatsverwaltung (VLB) fortzuführen und die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen zu bestimmen.

Die Aufwertung der bestehenden öffentlichen Wegeverbindung entlang der Bahntrasse (Mariendorfer-Hafen-Weg, ehem. Schwarzer Weg) wird planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft auch die Neugestaltung des Zugangs an der Lankwitzer Straße.

## **Denkmalschutz**

Das städtebauliche Entwicklungskonzept greift bewusst Gebäudestrukturen der Gesamtanlage des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf auf und schafft ein vernetztes Grundgerüst an öffentlich nutzbaren Freiräumen (Quartiersplatz, Straßenräume und Grünflächen).

Das an der Lankwitzer Straße / Am Alten Gaswerk gelegene Baudenkmal des Pfortnerhäuschens steht jedoch einer erforderlichen verkehrssicheren Anordnung der lichtsignalgeregelten Zufahrt entgegen. Daher wurde im Bebauungsplan Entwurf in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine Translozierung vorgesehen.

Die städtebaulichen Maße und Gebäudedimensionen orientieren sich unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes an den denkmalgeschützten Bestandgebäuden, weshalb insgesamt keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz zu erwarten sind.

Der Denkmalbereich (Gesamtanlage) des Gaswerk Mariendorf sowie Einzelanlagen von insgesamt 16 Gebäuden bzw. baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Dies gilt auch für den denkmalgeschützten Mariendorfer-Hafen-Steg.

## **4.2 Private Belange**

### **Eigentümer**

Durch den Eigentümer des ehemaligen Gaswerkes Mariendorf erfolgt eine schrittweise Sanierung- und Entwicklung des Plangebietes, Grundlage bildet das mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmte städtebauliche Entwicklungskonzept und dessen kontinuierliche Fortschreibung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-80 werden die Belange private Baufreiheit und angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks berücksichtigt.

Die durch die GASAG AG als Gasdruckregelanlage genutzte Teilfläche wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die an der Bahntrasse gelegene Kleingartenanlage (Bundeseisenbahnvermögen) wird planungsrechtlich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gesichert.

### **Im Plangebiet ansässige Betriebe**

Für eine Teilfläche (Im Marienpark 3-5) wird die bestehende Bebauung überplant, so dass der bestehende Transportbetrieb mittelfristig verlagert werden muss. Die übrigen Betriebe können in das Entwicklungskonzept integriert werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb (Lankwitzer Straße 59, GE 2.8) wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 7-80 wird die bestehende Nutzung sowie eine bauliche Erweiterung durch eine höhere Bebauung ermöglicht.

### **Benachbarte Bewohnerschaft**

Mit der Entwicklung des Plangebiets wird eine Aufwertung des teilweise brachliegenden Gebietes erfolgen. Durch die Einschränkung des gegenüber den gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen Nutzungen gem. Industriegebiet (GI) wird ein Schutz für die bestehende Wohnnutzung an der Lankwitzer Straße 4 - 8 geschaffen und der bereits bestehende Konflikt des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen aufgelöst.

Zur Beurteilung von Auswirkungen gem. 16. BImSchV der auszubauenden und als Neubau zu wertenden Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ auf angrenzende Nutzungen erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Wölfel, 2019). Im Ergebnis werden im Plangebiet und der umliegenden Randnutzung an der Ringstraße und Lankwitzer Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, dies gilt auch für die als Mischgebietsnutzung eingeschätzte Bebauung entlang der Lankwitzer Straße 6 – 8 sowie die als Allgemeines Wohngebiet bewertete Bebauung am Blumenweg 2 -8.

Durch die im Bebauungsplan 7-80 vorgenommene Abstufung von Industriegebiet in Gewerbe- sowie eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt auch eine Reduzierung der zulässigen

Emissionen gegenüber der Wohnnutzung westlich der Dresdner Bahn. Emissionen, die von der Bahnstrecke sowie der angrenzenden Kesselwagenentleerungsstation ausgehen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen und durch eigenständige Planverfahren geregelt werden.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse**

Das Plangebiet grenzt in Teilbereichen an der Lankwitzer Straße sowie der Ringstraße an Wohnnutzungen an. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche Beeinträchtigungen durch einen zusätzlichen Straßenverkehr für die umliegenden Bewohner untersucht. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung wurden keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV an Wohnnutzungen festgestellt. Zum Schutz der insularen Wohnnutzung an der Lankwitzer Straße wird für die gegenüberliegenden Gewerbegebiete GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3 und GE 3.4. festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 1).

Durch eine Öffnung und Aufwertung des Plangebietes wird ein neues Infrastrukturangebot (z.B. Gastronomie, Freizeit, Dienstleistungen etc.) geschaffen. Weiterhin werden Wegeverbindungen neu angelegt bzw. aufgewertet, insgesamt erfolgt somit eine Verbesserung der Infrastrukturausstattung.

### **5.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen**

Der Bebauungsplan ermöglicht mit den Gewerbegebietsfestsetzungen die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Bezirk. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird außerdem eine Gefährdung von Arbeitsplätzen in den Zentren wie dem Tempelhofer Damm oder dem Mariendorfer Damm ausgeschlossen.

### **5.3 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen nur die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu, die im Zusammenhang mit Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben stehen. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur von Mariendorf sind daher nicht zu erwarten.

### **5.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Der Bebauungsplan schafft keine zusätzlichen Wohnflächen, sodass mit der vorliegenden Planung keine Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen.

### **5.5 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation beurteilen zu können, wurden verkehrliche Fachgutachten erarbeitet (siehe Kap. III.3.7). Unter der Annahme, dass die Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ als öffentlich gewidmete Straße verstärkt „Fremdverkehre“ anzieht, wird eine Verkehrsbelastung von 6.000 Kfz/Werktag prognostiziert.



Derzeit stellt sich auf der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ aufgrund der nur partiellen Gebietsentwicklung eine relativ geringe Kfz-Belastung mit max. 1.000 Kfz/24 h ein. Aufgrund der Quell- und Zielverkehre der Logistikbetriebe liegt ein hoher Schwerverkehrsanteil vor. Zwar kommt es insgesamt auf Grund der geplanten Festsetzungen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Lankwitzer Straße und in der Ringstraße, was jedoch vom bestehenden Straßennetz bewältigt werden kann. Die Knotenpunkte Lankwitzer Straße / „Altes Gaswerk Mariendorf“ und Ringstraße / „Altes Gaswerk Mariendorf“ sollen über Lichtsignalanlagen geregelt werden.

Durch die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinien, Planungsperspektive für einen neuen S-Bahnhof an der Lankwitzer Straße) ist damit eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Der gewerbliche Lieferverkehr kann über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.

## **5.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Durch die Übernahme der Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ in die Straßenbaulast des Landes Berlin sowie die Erweiterung des Mariendorfer-Hafen-Weges entstehen Unterhaltungspflichten. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **5.7 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der zum Bebauungsplan 7-80 erstellte Umweltbericht enthält Angaben zur Umweltsituation und zu den erwartenden Auswirkungen der Planung als Grundlage zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und -rahmens. Da im gesamten Geltungsbereich Planungsrecht für ein Industriegebiet mit einem festgesetzten Bebauungsgrad nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei 80 % besteht, und mit der Neuplanung keine Erhöhung erfolgt, ist mit Zuge des Bebauungsplanverfahrens 7-80 kein Ausgleich für Eingriffe erforderlich.

Für den Standort des ehemaligen Gaswerks Mariendorf liegen verschiedene faunistische Kartierungen aus den Jahren 2014 und 2017 vor. Zudem wurde ein umfangreiches Arten- und Biotopschutzkonzept erarbeitet. Erforderliche Maßnahmen durch Flächenausweisung und Pflege werden im Bebauungsplan über Festsetzungen geregelt.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin die Ausweisung von privaten Grünflächen 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.

Für das Plangebiet liegt der seit Januar 2011 gültige Landschaftsplan 7-L-2 „Großbeerenstraße“ vor, dieser legt einen BFF von 0,3 fest. In Absprache mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt wurde festgelegt, dass die festgesetzten Grünflächen für diese Baugebiete sowie für die Verkehrsflächen als naturhaushaltswirksame Fläche gegengerechnet werden können. Die Berechnung ergab eine ausgeglichene Bilanz. Ein Nachweis des BFF ist bei einem Baugenehmigungsverfahren für diese Flächen nicht mehr zu führen. Für alle übrigen Baugebiete erfolgt die Anwendung des BFF und wird mittels textlicher Festsetzung festgeschrieben.

Für die als Grünflächen ausgewiesenen Teilflächen erfolgte eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenbelastung, eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte gemäß der BBodSchV, Anhang 2, Tab. 1.4 für Flächen mit Park- und Freizeitanlagen sowie nach den Beurteilungswerten/ dem Eingreifwert der Berliner Liste 2005. Die Ergebnisse weisen in keinem der Messergebnisse Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte nach. Auch ließen sich die z.T. hohen Schadstoffbelastungen, welche in früheren Untersuchungskampagnen festgestellt worden sind, nicht bestätigen. Gegen eine Nutzung der drei Teilflächen A, als Parkanlage bestehen aus Sicht des Gutachters demzufolge keine Bedenken.

## **IV. Verfahren**

### **1 Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-80**

#### **1.1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stellungnahme II C 38 vom 02. Februar 2016) bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans. Da Teile der Lankwitzer Straße (übergeordnete Straße der Stufe II) im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung der weiteren dringenden Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB nicht abschließend prüfbar ist. Die Grundstücke sind Bestandteil des EpB und unterliegen damit Restriktionen bzgl. der Nutzung. Insbesondere aufgrund der nicht weiterspezifizierten "vielfältigen Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen" konnte eine Beurteilung dringender Gesamtinteressen noch nicht abschließend erfolgen. Die Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3, dem Fachmarktkonzept Berlin sowie der AV Einzelhandel kann erst beim Vorliegen konkreter Planinhalte geprüft werden.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Stellungnahme GL5.23-0064/2016 vom 05. Februar 2016) lässt sich zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

### **2 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 08. März 2016 für die Grundstücke Lankwitzer Straße 45-57 (teilweise), Lankwitzer Straße 59 und Ringstraße 43 (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-80 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 08. April 2016, Nr. 14, Seite 759.

### **3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ sowie „Berliner Morgenpost“ vom 25.11.2016 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. Im angegebenen Zeitraum lagen folgende Informationen beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg: Zwei Plakate mit Luftbild, Lageplan, Konzeptbeschreibung und Fotos des Plangebietes. Die Veröffentlichung der Plakate erfolgte zeitgleich im Internet.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme haben 4 Bürger\_innen Gebrauch gemacht, insgesamt wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen flossen in den Abwägungsprozess ein.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

1. Belastung der Anwohner westlich der Bahntrasse durch Baulärm und Gewerbelärm sowie Lichtimmissionen,
2. Stärkere Berücksichtigung der Öffentlichkeit im Planungsverfahren,
3. Einschränkung von bestehender Wohnnutzung im Plangebiet sowie
4. stärkere Berücksichtigung der Weiterentwicklung von örtlichen Biotopverbindungen und der potenziellen Kernfläche des Biotopverbundes.

Als wesentliches Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung westlich der Bahntrasse durch Bau- und Anlagenlärm sowie eine Beeinträchtigung einer bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet durch geplante Veranstaltungsangebote befürchtet werden.

Generell wird die Aufwertung des ehemaligen Gaswerkgeländes und der Wegeverbindung Mariendorfer-Hafen-Weg begrüßt. Ebenso wird die Planung eines S-Bahnhofs Kamenzer Damm befürwortet.

#### Abwägung:

Zu 1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baulärm in Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung findet, da dieser temporär erfolgt und zur Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Gemäß AVV Baulärm sind jedoch Immissionsrichtwerte einzuhalten und die Lärmbelastungen für schutzwürdige Nutzungen zu minimieren. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei dem Areal um ein planungsrechtlich gesichertes Industriegebiet handelt, in dem entsprechende Lärmwerte zulässig sind. Die vorliegende Planung zum B-Plan 7-80 sieht eine Abstufung in Gewerbe- sowie eingeschränktes Gewerbegebiet vor, so dass die zulässigen Richtwerte niedriger liegen. In diesem Zusammenhang wird auf das Gebot der Rücksichtnahme hingewiesen (§ 15 Abs. 1 BauNVO), wonach Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Gebäudenutzungen sind im jetzigen Planungsstand keine Lärmprognosen absehbar, diese müssen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.

Die Kesselwagenentleerungsstation, die Lichtemissionen verursacht, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 7-80. Die Anlage ist Teil der Bahnfläche und des planfestgestellten Bereiches und unterliegt einem eigenständigen Genehmigungsverfahren.

Zu 2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die betroffenen Anwohner\_innen werden über das weitere Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan informiert. Die Information über Baumaßnahmen fällt in die Zuständigkeit der Grundstückseigentümer.

Zu 3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnnutzung innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes gem. bestehendem Planungsrecht nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind. Dies gilt auch für die geplante Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Die gegenwärtige Nutzung genießt Bestandsschutz, eine Verstärkung der Wohnnutzung ist jedoch nicht zulässig.

Zu 4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurden die Anforderungen an eine Innenentwicklung entsprechend der Planungsziele des FNP und des StEP Wirtschaft 2030 berücksichtigt. Durch ein Flächenrecycling der ehemaligen Industriefläche in Verbindung mit der Anwendung des festgesetzten Biotopflächenfaktors (BFF) erfolgt eine Reduzierung der Neuversiegelung. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde ein Arten- und Biotopschutzkonzept erarbeitet, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes und des Areals Marienpark entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Biotopverbundflächen).

Das Anhörungsergebnis ist in die weitere Planung eingeflossen.

#### **4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2017 einschließlich der Begründung und Planzeichnung sowie Verkleinerungen von zwei Plakaten zum Entwicklungskonzept 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. Die wesentlichen geäußerten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend dargestellt und soweit erforderlich in die Abwägung eingestellt.

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 StraÙe „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.

Die Ergebnisse aus den Gutachten sind in die Begründung und soweit erforderlich in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

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

##### Eisenbahn-Bundesamt (Stellungnahme vom 27.01.2017)

*1. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnfernstromleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes Eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und*



*auch für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen vom Bauherrn zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen.*

*Zunächst sei darauf hingewiesen, dass beim Eisenbahnbundesamt ein Antrag zur Wiederinbetriebnahme der "Dresdner Bahn" vorliegt. Die geplante Baumaßnahme befindet sich östlich des Plangebiets. Zwischen B-Plangebiet und der von der DB Netz AG betriebenen "Dresdner Bahn" befindet sich die Eisenbahninfrastruktur der Fa. Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG, die als nicht bundeseigene Anschlussbahn der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Landes Berlin unterfällt.*

*2. Die im nordöstlichen Quadranten der Straßenüberführung über die Bahn gelegene Zufahrt von der Lankwitzer Straße zum ehemaligen Bahnübergang Alt-Lankwitz ist Bestandteil des Flucht- und Rettungswegekonzeptes der DB Netz AG für die "Dresdner Bahn". Gemäß EBA-Richtlinie "Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG" sind für die Zufahrt eine Mindestbreite von 3,5 m, eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,5 m und eine Befestigung gemäß DIN 14090 erforderlich.*

*3. Bezüglich der Ausführungen auf S. 42 des Erläuterungsberichts zu den Schallimmissionen innerhalb des Plangebiets, resultierend aus dem Eisenbahnverkehr, sei darauf hingewiesen, dass die im Umweltatlas Berlin dargestellten Pegel nicht die zukünftigen Verkehre berücksichtigen, diese sind aber der Abwägung zugrunde zu legen, und hiermit nur eine grobe Abschätzung der Betroffenheit möglich ist, da diese nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 vergleichbar sind.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur temporären Nutzung von Baustelleneinrichtungen und Flächen für Artenschutzmaßnahmen haben Abstimmungen mit der DB Netz AG sowie dem Bezirksamt und dem Grundstückseigentümer stattgefunden.

Zu 2. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zufahrt vom ehemaligen Bahnübergang zur Lankwitzer Straße wird in seiner Funktion beibehalten, bei einer Umgestaltung der Verkehrsfläche werden die Vorgaben berücksichtigt.

Zu 3. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Angaben sowie geplante Schallschutzmaßnahmen der Bahn werden in der Begründung ergänzt

#### Berliner Verkehrsbetriebe - BVG - (Stellungnahme vom 09.02.2017)

*Aus Sicht von VBA-P gibt es folgende verkehrlichen Hinweise:*

*1. Die im Kapitel I. 2.5, Verkehrserschließung herangezogene Anbindung durch die Buslinie 282 ist nur mittels eines sehr langen Fußweges über die alte Werkstraße zu erreichen. Die Entfernung beträgt vom nördlichen Rand des eigentlichen Baugebietes noch ca. 700m und liegt damit außerhalb der üblichen Erreichbarkeitsmaßstäbe (sonst könnte man auch den M76 und X76 mit der Haltestelle Gersdorfdstr./ Kaiserstr. für die Erschließung heranziehen). Die im selben Kapitel genannte Verkehrsuntersuchung, welche eine geänderte Busanbindung vorsieht, ist uns leider nicht bekannt, so dass hierzu leider keine Ableitungen für das Verfahren getroffen werden können. Den zusätzlichen S-Bahnhof würden wir aus Sicht der Erschließung und der Verknüpfung zur Buslinie 181 begrüßen.*

2. Im Kapitel III. 3.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen wird hauptsächlich die Straße Altes Gaswerk Mariendorf und ihre künftige öffentliche Widmung thematisiert. Sinnvoll wäre vor diesem Hintergrund aber auch die Straßenverkehrsfläche der Lankwitzer Straße selbst zu erweitern, da hier ab Mitte des betrachteten B-Plangebietes derzeit eine Verminderung der Gehwegbreite vorhanden ist. Um die künftige verkehrliche Anbindung durch z.B. Abbiegefahrstreifen, stärkeren Fußgängerverkehr zum neuen S-Bahnhof, Querungsstellen und erweiterte Haltestellenbereiche zu ermöglichen, wäre dies aus unserer Sicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist ggf. auch die Aufweitung der Verkehrsflächen für die Straße Altes Gaswerk Mariendorf an den Einmündungen Ringstraße und Lankwitzer Straße zu prüfen. Sind im genannten angestrebten Querschnitt von 14,50m die separaten Linksabbiegestreifen unter Beibehaltung von Radangebotsstreifen und ausreichenden Gehwegbreiten möglich? Bei einer empfohlenen Lichtsignalanlage (siehe auch III 4.1 Verkehr) wäre in den Knotenbereichen eher eine Aufweitung auf mindestens 17,50m erforderlich.

3. Die unter III 5.5 genannte „gute Abwicklung“ des Verkehrs wird hinsichtlich des ÖPNV derzeit nur mit der Buslinie 181 erzielt. Erst der geplante S-Bahnhof würde eine zusätzliche Aufwertung des ÖPNV bedeuten. Ggf. ist auch über eine Verlängerung der derzeit westlichen endenden Buslinie 187 nachzudenken, wobei alle Überlegungen nur zusammen mit dem Aufgabenträger für den ÖPNV (SenStadt UVK) angestellt werden können.

4. Ergänzend möchten wir einen zweiten, nördlichen Zugang zum geplanten S-Bahnhof mittels einer kombinierte Fußgänger- und Radwegbrücke bis zur Straße Alt-Lankwitz anregen. Neben eines auch unter Sicherheitsaspekten sinnvollen Zuganges am Bahnsteigende könnte sowohl der Quartierplatz des Plangebietes auf kürzeren „Fuß“- Wegen angebunden werden, als auch eine attraktive und von der stark frequentierten Verkehrsachse Kamenzer Damm – Lankwitzer Straße unabhängige Verbindung des Gebietes und des parallel zur Bahn verlaufenden Grünzuges mit dem westlich gelegenen Ortsteil Alt-Lankwitz erzielt werden. Eine kleine öffentliche Parkfläche „Grüne Rampe“ ist auf der Ostseite bereits berücksichtigt und könnte integriert werden.

#### Stellungnahme Bereich Omnibus:

5. Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich in der Lankwitzer Str. und Ringstr. hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregung wird berücksichtigt, in der Begründung wird die Anbindung an die Buslinie 282 gestrichen.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Verbreiterung der Lankwitzer Straße setzt erhebliche Umbaumaßnahmen voraus. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum Kreuzungsbereich Lankwitzer Straße / Altes Gaswerk Mariendorf.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung zum S-Bahnhof Kamenzer Damm liegt in der Zuständigkeit der DB Netz AG und der SenUVK. Seitens der Bezirke Steglitz-

Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg liegen Zustimmungen für diesen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs vor. Die Planung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Zu 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Berliner Wasserbetriebe - BWB - (Stellungnahme vom 09.02.2017)

1. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

2. Zwischen Investor und BWB haben erste Abstimmungen stattgefunden. Planungen zur Erschließung des Gebietes erfolgen in Abhängigkeit des Investorenvorhabens.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist durch Haupt- und Versorgungsleitungen in der Lankwitzer Straße und in der Ringstraße gesichert. Von der Lankwitzer Straße geht eine Privatstraße ab. Hier befindet sich eine Versorgungsleitung DN 300. Diese Leitung muss gesichert werden. Die Sicherung wird derzeit bei den BWB bearbeitet. An dieser Leitung sind im Bereich der Bahnanlagen Baumaßnahmen für das Jahr 2018 geplant. Die Straße Altes Gaswerk Mariendorf ist nicht berohrt. Im nördlichen Bereich, zwischen den Hausanschlüssen Ringstraße 26 und 28, quert eine Ringleitung diese Straße. Die Ringleitung befindet sich nicht im Eigentum der BWB. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Eine Berohrung wird bedarfsgerecht nach Menge und Lage der Hausanschlüsse vorgenommen.

3. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.2.6 Technische Infrastruktur / Trinkwasser steht, dass ein bestehendes Löschwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden soll. Über dieses Löschwassernetz ist uns nichts bekannt. Sollte es vorhanden sein, dann befindet es sich nicht in der Rechtsträgerschaft der BWB und wird auch nicht von den BWB übernommen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

4. In der Lankwitzer Straße und in der Ringstraße sind öffentliche Schmutzwasserkanäle vorhanden. Diese Kanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers weiterhin zur Verfügung. Der größte Teil des anfallenden Schmutzwassers ist aufgrund des Geländegefälles wie bisher in Richtung Ringstraße abzuleiten. Sollte die Erschließungsstraße Altes Gaswerk Mariendorf wie beabsichtigt öffentlich gewidmet werden, ist für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ein Schmutzwasserkonzept mit einem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße Altes Gaswerk Mariendorf zu erarbeiten.

5. Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet zu prüfen und anzustreben. Für öffentlich gewidmete Straßen, hier die Erschließungsstraße Altes Gaswerk Mariendorf, sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitiger) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3 m zu

*berücksichtigen. Muss vom Regelfall abgewichen werden, unterstützen wir gern bei der Erarbeitung angepasster Lösungen. Für das Bebauungsplangebiet ist die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes erforderlich. Ziel des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird es sein, unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung und der Untergrundverhältnisse (Durchlässigkeit des Bodens, Belastung des Bodens, ausreichender Flurabstand des Grundwassers) ein integriertes und nachhaltiges Wassermanagement zu entwickeln. Dabei sind verschiedenste Bausteine der Regenwasserbewirtschaftung mit den Komponenten Versickerung, Rückhaltung, Verdunstung und Ableitung heranzuziehen, auf den Einsatz im Bebauungsplangebiet zu prüfen und mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung tragen unter anderem auch Begrünungen von Parkplätzen oder Dach- und Fassadenbegrünungen bei. Da diese Maßnahmen gleichzeitig zur Verbesserung bzw. zum Ausgleich der bioklimatischen Verhältnisse beitragen, sollten im weiteren Planungsverlauf für das Bebauungsplangebiet entsprechende Maßnahme vorgesehen werden.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.2.6 Technische Infrastruktur / Regenwasser steht, dass in der Ringstraße (DN 2000) und in der Lankwitzer Straße (Dimension 700 / 900) Regenwasserkanäle verlaufen. Für diese Regenwasserkanäle sind die Profile falsch angegeben. Der hier aufgeführte Regenwasserkanal in der Ringstraße hat das Profil MA 2000/2000). Der hier aufgeführte Regenwasserkanal in der Lankwitzer Straße hat das Profil DN 700/ DN 800. Unter diesem Punkt steht weiter, dass vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin (WSA Berlin) im bisherigen Abstimmungsverfahren eine einzuhaltende Einleitgeschwindigkeit in den Teltowkanal von 1,9 m³/s angegeben wurde. Aus betrieblicher Sicht möchten wir dazu anmerken, dass statt der Einleitgeschwindigkeit wahrscheinlich der Wert für die Einleitmenge angegeben wurde.*

*6. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1 und 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das nicht mehr funktionsfähige Löschwassernetz wird nicht weiterverwendet, die Angabe in der Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erschließungsplanung in der öffentlich zu widmenden Straße Altes Gaswerk Mariendorf erfolgen Abstimmungen mit den BWB, in diesem Zusammenhang wird eine Schmutzwasserkonzeption erstellt.

Zu 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Projektgebiet des Marienparks wurde unter Vorabstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben und SenUVK II D 25 eine Regenwasserbewirtschaftungskonzeption erstellt (Voigt Ingenieure, 2017). Die Wahl der Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung erfolgte unter Berücksichtigung der Standort- bzw. Untergrundverhältnisse wie Altlasten, Durchlässigkeit des Bodens und Grundwasserflurabstand (siehe Kapitel I 2.6). Die Konzeption ist im Zuge der weiteren Planung sowie der Entwicklung konkreter Einzelprojekte zu vertiefen.

Zu 6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Berliner Stadtreinigung - BSR - (Stellungnahme vom 15.02.2017)

*1. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.*

*Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.*

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

Senatsverwaltung für Finanzen (Stellungnahme vom 14.02.2017)

*1. Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.*

*2. Auf der Seite 6 Punkt 2.2 führen Sie aus, dass im Zufahrtsbereich zum ehemaligen Bahnübergang Teilflächen der Deutschen Bahn (Flurstück 137, 139) gehören, Bundeseisenbahnvermögen sind (Flurstück 136, 138) oder der Liegenschaftsfonds Berlin Eigentümer ist (Flurstück 106). Gemäß Stellungnahme der BIM werden durch den B-Plan keine Belange der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) einschließlich des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds berührt, so dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Ausgehend hiervon bitte ich, Ihre o. g. Ausführungen zu prüfen.*

*3. Auf der Seite 109 Punkt 4.2 wird dargelegt, dass für eine Teilfläche (Im Marienpark 3-5) die bestehende Bebauung überplant wird, so dass der bestehende Transportbetrieb mittelfristig verlagert werden muss. Ich empfehle ergänzend klarzustellen, auf welcher Grundlage der Transportbetrieb derzeit das Grundstück nutzt, ob durch die Verlagerung des Transportbetriebes Kosten entstehen und durch wen diese zu tragen sind.*

*4. Auf der Seite 8 Punkt 3.1 und auf der Seite 32 Punkt 1.2.3 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Nach hiesiger Kenntnis liegt der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion (LEP HR) seit Juli 2016 vor. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen. Er befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren.*

*Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt*

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

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erneuter Überprüfung wurde für das Flurstück 106 der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, nun BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH als Eigentümer bestätigt.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Unternehmen hat einen befristeten Mietvertrag, zusätzliche Angaben für eine mögliche Betriebsverlagerung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zu 4. Die Anregung wird berücksichtigt, die Begründung wird ergänzt.



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bauwesen, Straßen- und Grünflächenamt,  
Fachbereich Grünflächen (Stellungnahme vom 09.02.2017)

*1. S. 103: "Die bestehende öffentliche Wegeverbindung entlang der Bahntrasse (Mariendorfer-Hafen-Weges, ehem. Schwarzer Weg) wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Dieser Weg stellt einen Teil der öffentlichen Durchwegung von der Lankwitzer Straße bis zur Brücke über den Teltowkanal dar und soll durch einen neu gestalteten Zugang an der Lankwitzer Straße aufgewertet werden."*

*Mit der o.g. Aussage gehen wir als Fachbereich Grünflächen mit. Demgegenüber passt jedoch nicht die Planung, im nördlichen Planungsraum und südlichen Bereich (Eingang Lankwitzer Straße) zwei öffentliche Grünanlagen auszuweisen.*

*Im nördlichen Bereich wird es perspektivisch notwendig sein, den Mariendorfer Hafen-Weg zu verbreitern; um die erforderlichen Mindestanforderungen an einen Radweg zu erfüllen. Es verbliebe ein schmaler Streifen öffentliche Grünanlage, der keinen Aufenthaltscharakter erfüllt, sondern lediglich wegebegleitendes Grün darstellen würde.*

*2. Im südlichen Bereich werden an der Lankwitzer Straße zwei öffentliche Grünanlagen ausgewiesen, die durch eine Straße getrennt sind. Aus dreierlei Gründen empfiehlt es sich nicht, diese Flächen später als Grünanlage zu widmen:*

- Zum einen ist die Hauptfunktion der Fuß- und Radverkehr. Für eine gewidmete Grünanlage muss die Hauptfunktion aber die Erholung oder der Umweltaspekt sein.*
- Nach dem Grünanlagengesetz ist das Radfahren in Grünanlagen nicht erlaubt. Hier könnte nur mit einer Ausnahmeregelung und einer entsprechenden Beschilderung eine andere Nutzung erfolgen.*
- Im Lapro wird die Mindestgröße für eine wohnungsnahen Grünanlage, die der Kurzzeit- und Feierabendberholung dient, mit 5.000 m<sup>2</sup> beschrieben. Dies wird hier nicht erreicht.*

*Der Fachbereich Grünflächen plädiert daher dafür, die an den Mariendorfer-Hafen-Weg angrenzenden Grünflächen sowie den Fuß- und Radweg selber durchgängig als Straßenland/Straßenbegleitgrün auszuweisen.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan entfallen die Ausweisungen von öffentlichen Grünflächen zugunsten einer parallel zum Mariendorfer-Hafen-Weg verlaufenden privaten Grünfläche im Norden und einer Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Begleitgrün im Anbindungsbereich zur Lankwitzer Straße. Im nördlichen Wegeabschnitt soll innerhalb der 12 m breiten Verkehrsfläche ein separater Rad- und Fußweg unter Berücksichtigung des Baumbestandes angelegt werden. Damit wird im Bebauungsplan eine Aufwertung der Wegeverbindungen und eine Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Grün- und Radwegeverbindung Marienpark ermöglicht.

Zu 2. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die südliche Grünfläche soll entsprechend ihrer Bestandsnutzung als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt werden. Die an der Lankwitzer Straße gelegene Fläche wird Teil der Wegefläche, die als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Begleitgrün auch Begrünungsmaßnahmen beinhaltet (siehe Punkt 1).

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Stellungnahme vom 14.02.2017)

1. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planentwurfs 7-80 umfasst Flächen, die im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich - EpB Gebiet 23 - aufgeführt sind. Nach aktuellem Planungsrecht sind diese Fläche durch die Bebauungspläne XIII-B1 aus 2005 und XIII-81-1 aus 2014 als Industriegebiet gesichert und Einzelhandel, bis auf den Produktionsbetrieben zugeordnete Verkaufsflächen, ausgeschlossen. Diese Festsetzungen erfüllen klar die im Senat und auch von Ihnen seinerzeit mitgetragenen, beschlossenen Vorgaben für die Flächen des ehem. Gaswerks in Mariendorf und den angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Berlin wird auch künftig auf funktionsfähige Gewerbe- und Industriegebiete angewiesen sein, die eine konfliktfreie Nutzung auch emittierender Betriebe ermöglichen. Die Flächen des ehem. Gaswerks Mariendorf sowie die östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind hier von besonderer Bedeutung für die Stadt.

Aus diesen Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegen die mit dem B-Planverfahren 7-80 nunmehr verfolgten Planungsziele.

- Aufgabe der GI - Nutzung
- Festsetzung von lediglich eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebieten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel in weiten Teilen des Gebiets
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Nutzungen, mit Ausnahme im GE. 4.

Nutzungen, die mit den Zielen des Entwicklungskonzepts für das Gebiet 23 nicht vereinbar sind.

Aus den genannten Gründen wird das vorliegende Konzept für die Nachnutzung des ehem. Gaswerks in Mariendorf aus wirtschaftspolitischer sowie handelsstruktureller Sicht abgelehnt. Für den weiteren Verlauf halte ich eine detaillierte Abstimmung Bezirk, Sen WiEnBe und Stadt Wohn für zwingend geboten.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen SenWiEnBe, SenSW und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (13.03.2017) wurde für den nördlichen Teilbereich eine Einschränkung der Nutzungsstrukturen vereinbart. Durch den Ausschluss von Einzelhandels- und Sportnutzungen soll den Zielen des EpB entsprochen werden. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1.1, 1.6, 1.7 sowie 2.1, 2.2, 2.3 und 4 wurden entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IX C 14 (Stellungnahme vom 20.02.2017)

1. Hinweise zu Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung nach BImSchG § 47 sind entbehrlich.

2. Außerhalb der Zuständigkeit werden folgende Hinweise von IX C 14 zur Gewerbelärm gegeben: 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 genutzten 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

*Geräuschimmissionen 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. M. E. ist es unumgänglich 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die genannten Betriebe mit Ausnahme der Brauerei außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen sowie die Verkehrsemissionen separat zu berücksichtigen wären, wird eine Festsetzung von Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan nicht für zweckmäßig erachtet. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes Marienpark entsprechen den in einem Industriegebiet zulässigen Anlagen. 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).

Zur Beurteilung von Auswirkungen gem. 16. BImSchV der auszubauenden und als Neubau zu wertenden Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Wölfel, 2019). Im Ergebnis werden im Plangebiet und der umliegenden Randnutzung an der Ringstraße und Lankwitzer Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, Ausnahmen stellen das innerhalb des Plangebiets liegende Gebäude Lankwitzer Straße Mariendorf 1 und das DHL-Logistikgebäude, Altes Gaswerk Mariendorf 26 dar. Hier werden die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum geringfügig (1dB(A)) überschritten. Da beim DHL-Logistikgebäude an dem Fassadenabschnitt keine Büro- und Aufenthaltsräume liegen, erfolgt keine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse. Das am Eingangsbereich zum Marienpark gelegene und gegenwärtig ungenutzte Gebäude befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, bei einer späteren Nutzung können mögliche passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

#### Gemeinsame Landesplanung (Stellungnahme vom 16.02.2017)

*1. Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen zu berücksichtigen. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 5. Februar 2016.*

*2. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die wir Ihnen zur Verfügung stellen könnten, liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.*

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

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsident, Polizeidirektion 4, Abschnitt 44 (Stellungnahme vom 14.02.2017)

1. Auf Seite 27 sind zu Nr. II 1.1.2 noch die derzeitigen P 1 und P 2 in der Skizze enthalten, die gern. Skizze auf Seite 88 zu Nr. III 1.1 allerdings wegzufallen scheinen. Der Wegfall würde wiederum zu erhöhtem Fahrzeugverkehr i.V.m. einer Durchmischung mit Fußgängerkehr führen und damit zu einer höheren Unfallgefahr beitragen.

2. Auf Seite 62 werden zu Nr. II 3.1.1 die Auswirkungen auf das Wohnumfeld auf der anderen Seite der Lankwitzer Str. tendenziell eher als positiv/verbessert dargestellt. Für die isolierte Betrachtung der eingeschränkten industriellen Nutzung des Geländes mag dies tatsächlich auch zu dieser Bewertung führen, der reine Wohnwert wird aber durch die neue Gewerbekonzentration eher abnehmen.

3. Mit bloßer Umwidmung der bisherigen Durchgangsstr. (ohne Schaffung zusätzlicher Querverbindungsstraßen auf/von dem Gelände) wird wahrscheinlich eine erhebliche Steigerung der Verkehrsdichte auf dieser Durchgangsstr. einhergehen, weil sie nicht nur durch die Anlieger auf dem Gelände sondern auch vom eher überörtlichen Durchgangsverkehr als Abkürzung genutzt werden wird, die einerseits den Umweg über Alt-Lankwitz oder Alt-Mariendorf ersparen/verkürzen kann. Dafür erscheint sie zu unterdimensioniert, was zu Verkehrsgefahren und zu vermeidbaren Staus an den beiden geplanten Ausfahrten vom Gelände führen kann.

4. Die Belassung des bisherigen Zauns am sudwestlichen Geländerand kann das Entstehen eines Angstraumes unterstützen, wenn dort eine Grün-/Erholungsanlage entstehen soll, weil das Gefühl vermittelt werden kann, in einer Sackgasse zu sein.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Parkfläche P1 wird für die Anlieferung und die Fläche P2 für die Kunden der Brauerei genutzt. Langfristig ist im Zuge der Neuordnung eine Überplanung der Flächen vorgesehen, erforderliche Stellplätze sollen dann in einem Parkhaus am nordöstlichen Plangebietsrand bereitgestellt werden. Das Parkhaus wird auch über eine nördliche Erschließungsstraße an das Straßennetz angebunden werden. Für Fußgänger und Radfahrer wird ein eigenständiges Wegenetz hergestellt, so dass eine zu starke Vermischung der Verkehrsteilnehmer vermieden wird.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" wird auf Grundlage von Abstimmungen mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßenplanung entsprechend als öffentliche Straße ausgebaut, eine Vorplanung liegt bereits vor. An den Knotenpunkten sollen Lichtsignalanlagen errichtet werden, hierzu erfolgen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden. Damit wird eine geregelte und verkehrssichere Straßenplanung vorgenommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung – Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten (Stellungnahme vom 17.02.2017)

1. Die vorliegenden Planungen werden vom Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten grundsätzlich begrüßt. Besonders positiv sehen wir die beabsichtigte öffentliche Widmung der Straße "Altes Gaswerk Mariendorf".

2. Nicht einverstanden sind wir jedoch mit der textlichen Festsetzung Nummer 1, die die Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3 und GE 3.4 zugunsten des Wohnens an der Lankwitzer Straße weiter beschränken.



*3. Im Übrigen erachten wir die Sicherstellung verbindliche Regelungen bezüglich ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels mit einer strikten Verkaufsflächenbegrenzung zum Schutz des Ortsteilzentrums Mariendorfer Damm für dringend geboten.*

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

Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungskonzept sieht an der Lankwitzer Straße auch aufgrund der prägenden denkmalgeschützten Gebäude der Fabrikantenvilla, das ehem. Verwaltungsgebäude am Pförtnerhaus sowie die Kugelgasbehälter und den Gasometer keine das Wohnen erheblich belastende Nutzungen vor. Die Ausweisung eines eingeschränkte Gewerbegebietes dient auch dazu, Nutzungskonflikte zur in der Lankwitzer Straße 4 - 8 sowie 42 - 44 gelegenen Wohnnutzung vermieden bzw. gemindert. Aus diesen Gründen wird die Nutzungsart beibehalten.

Zu 3. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen SenWiEnBe, SenSW und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (13.03.2017) wurde für den nördlichen Teilbereich eine Einschränkung der Nutzungsstrukturen vereinbart. Durch den Ausschluss von Einzelhandels- und Sportnutzungen soll den Zielen des EpB entsprochen werden. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1.1, 1.6, 1.7 sowie 2.1, 2.2, 2.3 und 4 wurden entsprechend angepasst. Die TF 2 entfällt, im Plangebiet sind nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsflächen handelt, die einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und diesem räumlich-gegenständlich deutlich untergeordnet sind. Mögliche Zielkonflikte zu bezirklichen Zentrenkonzepten und dem StEP Zentren 3 bzw. der AV Einzelhandel 2014 werden damit ausgeräumt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B – Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Projekte (Stellungnahme vom 20.02.2017)

### **1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)**

*Der B-Planentwurf berührt und beeinträchtigt dringende Gesamtinteressen Berlins (§7 Abs.1 Nr.7 AGBauGB i.V. m.Z. 3.1.2 Nr.5 AV Einzelhandel 2014). Es bedarf einer näheren Auseinandersetzung mit der potenziellen Zulässigkeit bzw. der näheren Eingrenzung von Einzelhandelsnutzungen. Hierzu s. im Einzelnen weitere Ausführungen unter 2.*

### **2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen**

*Dass zum Schutz des Ortsteilzentrums (OTZ) Mariendorfer Damm nähere Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen geplant sind, wird zwar begrüßt. Die Begründung greift jedoch insofern zu kurz, als nicht nur der Schutz des OTZ Mariendorfer Damm zu berücksichtigen ist, sondern – aufgrund der Lage des Plangebiets an der Grenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf - auch der Schutz weiterer zentraler Versorgungsbereiche im Nachbarbezirk in den Blick zu nehmen ist (z. B. OTZ Leonorenstraße und OTZ Kranoldplatz). Kritisch wird v.a. die geplante TF2 gesehen:*

*Die lt. Begründung vorgesehenen Einzel-Verträglichkeitsnachweise im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (S. 91 der Begründung) sind kein geeignetes Instrument, um die geplanten Festsetzungen mit dem Schutz- und Entwicklungsinteresse der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche in Einklang zu bringen. Da laut TF 2 in acht Teilgebieten Einzelhandel ausnahmsweise ermöglicht werden soll und diese Gebiete zum Teil*



*vergleichsweise groß sind, kann im Baugenehmigungsverfahren nicht sichergestellt werden, dass zeitlich nacheinander und formell unabhängig voneinander acht (oder mehr) Einzelgenehmigungen beantragt werden, die jeweils für sich gerade noch als zentrenverträglich dargestellt werden, in der Summe jedoch massive städtebauliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche auslösen (vgl. Ziffer 3.1.2 Nr. 5 AV Einzelhandel). Daher sind die Festsetzungen so zu wählen, dass sie von vorneherein in der Summe die Zentrenverträglichkeit sowie die Übereinstimmung mit dem bezirklichen Zentrenkonzept und dem StEP Zentren 3 bzw. der AV Einzelhandel 2014 gewährleisten.*

*Zudem sind die in der Begründung dargelegten Ausnahmemöglichkeiten für den Einzelhandel bislang zu vage und im Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich nicht operationalisierbar: Es ist nicht nachvollziehbar, was "spezialisierte Einzelhandelsangebote, die im Kontext zum differenzierten Nutzungskonzept des Entwicklungsbereichs 'Marienpark' stehen" (S. 91) sind. Auch andere Aussagen in der Begründung sind zu offen formuliert ("z.B. .... Kleinteiligkeit, keine Nahversorgungseinrichtungen im Sinne von Discountmärkten etc.", S. 87). Die Verwendung der Kürzel "z.B." und "etc." führt dazu, dass die Auflistung nicht hinreichend nachvollziehbar, nicht abgeschlossen und letztlich auch nicht operationalisierbar ist. Auch stellt sich die Frage, woraus eine "Kleinteiligkeit" besteht.*

*Die Begründung geht fehl in der Annahme, der StEP Zentren 3 enthalte für das Plangebiet keine Darstellungen (S. 17 der Begründung). Zwar weist der StEP für das Plangebiet kein Zentrum aus, jedoch sind sowohl die vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Ziele (S. 13 des StEP Zentren 3) als auch die übergeordneten Steuerungsgrundsätze (S. 30 des StEP) unmittelbar auf das Plangebiet und für die Planabwägung anzuwenden.*

*In der Begründung fehlt zudem eine Auseinandersetzung mit dem Fachmarktkonzept Berlin (Senatsbeschluss S-1282/2013 vom 05.11.2013) sowie mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel 2014, z.B. Ziffer 3.1.2, 3.4.5, ggf. 3.4.6). Eine solche Auseinandersetzung ist für das Plangebiet jedoch geboten, weil das Fachmarktkonzept als auch die AV Einzelhandel die Grenzen wie auch die Möglichkeiten für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen näher darlegen.*

*Die Planinhalte sollten nicht nur dem Schutz umliegender Zentren dienen (vgl. S. 90 der Begründung), sondern auch deren Entwicklung berücksichtigen (Dualität "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie "Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren" als Ziel des StEP Zentren 3). Diese Dualität der Zielstellung bedingt, dass durch eine Planung nicht nur negative Auswirkungen von den Zentren ferngehalten werden, sondern dass für die Zentren auch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt und - durch entsprechend differenzierte und restriktive Festsetzungen außerhalb der Zentren - planerisch abgesichert werden.*

*Im weiteren Planungsprozess sind deshalb die gesamtstädtischen Zielsetzungen des FNP und des StEP Gewerbe zugrunde zu legen:*

*Das B-Plangebiet ist vollständig Bestandteil der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe.*

*Das EpB als Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe zielt auf die Sicherung und Entwicklung der wichtigsten Industrie- und Gewerbestandorte, denen zudem eine herausgehobene Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins zukommt. Zentrales Ziel ist die Sicherung für produktionsgeprägte Nutzungen. In diesem Zusammenhang trägt das Konzept dazu bei, ein angemessenes Preisniveau zu sichern und Bodenpreisspannungen einzu- dämmen. Zielgruppen sind Betriebe aus dem gesamten produktionsgeprägten Bereich und ergänzende Dienstleistungsunternehmen.*

*Das ehemalige Gaswerksgelände und die östl. angrenzenden ehemaligen Erweiterungsflächen gehören damit zu den wichtigsten innerstädtischen Gewerbestandorten in Berlin. Demzufolge ist nicht auszuschließen, dass die geplanten Festsetzungen dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB, hier im Zusammenhang mit weiteren dringenden Gesamtinteressen beeinträchtigen.*

*Dem Bezirk ist deshalb dringend anzuraten, das Baukonzept mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB), Referat IV A unter Hinzuziehung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I A, insbesondere in den Themenfeldern Einzelhandel (s. Stn. I A 22 vom 03.02.2017) sowie EpB (geplante Nutzungen und ergänzende textliche Festsetzungen) abstimmen.*

*Erst danach kann im Einvernehmen mit der SenWEB eine Bewertung hinsichtlich dringender Gesamtinteressen Berlins, auch vor dem Hintergrund des EpB, vorgenommen werden.*

*Ohne dem Ergebnis einer solchen Abstimmung vorgreifen zu wollen, sollte mindestens in dem als Gewerbestandort geplanten Gewerbegebiet GE 4 eine striktere Ausrichtung an den Zielen des EpB erfolgen, in dem z. B. weitgehende Ausschlüsse für nicht produktionsgeprägte Nutzungen festgesetzt werden. Der StEP Industrie und Gewerbe (S. 71) führt dazu aus: "Grundsätzlich nicht auf den Gebieten des Entwicklungskonzepts anzusiedeln sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels, selbstständig genutzte Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten."*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1 und 2. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen SenWiEnBe, SenSW und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (13.03.2017) wurde für den nördlichen Teilbereich eine Einschränkung der Nutzungsstrukturen vereinbart. Durch den Ausschluss von Einzelhandels- und Sportnutzungen soll den Zielen des EpB entsprochen werden. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1.1, 1.6, 1.7 sowie 2.1, 2.2, 2.3 und 4 wurden entsprechend angepasst. Die TF 2 entfällt, im Plangebiet sind nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsflächen handelt, die einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und diesem räumlich-gegenständlich deutlich untergeordnet sind. Mögliche Zielkonflikte zu bezirklichen Zentrenkonzepten und dem StEP Zentren 3 bzw. der AV Einzelhandel 2014 werden damit ausgeräumt.

Aufgrund der Bedeutung als innerstädtischer Gewerbestandort in Berlin und der Einhaltung der Ziele des EpB erfolgen im Bebauungsplan Entwurf für den nördlichen Teilbereich (Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3 und GE 4) weitgehende Ausschlüsse für nicht produktionsgeprägte Nutzungen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport – Umwelt- und Naturschutzamt (Stellungnahme vom 20.02.2017)

## **1. Immissionsschutz**

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken. Etwaige Lärmproblematiken bzgl. der jeweiligen Gebäudenutzungen können durchaus auftreten, sind aber im jetzigen Planungsstand nicht absehbar und müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.*

## **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 Flächen liegen umfangreiche Recherchen und Untersuchungsergebnisse vor, die eine Bewertung der relevanten Bodenbelastungen hinsichtlich des bodenschutzrechtlich bestehenden Handlungsbedarfs ermöglichen. Für Teilflächen wurden Maßnahmen zur Sanierung des Bodens bzw. des Grundwassers durchgeführt.

Zur Regelung der Verfahrensweisen wurden 2006 und 2007 zwischen dem Bezirk und der GASAG als früheren Grundstückseigentümer mehrere öffentlich-rechtliche Sanierungsverträge geschlossen, in die der aktuelle Grundstückseigner eingetreten ist. Wie in der Begründung ausgeführt, werden für 3 Teilflächen differenzierte Maßnahmen vereinbart. Die Sanierung der benannten Teilfläche III (Bahmentladung) ist abgeschlossen. Die Grundwassersanierung im Bereich der Teilflächen II A und II B wird seit 2009 erfolgreich betrieben und kann in absehbarer Zeit abgeschlossen werden.

Für alle übrigen Flächen wurde seitens der Behörde bestätigt, dass die orientierende Erkundung abgeschlossen ist und bei unveränderter Nutzung nach zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehendem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen verlangt werden.

2.2 Der B-Plan 7-80 ermöglicht die Überbauung der jeweiligen Parzellen und weist zusätzlich in Form öffentlicher bzw. privater Parkanlagen sensible Nutzungen aus. Entsprechend der sanierungsvertraglichen Festsetzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob bauvorbereitend bzw. baubegleitend ergänzende Bodenuntersuchungen bzw. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen zu verlangen sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eignung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist bzw. durch entsprechende bauliche Maßnahmen hergestellt werden kann. Für die als Parkanlage auszuweisenden Flächen liegen konkrete Hinweise auf relevante Bodenbelastungen vor. Die Eignung eine sensible Nutzung ist daher gesondert nachzuweisen. Hierzu sind ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Ein entsprechendes "Untersuchungskonzept wird vom Umwelt- und Naturschutzamt vorbereitet. Eine abschließende Bewertung und Stellungnahme kann erst nach Abschluss und Bewertung der entsprechenden Untersuchungen erfolgen.

2.3 Die Belastung der Böden östlich der Straße "Am alten Gaswerk" ist infolge der spezifischen Vornutzung nachweislich geringer als westlich der Straße. Dort befanden sich die wesentlichen Produktionsanlagen, in deren Umfeld es bis in die 1980er Jahre zu einem massiven Schadstoffeintrag gekommen ist. Dort sind rückbaubegleitend und oberflächennah Maßnahmen zur Bodensanierung ausgeführt worden. Nachvollziehbare Sanierungsnachweise bzw. Dokumentationen liegen nur für Teilflächen vor. Nachuntersuchungen aus 1995 und 1998 bestätigen dass relevante Restbelastungen u.a. an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Phenolen und flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) vorhanden sind. Dies bestätigen auch die Messwerte aus dem seit 1995 regelmäßig durchgeführten Grundwassermonitorings. Die in der ANLAGE 1 bezeichneten Teilflächen sind im Plan als "erheblich mit Schadstoffen belastet" zu kennzeichnen.

#### 2.4 Versickerungsfähigkeit

Ansätze zur Versickerung des Niederschlagswassers sind für das Plangebiet im Grundsatz zu begrüßen. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist jeweils der Nachweis zu führen, dass

*sich die vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen nicht nachteilig auswirken bzw. nicht nachteilig beeinflusst werden. Potenzialflächen für die Niederschlagswasserversickerung liegen insbesondere außerhalb der zu kennzeichnenden Belastungsbereiche.*

### **3. Natur- und Artenschutz**

#### **3.1 Gehölze**

*Auf den Grundstücken des Plangebiets befinden sich Gehölze, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt worden sind. Diese sind nach § 2 Abs. 2 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) auch geschützt, wenn Einzelbäume das Maß des Absatzes 1 noch nicht erreicht haben, da sie Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO sind. Entsprechend sind diese Pflanzungen geschützt und zu erhalten. Wir bitten um Aufnahme dieses Verweises in den Umweltbericht*

#### **3.2 Baumhöhlen**

*Dauerhaft geschützte Lebensstätten in Form von Baumhöhlen in Altbäumen und Nischen an Gebäuden liegen ebenfalls vor. Die Gutachter haben im Geltungsbereich 33 Bäume als Quartiere für Fledermäuse aufgrund von Ast- und Spechthöhlen oder vorhandenem Hohlraum festgestellt (aus Verkehrssicherungsgründen waren davon drei zur Fällung freigegeben). Potenzial für Höhlenbrüter haben 13 Bäume mit nachgewiesenen Spechthöhlen als Nistplatz. Bei 5 Bäumen war die Eignung nicht eindeutig und deswegen fragwürdig. Anträge auf Befreiung bezüglich der Strukturen an Bäumen (Baumhöhlen, Nistplätze etc.), welche dauerhaft von der Avifauna genutzt werden, sind gemäß der Berliner BaumSchVO an die untere Naturschutzbehörde zu richten. Wir bitten um Aufnahme dieses Verweises in den Umweltbericht*

#### **3.3 Textliche Festsetzung**

*In den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 13 ist zu ergänzen, dass die Nachpflanzung bei Abgang der Bäume durch gebietsheimische Arten erfolgen soll.*

#### **3.4 Avifauna**

*Das Jagdrevier des Turmfalken, die gegenwärtig noch vorhandenen Brachflächen auf dem GASAG-Gelände, wird durch das Vorhaben zum Großteil überbaut. Es ist durch einen Sachverständigen zu klären, ob die Verkleinerung seines Jagdrevieres den Turmfalken zur Aufgabe des Brutstandortes veranlassen würde. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Turmfalke zu den streng geschützten Vogelarten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) zählt und gemäß dem § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeichen erheblich zu stören. Entsprechend ist die Bauzeit außerhalb der Brutzeit und Aufzucht des Turmfalken zu legen. Die weitere Vorgehensweise bzgl. des Turmfalken im Planverfahren ist mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima abzustimmen.*

*In Kapitel 2.2.2 des Umweltberichtes sind die im Vorhabengebiet auftretenden Brutvogel- und Vogelarten aufgeführt. Die Spalte Rote Liste Deutschland (RL D) ist nach der "neuen" Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (5. Fassung, 30. November 2015) zu aktualisieren. Dementsprechend wird der Gartenrotschwanz in der Vorwarnliste und der Star in der Kategorie 3 - gefährdet gelistet. Die Auswirkungen auf diese Arten sind in der artenschutzfachlichen Betrachtung im Kapitel 3.1.11 des Umweltberichtes näher zu erläutern. Zumal beide Arten als Brutvögel des Vorhabengebietes nachgewiesen wurden.*



*Im Kapitel 3.1.11 wird als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme aufgeführt, dass die Fällung von Bäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen SOLLTE. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Maßnahme zur Abwendung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwingend erforderlich IST. Aufgrund dessen bitten wir um eine Umformulierung, dass eine Fällung der Bäume außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen hat. Wir bitten um eine verbindliche Regelung im Umweltbericht*

*Des Weiteren wird als vorgezogene Maßnahme aufgeführt, dass für den Verlust von Brutrevieren der Vogelarten der Halboffenlandschaft (Feldsperling, Kuckuck, Neuntöter) voraussichtlich eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs abgestimmt und hergerichtet werden soll. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist hier zu ergänzen, dass das Ersatzhabitat (insbesondere Für den Neuntöter) im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Revieren der betroffenen Brutvögel stehen soll.*

*Potenzielle Ersatzflächen sind im B-Planverfahren zu bewerten und im Ergebnis der Bewertung als Ersatzflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Die weitere Vorgehensweise bzgl. des Neuntöters im*

*Planverfahren ist mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima abzustimmen.*

*Aufgrund des rechtlichen Schutzstatus sind CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) erforderlich. Bei der Prüfung ist SenUVK mit einzubeziehen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird empfohlen:*

- Untersuchung, ob ein Aufwertungspotenzial nördlich der für das Logistikzentrum bereits hergestellten Maßnahmenfläche besteht*
- Prüfung, ob Maßnahmenfläche am Hafen geeignet sind und eventl. Erweiterung nördlich des Gebäudes von Kaisers/Tengelmann (Fläche 30, potenzielle Entwicklungsfläche)*

### *3.5 Fledermäuse*

*Im Gebiet kommen 4 Fledermausarten vor. Für Fledermausarten hat der Geltungsbereich aufgrund seiner vielfältigen Habitatstrukturen gemäß der Einstufung der Gutachter eine hohe Wertigkeit. Insbesondere das Areal um die historischen Gebäude und der Straßenzug "Altes Gaswerk Mariendorf" gelten als Jagdhabitat von besonderer Bedeutung. Alle Fledermausarten sind auf bestehende Höhlen und Spalten an Bäumen und Gebäuden als Quartiere angewiesen. Nach der Roten Liste Berlins sind alle im Gebiet vorkommenden Arten als gefährdet eingestuft. Bei Fällungen oder Gebäudesanierungen sind gemäß Kapitel 3.1.11 unter anderem folgende fledermausspezifische Maßnahmen zu ergreifen: zum einen SOLLTE eine Fällung von Bäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen und zum anderen SOLLTEN zur Kompensation pro zu fällenden Höhlenbaum Fledermausersatzquartiere in einem Verhältnis von 1:3 an Bäumen im Umfeld angebracht werden. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Maßnahmen zur Abwendung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zwingend erforderlich sind. Aufgrund dessen bitten wir um eine Umformulierung, dass eine Fällung der Bäume außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu erfolgen HAT und dass ein Kompensationsverhältnis von 1:3 umzusetzen IST. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass mögliche Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit (da auch gemäß den Untersuchungen Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden können) der nachgewiesenen Fledermausarten erfolgen müssen. Wir bitten um eine Umformulierung und eine verbindliche Regelung im Umweltbericht*



*Sollten sich durch die Begutachtung durch den Fachmann Art- bzw. Quartiernachweise am vorhandenen Gebäudebestand und somit eine erhebliche Beeinträchtigung der nach Anhang IV FFHRichtlinie geschützten Fledermausarten ergeben, so obliegt die Zuständigkeit für den Antrag auf Befreiung von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima.*

### 3.6 Zauneidechse

*Die Untersuchung von 2014 mit Nachweis der Art unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich*

*reicht nicht mehr aus, um sicher auszuschließen, dass sich aktuell Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Aufgrund dessen ist bei Bebauung des Vorhabengebietes ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG möglich. In den im Kapitel 3.1.11 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44, vorgeschlagen, dass: bei einer zeitlichen Distanz zwischen Kartierung und Beginn einer Bauphase von mehr als 2 Jahren das Vorkommen von Zauneidechsen erneut überprüft werden SOLLTE. Als zweite Maßnahme ist aufgeführt, dass: Um das Einwandern von Zauneidechsen aus dem nördlich gelegenen Habitat in ein Baufeld zu verhindern, SOLLTE am Rande des PhotovoltaikGeländes ein Schutzzaun errichtet werden. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Maßnahmen zur Abwendung des Eintretens der Verbotstatbestände zwingend erforderlich sind. Aufgrund dessen bitten wir um eine Umformulierung, dass zum einen das Vorkommen der Zauneidechse erneut zu überprüfen IST und zum anderen ein Schutzzaun am Rande des PhotovoltaikGeländes zu errichten IST. Wir bitten um eine Umformulierung und eine verbindliche Regelung im Umweltbericht.*

### 3.7 Schmetterlinge/Tagfalter

*Das Vorhabengebiet besitzt gemäß Kapitel 2.2.2 des Umweltberichts eine höhere Wertigkeit für Tagfalter. Es kommen 6 Arten vor, die nach dem BArtSchVO als besonders geschützt eingestuft werden. Eine Diskussion der Auswirkungen durch die Festsetzung des B-Plans auf die besonders geschützten Arten und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. vorgezogene Maßnahmen fehlen in der artenschutzrechtlichen Bewertung des Kapitels 3.1.11. Dies ist zu ergänzen. Da diese Arten zum Teil Zielarten des Biotopverbundes in Berlin darstellen und gemäß der BArtSchVO besonders geschützt sind, sieht die untere Naturschutzbehörde diese Arten als untersuchungsrelevant an.*

### 3.8 Geschützte Biotope

*Gemäß Kapitel 3.1.8 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ist von der Durchführung der Planung ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großer Sandtrockenrasen betroffen, der in Berlin nach h § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützt ist. Wir bitten um genaue Lokalisierung der Trockenrasenflächen im Umweltbericht. Darüber hinaus sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes aufwertbare Flächen im räumlichen Zusammenhang zu den Trockenrasenstandorten zu finden und als Ausgleichflächen im B-Plan festzusetzen (Ausweisung als Flächen für Natur und Landschaft). Wir bitten dies in den Umweltbericht aufzunehmen und eine verbindliche Regelung dafür zu finden. Folgende Flächen sind unserer Meinung nach auf eine Eignung als Ersatzstandorte zu prüfen:*

*Eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG kann vom Umwelt- und Naturschutzamt nur erteilt werden, wenn ein qualitativ und quantitativ gleichwertiger Ersatz nachgewiesen wird.*

### 3.9 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 Biotopflächenfaktor von 0,3 verbindlich fest. Die bestehende Festsetzung ist im B-Plan zu beachten. Unter Abzug der öffentlichen Straßenflächen ergibt sich für das dann verbleibende Plangebiet von 198863 m<sup>2</sup> rechnerisch ein Anteil "naturhaushaltswirksamer Flächen" (Biotopflächenanteil) von 59658 m<sup>2</sup>.*

*Als Biotopflächen können 20795 m<sup>2</sup> öffentliche und private Grünflächen angerechnet werden. Anzurechnen sind auch 2728 m<sup>2</sup> unversiegelte Flächen für die Baufelder die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr.4 inkl. Nebenanlagen nur zu 80% (BFF 0,2) versiegelt werden können. Ein ausreichender Biotopflächenanteil kann darüber hinaus nachgewiesen werden, wenn für die in der textlichen Festsetzung 12 benannten Baufelder (120069 m<sup>2</sup>) ein BFF von 0,3 festgesetzt wird. Für die Baufelder für die mittels der textlichen Festsetzung 8 eine GFZ von 1,0 zugelassen, die Versorgungsfläche sowie die ausgewiesenen Verkehrsflächen (insgesamt 65336 m<sup>2</sup>) kann der notwendige BFF durch die Anrechnung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen (20795 m<sup>2</sup>) nachgewiesen werden.*

*Im Umweltbericht, Tab.9,S.80 wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der auszuweisenden Grünanlagen, im Bereich des ehemaligen Gasbehälterstandorts 2500 m<sup>2</sup> durch Lagerflächen versiegelt sind. Die o.g. Bilanzierung setzt voraus, dass diese Flächen entsiegelt werden. Im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrags sollte eine entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers aufgenommen werden.*

#### **4. Klimaschutz**

*In Kapitel 3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist dargestellt, dass gemäß des Umweltatlas (Stadtklima 2015) die thermische Situation im Bestand bereits als ungünstig eingestuft wurde. Entsprechend wird eine Zunahme der Versiegelung, wie im B-Plan geplant, eine weitere Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse bewirken. Als Maßnahmen gegen die Verschlechterung der klimatischen Bedingungen durch die Versiegelung werden im Kapitel 3.1.5 die Umsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) und des Landschaftsprogramms benannt. Dem kann durch die o.g. Festsetzungen Rechnung getragen werden.*

*Diese Maßnahmen sind zu konkretisieren, besonders nach den Vorgaben des Step Klima konkret zur Minimierung von städtischer Überhitzung. Beispielsweise durch folgende Maßnahmen:*

- 1. Dachgestaltung (z.B. Blaugrüne Dächer, Retention von Regenwasser auf dem Dach-hohes Flächenpotenzial durch neue Gebäude),*
- 2. Fassadengestaltung,*
- 3. Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)(Hoher Solar Reflectance Index für Oberflächen, die nicht entsiegelt werden können z.B. heller Asphalt) ,*
- 4. Hoher Verschattungsgrad bspw. durch Großbäume oder Baumreihen (ebenfalls Vorteil durch Verdunstungskühlung der Bäume),*
- 5. Urban Wetlands zur Kühlung (Wasserbecken zur Kühlung als Gestaltungselement und Regenwasserrückhalt)*

*Im Rahmen des B-Planverfahrens ist, aus unserer Sicht, ein Maßnahmengesamtkonzept in Anlehnung an den SteP Klima zur Minderung der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Klima im Sinne eines "klimaneutralen" Stadtquartiers zu erarbeiten. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Wir bitten um Berücksichtigung.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die genannten Betriebe mit Ausnahme der Brauerei außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen

sowie die Verkehrsemissionen separat zu berücksichtigen wären, wird eine Festsetzung von Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan nicht für zweckmäßig erachtet. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes Marienpark entsprechen den in einem Industriegebiet zulässigen Anlagen. 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).

Zur Beurteilung von Auswirkungen gem. 16. BImSchV der auszubauenden und als Neubau zu wertenden Straße „Altes Gaswerk Mariendorf“ erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Wölfel, 2019). Für die Straße wurde eine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h berücksichtigt. Im Ergebnis werden im Plangebiet und der umliegenden Randnutzung an der Ringstraße und Lankwitzer Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, Ausnahmen stellen das innerhalb des Plangebiets liegende Gebäude Lankwitzer Straße Mariendorf 1 und das DHL-Logistikgebäude, Altes Gaswerk Mariendorf 26 dar. Hier werden die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum geringfügig (1dB(A)) überschritten. Da beim DHL-Logistikgebäude an dem Fassadenabschnitt keine Büro- und Aufenthaltsräume liegen, erfolgt keine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse. Das am Eingangsbereich zum Marienpark gelegene und gegenwärtig ungenutzte Gebäude befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, bei einer späteren Nutzung können mögliche passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zu 2.1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2. Die Anregungen werden berücksichtigt. In Abstimmung mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt wurden ergänzende Untersuchungen zur Boden und Bodenluftbelastung für drei betroffene Grünflächen (fugro, 2017) durchgeführt. Auf Grundlage des bestätigten Untersuchungskonzeptes wurden im Ergebnis keine Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte festgestellt, so dass keine Bedenken für eine Nutzung als Parkanlage bestehen. Auch ließen sich die z.T. hohen Schadstoffbelastungen, welche in früheren Untersuchungskampagnen festgestellt worden sind, nicht bestätigen.

Zu 2.3. Die Anregungen werden berücksichtigt. Der dargestellte Bereich des Plangebiets (westlicher Teilbereich abzüglich der an der Lankwitzer Straße gelegenen Baugebiete) wird im Bebauungsplan Entwurf als erheblich mit Schadstoffen belastete Fläche gekennzeichnet.

Zu 2.4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage einer Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens unter der Berücksichtigung der Altlastensituation und der Bodenbeschaffenheit wurde eine Regenwasserbewirtschaftungskonzeption in einer ersten Bearbeitungstiefe (Voigt Ingenieure, 2018) erstellt und mit den Berliner Wasserbetrieben und SenUVK II D 25 vorabgestimmt. Die Wahl der Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung erfolgte unter Berücksichtigung der Standort- bzw. Untergrundverhältnisse wie Altlasten, Durchlässigkeit des Bodens und Grundwasserflurabstand. Eine Versickerung in das Grundwasser soll in Teilbereichen des GE 4 (Baufeld 20) östlich der Straße Altes Gaswerk Mariendorf durchgeführt werden.

Weitergehende klimarelevante Maßnahmen entsprechend des StEP Klima konkret sollen im Zuge der vertiefenden Gebäude- und Freiraumplanung geprüft werden.

Zu 3.1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verweis wurde im Umweltbericht aufgenommen.

Zu 3.2: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verweis wurde im Umweltbericht aufgenommen.

Zu 3.3: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die entsprechenden Festsetzungen werden ergänzt.

Zu 3.4: Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Umweltbericht aufgenommen. 2017 erfolgte eine erneute faunistische Kartierung des Geltungsbereiches und der nördlich gelegenen Naturfläche (CEF-Fläche) mit Schwerpunkt auf den planungsrelevanten Arten. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Fachbehörde abgestimmt und nimmt den in der Stellungnahme geforderten Klärungsbedarf auf. Zudem wurde ein Arten- und Biotopschutzkonzept erarbeitet, welches in Auszügen in den Umweltbericht eingeflossen ist. Dabei wurde eine umfangreiche Flächenkulisse erarbeitet mit Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung (CEF-Maßnahmen), die der Bebauungsplan übernommen und festgesetzt hat. Die Erarbeitung erfolgte in enger Absprache und mit Bestätigung der Unterer und Oberer Naturschutzbehörden.

Enthalten sind Aussagen zur Verkleinerung des Jagdreviers des Turmfalken. Bei der Überarbeitung der Brutvögel des Geltungsbereiches erfolgte die Einteilung nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (5. Fassung, 30. November 2015). Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Revieren konnten für die betroffenen Brutvögel (hier insbesondere für den Neuntöter) ausgewiesen und festgesetzt werden.

Zu 3.5: Die Hinweise zu möglichen Maßnahmenanforderungen für Fledermäuse werden berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen.

Zu 3.6: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verweis wurde im Umweltbericht aufgenommen.

Zu 3.7: Die Hinweise zum Untersuchungsbedarf für Schmetterlinge / Tagfalter wurden berücksichtigt. Diese Artengruppen wurden ebenfalls 2017 untersucht. Die Ergebnisse wurden in das Arten- und Biotopschutzkonzept und in den Umweltbericht eingearbeitet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Flächenkulisse berücksichtigt auch diese Artengruppen und zeigt Maßnahmen auf.

Zu 3.8: Die Hinweise zum geschützten Biotop Trockenrasen (§ 30 BNatSchG) wurden berücksichtigt. Eine Abgrenzung der Fläche lag zum Vorentwurf zwar vor, wurde aber versehentlich der UNB nicht mitgeliefert. Dieses wurde im Rahmen der Abstimmung nachgeholt. Bei der Überplanung von geschützten Biotopen ist ein Antrag auf Ausnahme erforderlich. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist ein gleichwertiger Ersatz. Die erarbeitete Flächenkulisse beinhaltet einen qualitativ und quantitativ gleichwertigen Ersatzstandort für Trockenrasen, der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Zu 3.9: Die Hinweise werden berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen. Mit der zuständigen Fachbehörde fand zwischenzeitlich eine Abstimmung zu diesem Thema statt. Die Aufteilungen und Zuordnungen werden entsprechend der Abstimmungen angepasst. Im Laufe des Verfahrens haben sich einige wesentliche Rahmenbedingungen geändert, die zu Umplanungen geführt haben und dementsprechend Auswirkungen auf die konkrete Berechnung des BFF und den nachzuweisenden Flächen haben. Diese wurden im Umweltbericht aufgenommen.

Der Hinweis zur Entsiegelung wird berücksichtigt und im Umweltbericht aufgenommen, dass eine verpflichtende Regelung in einen städtebaulichen Vertrag einzufließen hat.

Zu 4: Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Umweltbericht aufgenommen. Klimarelevante Auswirkungen gehen von mehreren Festsetzungen aus, wie der festgesetzten GRZ und dem Biotopflächenfaktor, sowie der umfangreichen Grün- bzw. Ausgleichsflächen, die einen klimawirksamen Freiflächenanteil sichern stellen.



Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, XC 2 (Stellungnahme vom 16.02.2017)

*Sofern die Straßen als öffentliches Straßenland gewidmet werden sollen, sind die vorhandenen Gasleuchten (z.B. in der Straße Altes Gaswerk Mariendorf und Im Marienpark) und auch die vorhandenen Elektroleuchten zwingend zu ersetzen. Die vorhandenen Leuchten werden nicht übernommen.*

*Ein Beleuchtungskonzept ist zu erstellen und die Beleuchtungsplanung ist mit dem Manager der öffentlichen Beleuchtung (Stromnetz Berlin GmbH) und mit dem Bereich SenUVK XOB abzustimmen. Dies ist Voraussetzung für die Übernahme der neu errichteten Anlagen in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen und trägt der Bauherr.*

*Zum Bebauungsplanverfahren 7-80 Marienpark möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme in die Baumaßnahme aufzunehmen sind und ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen ist. Mir liegt noch kein offizieller Vorgang von Ihnen vor.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" wird auf Grundlage von Abstimmungen mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßenplanung entsprechend als öffentliche Straße ausgebaut, eine Vorplanung liegt bereits vor. In diesem Zusammenhang wurden auch Anforderungen an die Straßenbeleuchtung berücksichtigt, eine weitergehende Abstimmung mit SenUVK, XC2 wird im weiteren Planungsverfahren vorgenommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, X OI 12 (Stellungnahme vom 13.02.2017)

*Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz-Abteilung Tiefbau, Objektmanagement Ingenieurbauwerke (SenUVK; X 01) ist für die Lankwitzer Brücke zuständig. Die Brücke führt im Zuge der Lankwitzer Straße über Bahnanlagen.*

1. Treppe

*Die Brücke ragt zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Das gilt insbesondere für die Böschungs-/ Wartungstreppe am nordöstlichen Widerlager der Brücke (Anlage 1 und 2). Die Treppe fehlt auf der verwendeten Planunterlage. Die Treppe ist nachzutragen.*

*Die zum Brückenbauwerk gehörende Wartungstreppe dürfte teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des 7-80 und teilweise in der GE 2.8 - Fläche innerhalb des Geltungsbereichs liegen. In der Anlage 3 zu dieser Stellungnahme wurde die Treppe und ein Wartungs- und Sicherheitsstreifen am Brückenbauwerk einskizziert. Die Breite des Streifens beträgt 5,00 m ab Brückenaußenkante. Die Wartungsfläche schließt die Treppe ein und geht bis 5,00 m östlich hinter Gesims / Geländer der Brücke (Anlage 2, Foto 1 und 2).*

*SenUVK, X 01 fordert für die angegebene Fläche die Festsetzung eines Anlagen- und Betretungsrechts zugunsten des Trägers der Straßenbaulast.*

*Träger der Straßenbaulast ist das Land Berlin, für das SenUVK, X 01 aufgrund des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) i.V.m. dem Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 alle Aufgaben und Pflichten nach Berliner Straßengesetz (BerlStrG) für die Lankwitzer Brücke zu erfüllen hat - insbesondere nach § 7 Abs. 2 und 6.*



*Solch ein Betretungsrecht wurde beispielsweise mit dem Bebauungsplan 7-1VE am 10.12.2013 festgesetzt -mittels textlicher Festsetzung Nr. 11 für den Bereich am Widerlager der Kolonnenbrücke.*

*Für die Lankwitzer Brücke geht es um das gleiche Recht; da SenUVK, X Ol das Brückenbauwerk mindestens dreimal jährlich zum Zwecke der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 von allen Seiten erreichen und handnah prüfen muss. Darüber hinaus sind zu gegebener Zeit Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die nur unter Nutzung des Bereichs neben der Treppe erfolgen können - wie zum Beispiel das Aufstellen eines Gerüsts oder das Aufgraben zwecks Bauwerksneuabdichtung usw. .*

*Für die Lankwitzer Brücke geht es zusätzlich um ein Anlagenrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast, denn die Bauwerkstreppe ist Bestandteil der Brücke und gehört nach BerlStrG zur öffentlichen Straße, obwohl sich die Treppe außerhalb der Straßenbegrenzungslinie auf dem anliegenden Privatgrundstück befindet. Eine entsprechende Festsetzung soll auch verhindern, dass der Wartungs- und Sicherheitsstreifen vom Grundstückseigentümer oder Dritten abgegraben oder als Lagerfläche benutzt wird.*

## 2. Brückenwiderlager einschl. Fundament

*Das östliche Widerlager und dessen Fundament befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des 7-80 und zwar in dem goldocker unterlegten Bereich der Lankwitzer Straße. Eine zeichnerische Darstellung dieser, an der Oberfläche nicht sichtbaren Brückenbestandteile ist entbehrlich. Diese Brückenbestandteile befinden sich innerhalb einer Fläche, die mit dem Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß BerlStrG festgesetzt werden soll. Alle für die Brücke erforderlichen Rechtsgrundlagen sind damit über den Bebauungsplan gegeben.*

## 3. Öffentliche Parkanlage

*Nicht zuletzt wird der Hinweis gegeben, bei der Planung für die öffentliche Parkanlage auf die Zuständigkeit von SenUVK, Abt. Tiefbau für Planung, Bau und Unterhaltung der im Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 aufgeführten Ingenieurbauwerke zu achten.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf wird für die Fläche der Treppe im GE 2.8 ein Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast festgesetzt. Die Festsetzung eines Anlagenrechtes im Bebauungsplan ist nicht möglich, in der textlichen Festsetzung wird jedoch eine Freihaltung des Bereiches der Treppenanlage von Bepflanzungen und Nebenanlagen geregelt.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Vattenfall Europe Business Service GmbH (Stellungnahme vom 17.02.2017)

*1. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, die Netzstation N33859, eine begehbare Netzstation 68174, die Übergabestationen Ü32942, Ü17573, Ü33641 sowie ein Kabelverteilerschrank 10962 der Stromnetz Berlin GmbH. Pläne mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Des Weiteren teilen wir mit, dass in dem angegebenen Bereich das Netzprojekt 53394 in Planung ist. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.*

2. Wir weisen darauf hin, dass der auf Seite 11 ("Elektrizität") der Begründung erwähnte "Trafo (im Marienpark Nr. 9)" nicht zum Anlagenbestand der Stromnetz Berlin GmbH gehört.

3. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Leitungsplanungen durch den Vorhabenträger berücksichtigt.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Leitungsplanungen durch den Vorhabenträger berücksichtigt.

#### Netzgesellschaft Berlin Brandenburg - NBB (Stellungnahme vom 01.02.2017)

1. 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. Wir bitten um Beachtung.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der 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 ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

2. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Leitungsplanungen durch den Vorhabenträger 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.

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

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, VIII D 25 (Stellungnahme vom 24.02.2017)

*1. Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine grundsätzlichen Einwände, allerdings bestehen noch erhebliche Unklarheiten und grundsätzlicher Klärungsbedarf bezüglich der Niederschlagsentwässerung. Wie bereits im Planmaterial angekündigt, empfehle ich frühzeitig ein Entwässerungskonzept zu beauftragen (s. S. 10) und die Aufgabenstellung mit der Wasserbehörde abzustimmen (s.u.).*

**2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

*Derzeit erfolgt die Entwässerung des Plangebietes durch Einleitung in den Teltowkanal. Das für die Steuerung der Wasserstraße zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin hat beim Land Berlin die hydraulische Überlastung des Teltowkanals und die damit verbundene Steuerungsproblematik des Systems angezeigt. Wir wurden aufgefordert, die Situation zu verbessern bzw. nicht zu verschärfen.*

*Eine zunehmende hydraulische Belastung des Teltowkanals kann sich zudem verschärfend auf die als Überschwemmungsgebiet gesicherten Gebiete an der Müggelspree auswirken.*

*Da einer ungedrosselten Einleitung in den Teltowkanal somit wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (s. § 55 Abs. 2 WHG), sind Maßnahmen zum Rockhalt zu ergreifen. Im Auftrag von SenUVK werden derzeit die erforderlichen Grundlagen zur Vorgabe der verträglichen Einleitmenge erarbeitet. Mit Vorliegen der Ergebnisse (KW 13) wird die zulässige Einleitmenge mitgeteilt.*

*Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Versickerung sowie der Verdunstung entsprechend der Zielstellung der Berliner Regenwasserbewirtschaftung (Abwasserbeseitigungsplan Berlin, 2001) zu prüfen und auszuschöpfen:*

- Im Zuge von Erschließungen bei Neubauvorhaben sind zusätzliche hydraulische und stoffliche Belastungen von Oberflächengewässern weitestgehend zu vermeiden. Maßnahmen zur Abflussvermeidung ist in jedem Fall der Vorrang zu geben,*
- Strikte Minimierung des Versiegelungsgrades zur Vermeidung von Regenabflüssen,*
- Ergreifen von Maßnahmen zur Vermeidung, Reinigung und Drosselung von Regenabflüssen am Ort des Anfalls (u.a. Dachbegrünungen, Regenwassernutzung für außerhäuslichen Gebrauch),*
- Bewirtschaftung des unvermeidbar anfallenden Regenabflusses möglichst nah am Ort des Entstehens durch Maßnahmen zur Regenwasserreinigung, Speicherung und Versickerung,*
- Semizentrale und dezentrale Maßnahmen zur Drosselung und Aufbereitung ungedrosselter Regenwasserableitungen (u.a. Regenabfluss von Straßen mit hoher Verkehrsdichte) vor Einleitung in das Oberflächengewässer.*

### **3. Entwässerung**

*In der Begründung zum B-Plan wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich ist. Dies wird auf die Untergrundverhältnisse {Durchlässigkeit des Bodens, Belastung des Bodens, Flurabstand des Grundwassers) zurückgeführt. Nähere Erläuterungen werden dazu jedoch nicht ausgeführt. Eine zumindest teilweise Versickerung wird nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers der Vorrang zu geben.*

*Das Plangebiet ist nicht an das Regenwassernetz der BWB angeschlossen. Zudem sind die Eigentumsverhältnisse der im Plangebiet befindlichen Regenwasserleitungen nicht abschließend geklärt. Gemäß der Begründung zum B-Plan soll im weiteren Planungsverlauf ein Regenwasserkonzept erstellt werden. Es wird empfohlen, dabei die folgenden Fragestellungen einzubeziehen:*

- *anfallende Niederschlagsmengen,*
- *Belastungen des Niederschlagswassers aus der Flächennutzung,*
- *Durchlässigkeit des Bodens,*
- *Bewertung der Artlastensituation durch die Bodenschutzbehörde,*
- *Möglichkeit zur Beseitigung von Bodenbelastungen zur Versickerung,*
- *Grundwasserverhältnissen, Schichtenwasser,*
- *Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal der BWB, I - Einleitbeschränkungen in den Teltowkanal bzw. das Regenwassernetz,*
- *Regenwasserrückhalt mittels Dachbegrünung.*

*Eine abschließende Bewertung, ob gegenwärtig die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet sichergestellt ist, kann erst nach Anfertigung eines Regenwasserkonzeptes erfolgen.*

*Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Rundschreiben von SenStadt II C 32 vom 10.02.2010 zu Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen. Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass eine Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Wasser erst nach Vorliegen des noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes möglich ist.*

### **4. Hinweis zu Grundwasserbenutzungen**

*Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:*

*Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bl:W. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.*

*Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in "Trogbauweise" (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m<sup>2</sup> der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.*

*Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.*



*Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW bis HGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).*

*In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.*

*Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.*

*In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den geplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z.B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. bis 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage einer Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde für das Projektgebiet des Marienpark eine Regenwasserbewirtschaftungskonzeption erstellt und mit den Berliner Wasserbetrieben und SenUVK II D 25 vorabgestimmt. Diese Grobkonzeption ist im Zuge der weiteren Planung sowie der Entwicklung konkreter Einzelprojekte zu vertiefen. Durch die überwiegend vorherrschenden Bodenbelastungen und ungeeigneten Bodendurchlässigkeiten ist eine Versickerung nur sehr begrenzt möglich.

Die berechnete Wasserbilanz geht im Ergebnis für das auf den Gewerbe- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser von ca. 36 % Verdunstung, 54 % Ableitung und 10 % Versickerung aus.

Die Möglichkeiten der Versickerung und somit Grundwasseranreicherung sind wie bereits erwähnt aufgrund der schwierigen Untergrundbedingungen als sehr gering einzustufen. Nur ca. 9,6% des Nettoniederschlags können durch die gewählten Maßnahmen dem Boden zugeführt werden. Der Anordnung von Dachbegrünungen in den Entwicklungsgebieten wirkt sich positiv auf die Verdunstungsraten aus. Hier beträgt der Verdunstungsanteil jeweils ca. 36%.

Die Ableitung des Regenwassers im Plangebiet erfolgt gedrosselt und zeitverzögert. Im Einzugsgebiet-A leiten die Regenwasserabflüsse über die Bestandsleitungen der nördlich angrenzenden Grundstücke (derzeitige Nutzung von Photovoltaikanlagen) ab. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Leitungen ist aufgrund der Nennweite und des Gefälles begrenzt, wenngleich eine Drosselung der Abflüsse im Gebiet vorgesehen ist. Für die Ableitung über die Straße Altes Gaswerk Mariendorf im Einzugsgebiet-E soll ein neuer Regenwasserkanal errichtet werden. Nach der öffentlichen Widmung der Straße Altes Gaswerk Mariendorf wird dieser Kanal von den Berliner Wasserbetrieben unterhalten.

Zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bauwesen, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen (Stellungnahme vom 27.02.2017)

*1. 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 die Querschnittsbreite entsprechend den Forderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ggf. noch verbreitert werden. Ansonsten kann eine Übernahme der Straße durch den Bezirk nicht in Frage kommen.*

*Weiterhin ist die Frage der privaten Brücke über die Straße rechtlich zu klären. Für die Fußgänger existiert durch die Absenkung der Straße und die vorhandenen Böschungen ein nicht notwendiger Höhenunterschied, der insbesondere für die Fußgänger mit begrenzten Gefälleverhältnissen umgesetzt sein muss. Hier ist zu prüfen, ob die Brücke abgebaut werden kann. Hierzu ist auch die TF 15 in rechtlicher Hinsicht zu diskutieren.*

*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.*

*2. Durch die Ausweisung des Flurstückes 70/44 als öffentliche Parkanlage liegt das Grundstück Lankwitzer Straße 56/57 nicht mehr an einer öffentlichen Straße und ist nicht erschlossen.*

*Die TF 12 hinsichtlich der Nicht-Zulässigkeit von befestigten Wegen in diesem Bereich würde zu einer Erschließung und einer Verbindung für Fußgänger führen, die im Winter und bei starker Feuchtigkeit nicht ausreichend begehbar ist und auch für den maschinellen Winterdienst nicht geeignet ist.*

*Insbesondere für die Fußgänger ist eine Zuwegung über die Zufahrtsstraße zum Gleisgelände nicht barrierefrei, da hier ein zu starkes Gefälle (13 %) existiert. Zusätzlich gibt es keinen Raum zum Ausweichen, wenn ein Fahrzeug die Zufahrt benutzt. Grundsätzlich ist über eine gleichmäßige Breite der Zufahrtsstraße nachzudenken, die sich den Gegebenheiten anpasst. Hierzu bedarf es insgesamt aber genauerer Unterlagen und weiterer Abstimmungen bevor eine genaue Ausweisung der Verkehrsfläche erfolgen kann.*

*3. Die erforderliche Breite der Lankwitzer Straße ergibt sich nach dem AZG als Vorgabe von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.*

*4. Der Mariendorfer-Hafen-Weg, der als Fuß- und Radweg ausgewiesen werden soll, ist für diese Nutzung nicht ausreichend breit. Auch hier muss als öffentliche Wegeverbindung eine Beleuchtung und eine Entwässerung der Fläche in dieser selbst möglich sein. Die Weiterführung des Weges bis zur Brücke über den Teltowkanal ist nicht gesichert. Ob durch die Schaffung einer Rechtsgrundlage eine Erschließungsbeitragspflicht bei einer Anlegung durch die öffentliche Hand entstünde, ist noch zu prüfen.*

*5. Hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche (Seite 102/103) wurden kurzfristig Gespräche geführt, deren Ergebnis in den Text mit eingehen sollte. Der FB Straßen ist der Straßenbaulastträger einer öffentlichen Straße und nicht die Verkehrsbehörde.*

*6. Der Verkehr aus dem Stellplatzkonzept (Seite 103/104) ist für den Gesamt-Verkehr mit einzubeziehen.*

*7. Ebenso sind die Auswirkungen des Verkehrs auf die anschließenden Knotenpunkte Lankwitzer Straße/Großbeerenstraße und Ringstraße/AttilasträÙe sowie Ringstraße/Kaiserstraße darzustellen.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" wird auf Grundlage von Abstimmungen mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen entsprechend als öffentliche Straße ausgebaut, eine abgestimmte Vorplanung (August 2017) liegt vor. Die Planungen befinden sich auch in der Abstimmung mit den BWB. An den Knotenpunkten sollen Lichtsignalanlagen errichtet werden, hierzu erfolgen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden. Damit wird eine geregelte und verkehrssichere Straßenplanung vorgenommen.

Die bestehende und ehemals für Leitungen genutzte Brücke über Straße "Altes Gaswerk Mariendorf" wird im Bebauungsplan Entwurf nicht mehr festgesetzt und wird zurückgebaut.

Zu 2. Die Anregungen werden berücksichtigt. Das Grundstück Lankwitzer Straße 56/57 (GE 3.1) wird aufgrund der topographischen Situation (vor dem Gebäude liegt ein Graben, von der Lankwitzer Straße erfolgt ein Zugang nur über Treppen) gegenwärtig für den Autoverkehr rückwärtig verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zum GE 3.1 unterliegt dem Bestandsschutz. Im Bebauungsplan Entwurf wird zur Lankwitzer Straße eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird eine öffentliche Erschließung sichergestellt. Die Gestaltung und Aufwertung des Zugangsbereiches zum Mariendorfer-Hafen-Weg und die Gestaltung der Zufahrt wird auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Wegenetz im Marienpark weiter vertieft. Hierbei sind auch die Themen Barrierefreiheit, Beleuchtung und Funktionsfähigkeit zu berücksichtigen.

Da die TF 12 (alt) / 14 (neu) nur für Parkanlagen gilt, ist die Wegeverbindung in diesem Bereich nicht betroffen. Die Zufahrt zum GE 3.1 unterliegt dem Bestandsschutz.

Zu 3. Die Anregungen werden berücksichtigt. Siehe Punkt 1.

Zu 4. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan Entwurf wird der Geltungsbereich um den Mariendorfer-Hafen-Weg bis zum nördlichen Ufer am Teltowkanal erweitert, um eine Neugestaltung und Aufwertung der Rad- und Fußwegeverbindung zu ermöglichen. Für die Neuanlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges mit Beleuchtung und neuer Baumreihe wird ein Korridor mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Siehe auch Punkt 2.

Zu 5. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend der Abstimmungsergebnisse ergänzt. Siehe auch Punkt 1.

Zu 6. Die Anregungen werden berücksichtigt. Bei der verkehrlichen Gesamtbetrachtung wurden die Stellplatznutzungen mitberücksichtigt.

Zu 7. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gegenwärtig erfolgt durch die VLB eine Erstellung der Leistungsbeschreibung für die Anforderungen zur Begutachtung und Planung der Knotenpunkte Lankwitzer Straße / Altes Gaswerk Mariendorf

und Ringstraße / Altes Gaswerk Mariendorf. In diesem Zusammenhang werden auch die angrenzenden Knotenpunkte mit untersucht.

#### Landesdenkmalamt Berlin (Stellungnahme vom 28.02.2017)

*Von den Planungen ist folgendes Denkmal betroffen: 09055081, Gesamtanlage Gaswerk Mariendorf, Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf, Lankwitzer Straße 45 & 46 & 47 & 48 & 49 & 57. Seitens des Landesdenkmalamtes Berlin bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen folgende Punkte des Bebauungsplanentwurfes:*

##### 1) Pförtnerhaus

*Das denkmalgeschützte Pförtnerhaus an der Lankwitzer Straße Ecke Straße Altes Gaswerk Mariendorf ist außerhalb eines Baufeldes dargestellt. D.h. bei einem erforderlichen Bauantrag, z.B. wegen Nutzungsänderung, erhielte es planungsrechtlich keine Genehmigung mehr. Das Pförtnerhaus ist mit einem eigenen Baufeld im Sinne einer engen Baukörperfestsetzung zu versehen.*

##### 2) GE 3.3 und 3.4

*Die beiden denkmalgeschützten Wohn- und Verwaltungsgebäude an der Lankwitzer Straße bilden eine Eingangssituation in das ehemalige Werksgelände. Diese herausgehobene Stellung als Solitärgebäude ist zu erhalten. Die Denkmale selbst sind mit jeweils einem eigenen Baufeld im Sinne einer engen Baukörperfestsetzung zu versehen. Benachbarte Baufelder in GE 3.3 und 3.4 sollen zur Wahrung des Umgebungsschutzes der Denkmale mindestens einen Abstand im Verhältnis 1:1, orientiert an der jeweils höheren Traufhöhe, einhalten. Neubauten direkt nördlich sollen mit ihrer Traufhöhe zudem nicht die Traufhöhe der denkmalgeschützten Wohn- und Verwaltungsgebäude überschreiten. Die Baufelder und Höhenfestsetzungen sind dementsprechend anzupassen.*

*Derzeit wird geprüft, ob die beiden Kugelbehälter ebenfalls als Teil der Gesamtanlage in die Denkmalliste aufgenommen werden. Über das Ergebnis werden wir Sie baldmöglichst informieren.*

##### 3) GE 1.2 und GE 1.6

*Die enge Baukörperfestsetzung für den Wasserturm (GE 1.4) wird begrüßt. Um seine herausgehobene Stellung zu bewahren, soll die direkt benachbarte Bebauung (GE 1.5, GE 1.6 und GE 1.2) nicht die Höhe der dortigen Bestandsbauten überschreiten. Für GE 1.2 ergibt sich so eine OK von 56,55 m statt 63 m. Die Geschossfestsetzung in GE 1.6 ist missverständlich, da zwei Festsetzungen für dasselbe Baufeld getroffen werden. Die denkmalgeschützten Gebäude sind mit jeweils einer eigenen engen Baukörperfestsetzung zu versehen; Erweiterungsmöglichkeiten der Baufelder sind denkbar im Zwischenraum zwischen den Baudenkmalen mit ebenfalls max. 2 Geschossen sowie im Norden mit max. 3 Geschossen in Höhe der Traufe. Sinnvoll wäre letztlich eine Neuaufteilung von GE 1.6 durch Knotenlinie in:*

- Einen südlichen Teil mit max. 2 Geschossen (Baukörperfestsetzung des zweigeschossigen Gebäudes und Zwischenraum)*
- Einen mittleren Teil mit 3 Geschossen (Baukörperfestsetzung des dreigeschossigen Gebäudes)*
- Einen nördlichen Teil, ehemals Teil von GE 1.5, mit einer max. Höhe in Höhe der Traufe des dreigeschossigen Gebäudes (d.h. unter 56,55 m).*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden berücksichtigt. Das an der Werkstraße / Lankwitzer Straße gelegene ehemalige Pförtnerhäuschen kann aufgrund der verkehrlichen Anforderungen für den Ausbau der ehemaligen Werkstraße (u.a. Fahrbahn- und Gehwegbreiten, Sichtdreiecke) nicht an seinem Standort erhalten bleiben. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde soll eine Translozierung um ca. 9,7 m in westliche Richtung erfolgen und damit die Flucht des Gebäudes Altes Gaswerk Mariendorf 1 aufgenommen werden. Im Bebauungsplanentwurf wird das Gebäude an seinem neuen Standort mit einer Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert. Weiterhin erfolgt eine nachrechtliche Übernahme als Baudenkmal.

Gegenwärtig erfolgt durch die VLB eine Erstellung der Leistungsbeschreibung für die Anforderungen zur Begutachtung und Planung der Knotenpunkte Lankwitzer Straße / Altes Gaswerk Mariendorf und Ringstraße / Altes Gaswerk Mariendorf. In diesem Zusammenhang werden auch die angrenzenden Knotenpunkte mit untersucht.

Zu 2.) Die Anregungen werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurden für die beiden denkmalgeschützten Gebäude eine Baukörperausweisung vorgenommen, weiterhin wurde für die angrenzenden Baufelder die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

Zu 3.) Die Anregungen werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde im GE 1.2 zum Wasserturm eine Abstufung und Reduzierung der Gebäudehöhe vorgenommen, weiterhin wurde der Abstand zum Wasserturm vergrößert.

Im GE 1.6 wurde für die beiden denkmalgeschützten Gebäude eine Baukörperausweisung vorgenommen, auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde wurde die Erweiterungsoption für das nördliche Bestandsgebäude im Bebauungsplan Entwurf herausgenommen.

Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf, Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung (Stellungnahme vom 20.02.2017)

*1. Der Bebauungsplan soll für das 21,9 ha große Gelände des ehemaligen Gaswerks Mariendorf direkt an der Grenze zu Steglitz-Zehlendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines "nutzungsgemischten Quartiers für unterschiedliche Produktionsformen mit ergänzenden Nutzungen unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestands" schaffen.*

*Seitens des Bezirks Steglitz-Zehlendorf bestehen Bedenken bezüglich der geplanten Festsetzungen zur (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den geplanten Gewerbegebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche und darüber hinaus in einem Gebiet des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).*

*Es ist zu befürchten, dass durch das Vorhaben Belange der Zentrenstruktur des Bezirks Steglitz Zehlendorf berührt sind, da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 in acht Teilgebieten eine - in der*

*Größenordnung nicht eingeschränkte, ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen ist. Angesichts der möglichen Wirkungszusammenhänge müssen auch die angrenzenden Zentralen Versorgungsbereiche in Steglitz-Zehlendorf betrachtet werden. Dies betrifft das nur 700m entfernte, im Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (2.Fortschreibung 2011)1*



*festgelegte Nahversorgungszentrum Wedellstraße/ Brieger Straße und die Ortsteilzentren Lankwitz/ Leenorenstraße und Lichterfelde Ost/ Kranoldplatz.*

*Um schädlichen Auswirkungen vorzubeugen, sollte die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan, ggf. auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens erfolgen und nicht wie in der Begründung (S.91) angegeben, erst im Baugenehmigungsverfahren. Dann wäre zu befürchten, dass Auswirkungen in Einzelantragsverfahren nicht kumuliert betrachtet werden .*

*2. Des Weiteren wird angeregt, die Entwicklung eines Projekts dieser Dimension mit einem gutachterlich ermittelten Fahrgastpotential von ca. 5.300 Personen/Tag zum Anlass zu nehmen, sich bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für die Bestellung des seit langem geplanten S-Bf. Kamenzer Damm einzusetzen und damit einen erheblichen Beitrag zur ÖPNV-Erreichbarkeit zu leisten. Allein die verschiedenen Hinweise auf einen "perspektivischen S-Bahn Haltepunkt an der Lankwitzer Brücke" in der Begründung werden dafür nicht ausreichen.*

Abwägung des Bezirksamtes: Zu 1. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen SenWiEnBe, SenSW und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (13.03.2017) wurde für den nördlichen Teilbereich eine Einschränkung der Nutzungsstrukturen vereinbart. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen soll den Zielen des EpB entsprochen werden. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1.1, 1.6, 1.7 sowie 2.1, 2.2, 2.3 und 4 wurden entsprechend angepasst. Die TF 2 entfällt, im Plangebiet sind nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsflächen handelt, die einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und diesem räumlich-gegenständlich deutlich untergeordnet sind. Mögliche Zielkonflikte zu bezirklichen Zentrenkonzepten und dem StEP Zentren 3 bzw. der AV Einzelhandel 2014 werden damit ausgeräumt.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden durch das BA Tempelhof-Schöneberg Abstimmungen mit SenUVK sowie der DB zum geplanten S-Bahnhof Kamenzer Damm geführt. Aufgrund des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses und dem Beginn erster bauvorbereitender Maßnahmen 2018 zum Ausbau der Dresdner Bahn gestaltet sich eine Einbeziehung der Planung zum S-Bahnhof als problematisch.

## **5 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 erweitert. In diesem Zusammenhang wurde der Titel des Bebauungsplanes überarbeitet.

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 22.09.2017 bestehen keine Bedenken zur Erweiterung des Geltungsbereiches.

Die Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 02.10.2017 mit, dass die Ziele des Bebauungsplans 7-80 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Am 21.02.2018 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um Flächen entlang des Mariendorfer-Hafen-Weges zu erweitern. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich aufgrund der aktuellen Planung der Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“ geringfügig angepasst.



Der Beschluss über die Anpassung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für Berlin vom ABl. Nr.12 / 23. März 2018, Seite 1543 öffentlich bekannt gemacht.

## **6 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:

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

Es wurden insgesamt 31 Stellungnahmen abgegeben. Davon sind 15 Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen der beteiligten Behörden/ Träger öffentlicher Belange abgegeben worden. 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.

Laut 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.

6) 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 künftigen 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 ZustKatAZG) 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.

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 Regenwasserableitungsnetz, 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 Hafenweges 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 nichtbundeseigene 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 Denkmalbereichs 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 Pförtnerhäuschens betreffend, hat unter deren Fachaufsicht zu erfolgen.*

*Alle Veränderungen und Maßnahmen an den Denkmalen 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. Die Belange des Denkmalschutzes, insbesondere der Translozierung des Pförtnerhäuschens an der Lankwitzer Straße werden im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

#### 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 Böschungsflächen 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 schifffahrtspolizeiliche 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 Böschungsflächen 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 (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 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 obenliegend über Wasser und über die beidseitigen Böschungsbereiche. Wasser- und Böschungsflächen 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 Böschungsflächen 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 der 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 beigelegt.*

*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 beigelegten 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 Auswirkungen 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 Flächen 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. bau-begleitend 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 Anforderungen 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 Biotopflächen-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 Umwelt-bericht 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 Naturschutz-amtes 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 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.

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 Versickerungsfähigkeit 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 Entsiegelungsmaßnahme für den Bereich der privaten Grünfläche südöstlich des GE 2.9 aufgenommen.

Zu 5.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt, im Zuge der Freiraumplanung ein Pflanzkonzept zu erstellen. Dieses soll auch Ersatzpflanzungen 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 (Stellungnahme vom 10.04.2019)

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

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22) Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung – Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten (Stellungnahme vom 10.04.2019)

*Aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten werden grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Planung erhoben. Gleichwohl halten wir die Feststellung der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Mariendorfer-Hafen- Steges ("Fußgängerbrücke 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 (Instandsetzungsverpflichtung?) für die tatsächliche Beseitigung etwaiger Schäden sichergestellt werden. Für die im Marienpark ansässigen Unternehmen ist deren Erreichbarkeit über den Mariendorfer-Hafen-Steg als Verlängerung des Mariendorfer-Hafen-Weges bis zum S-Bahnhof Attilastraße existenziell.*

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung I C 36 (Immissionsschutz) (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 angenommen 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<sup>1</sup> 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 Geräuschemissionen 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 genutzten 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 Geräuschemissionen 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 handle 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 beigefügte 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 Haupteerschließungsstraße 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 Attilasträße 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 Angstraum, 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 entstünde, 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 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 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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*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 "Lärminderungsplanung" 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.

## **7 Änderung des Planentwurfs nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan und des Umweltberichts sowie der Verkehrsuntersuchung und der Schallimmissionsprognose. Parallel wurde die Vorplanung zur Straße Altes Gaswerk Mariendorf mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die wesentlichsten Änderungen betreffen insbesondere die 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
- Redaktionelle Anpassungen von textlichen Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme der Böschungsflächen des Teltowkanals, die als Bundeswasserstraße planfestgestellt sind

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Vertrag erarbeitet, um die gemäß Abwägungsergebnis erforderlichen planergänzenden Regelungen planungsrechtlich zu sichern. Ein Erschließungsvertrag für den Bereich Altes Gaswerk Mariendorf ist in Bearbeitung und Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen, Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg.

Zwischenzeitlich wurde für das Bau Feld GE 4 ein Bauantrag für die konkrete Planung für ein Rechenzentrum eingereicht. Die vorgesehene Grundstücksentwicklung und die Festsetzungen im Bebauungsplan 7-80 wurden aufeinander abgestimmt.

## **8 Erweiterung des Geltungsbereiches**

Auf Grundlage der Entwurfsplanung für den Knotenpunktbereich Ringstraße sowie der Berücksichtigung von Versickerungsflächen wurden die Straßenverkehrsflächen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-80 im nördlichen Bereich der Straße Altes Gaswerk Mariendorf angepasst. In diesem Zusammenhang wurde der Titel des Bebauungsplanes überarbeitet.

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17.02.2020 bestehen keine Bedenken zur Erweiterung des Geltungsbereiches.

Die Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 04.03.2020 mit, dass die Ziele des Bebauungsplans 7-80 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Am 31.03.2020 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der aktuellen Planung der Straßenverkehrsfläche „Altes Gaswerk Mariendorf“ und zum Erhalt eines prägenden Einzelbaumes auf dem Flurstück 82/10 geringfügig anzupassen.

Der Beschluss über die Anpassung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für Berlin vom ABl. Nr. 24 / 5. Juni 2020, Seite 3025 öffentlich bekannt gemacht.

## **9 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*



## **B. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.12.2017 (GVBl. S. 664)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg  
Abt. Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Berlin, den 20.08.2020

gez. Rathke-Hecker

Fachbereichsleitung

## **Anhang**

## **Anhang 1**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

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.
2. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
3. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3 und GE 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
6. Im Gewerbegebiet GE 1.1, GE 1.4, GE 1.6, GE 1.7, GE 1.8, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3 und GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Gewerbegebieten GE 1.2, GE 1.3, GE 1.5, GE 1.9, GE 2.4, GE 2.7, GE 3.2, GE 3.3 und GE 3.4 können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen für Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

7. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
  - im Gewerbegebiet GE 1.2, GE 1.4, GE 1.5, GE 1.8, GE 2.5, GE 2.6 und GE 2.7 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0,
  - im Gewerbegebiet GE 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und
  - im Gewerbegebiet GE 1.9, GE 2.4 und GE 3.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
8. Im Gewerbegebiet GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4 und GE 4 sind oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem

Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Dachaufbauten dürfen eine Grundfläche von bis zu 40 % des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten.

9. Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

### **Grünfestsetzungen**

10. Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.

11. Die Flächen zum Anpflanzen sind zu 80% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Die vorhandenen Sträucher können, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.

Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bestandsbäume können angerechnet werden.

12. In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.3, GE 1.6, GE 1.7, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.8, GE 2.9, GE 3.1, GE 3.2, GE 3.3, GE 3.4 und GE 4 sowie der privaten Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Flächen im Umfang von 30 % der Grundstücksflächen naturhaushaltswirksam zu gestalten. Es ist die Berechnungsmethode des Biotopflächenfaktors (BFF) anzuwenden.
13. Innerhalb der privaten Parkanlagen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten nachzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie Einfriedungen unzulässig.
14. In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

15. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **Fläche a** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Star zu entwickeln.

Hierzu ist auf der Fläche ein Streifen von 3,00 m parallel zum Mariendorfer Hafen-Weg flächig mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Auf weiteren, an den ersten Streifen anschließenden 3,00 m ist lediglich 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die Sträucher sind dort in Gruppen von einer Flächengröße von mindestens 50 m<sup>2</sup> und höchstens 100 m<sup>2</sup> zu setzen. Für beide Flächen gilt: Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen.

Auf der östlichen verbleibenden 6,00 m Flächenbreite ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Fläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem

Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

16. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **Fläche b** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Grünfinken zu entwickeln.

Hierzu ist auf der Fläche eine ruderale Grasflur durch Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln. Auf 10 % der Fläche sind vegetationsfreie Stellen in einer Flächengröße von 20 m<sup>2</sup> anzulegen.

17. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **Fläche c** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für den Neuntöter, den Fitis und als Trockenrasenstandort zu entwickeln. Hierzu ist auf einer zusammenhängenden Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> Trockenrasen zu entwickeln.

Auf der verbleibenden Fläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> ist eine Kombination aus Strauchinseln und Langgraswiesen zu entwickeln. Dazu sind auf 30% der Fläche Gebüschgruppen aus überwiegend dornenreichen Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Sträucher sollen, wenn sie den Anforderungen entsprechen, einbezogen werden. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese anzusähen.

18. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete **Fläche d** zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als multifunktionaler Ersatzlebensraum für Grünfink, Feldsperling und Blaumeise zu entwickeln.

Hierzu ist in den Bereichen mit einer Breite von 5,0 m und 5,9 m eine vollflächige Strauchpflanzung zu entwickeln. Auf den 8,0 m und 9,0 m breiten Abschnitten sind ca. 40 % der Fläche mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Glatthaferwiese auszubringen.

### Sonstige Festsetzungen

19. Die privaten Verkehrsflächen Im Marienpark und Privatstraße 1 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
20. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
21. 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.
22. Die Fläche f ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



### **Kennzeichnung:**

Teilflächen des Bebauungsplans 7-80 werden im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit der Nr. 272 geführt. Aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung (Gaswerk) handelt es sich um Verunreinigungen mit chemischen Industrieabfällen und Bauschutt. Sanierungsmaßnahmen für einen über die Grundstücksgrenzen hinausgehenden Grundwasserschaden werden durchgeführt.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Der Teltowkanal mit den Böschungsflächen ist dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet und als Bundeswasserstraße planfestgestellt.

### **Hinweis**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 11, Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juli 2020 empfohlen.

## **Pflanzliste (Juli 2020):**

### ***Liste Obstbäume***

Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Sorten, wie:

- `Boiken´
- `Gelber Bellefleur´
- `Landsberger Renette´
- `Ribstone Pepping´
- `Goldparmäne´
- `Champagnerrenette´
- `Altländer Pfannkuchenapfel´

Süss- und Sauerkirschen (*Prunus avium / cerasus*) in Sorten wie:

- `Büttners Rote Knorpelkirsche´
- `Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche´
- `Fromms Herzkirsche´
- `Früheste der Mark´
- `Große Schwarze Knorpelkirsche´
- `Nanni´
- `Regina´
- `Morellenfeuer´
- `Schneiders Späte Knorpel´
- `Maibigarreau´
- `Werderaner Glaskirsche´

### ***Liste kleinkronige Bäume***

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Rotdorn    |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Weißdorn   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche  |
| <i>Sorbus aria</i>         | Mehlbeere  |

### ***Liste Sträucher***

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne |
| <i>Cornus alba</i>        | Weißer Hartriegel       |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn                |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche      |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogel-Kirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrosa               |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                |

Ribes nigrum	Wilde Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Anlage 2

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

- 032101 Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- 032102 Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs
- 032491 sonstige ruderal Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- 032492 sonstige ruderal Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs

Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften

- 051112 Frischweide, verarmte Ausprägung
- 05121 Sandtrockenrasen
- 05161 artenreicher Zier- und Parkrasen
- 05162 artenarmer Zier- und Parkrasen

Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen

- Einzelbaum
- 071031 Laubgebüsche überwiegend heimische Arten
- 071032 Laubgebüsche überwiegend nicht heimische Arten

Grün- und Freiflächen

- 10150 Kleingärten
- 10270 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

- 12270 Villenbebauung
- 12300 Industrie-, Gewerbe-, Handel und Dienstleistungsflächen

Straßen

- 12611 Pflasterstraße
- 12612 Straßen mit Asphalt- und Betondecken

Parkplätze und Garagen

- 12642 Parkplätze teilversiegelt
- 12643 Parkplätze versiegelt
- 12644 Garagenanlagen

Wegeflächen

- 12651 unbefestigter Weg
- 12654 versiegelter Weg

Sonderflächen

- 12740 Lagerflächen
- 12750 sonstige versiegelte Flächen
- 12750 sonstige versiegelte Flächen / überlagert mit Laubgebüschen
- 12630 sonstige Bauwerke



Biotoptypen- 1. Teil

B-Plan 7-80  
"Marienpark"  
Berlin - Tempelhof-Schöneberg

Plan 1 M: 1:2.500 Datum: 20.09.2018  
24.02.2020

STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678





- Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren**
- 032101 Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
  - 032102 Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs
  - 032491 sonstige ruderal Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
  - 032492 sonstige ruderal Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs
- Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften**
- 051112 Frischweide, verarmte Ausprägung
  - 05121 Sandtrockenrasen
  - 05161 artenreicher Zier- und Parkrasen
  - 05162 artenarmer Zier- und Parkrasen
- Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen**
- Einzelbaum
  - 071031 Laubgebüsche überwiegend heimische Arten
  - 071032 Laubgebüsche überwiegend nicht heimische Arten
- Grün- und Freiflächen**
- 10150 Kleingärten
  - 10270 gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)
- Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen**
- 12270 Villenbebauung
  - 12300 Industrie-, Gewerbe-, Handel und Dienstleistungsflächen
- Straßen**
- 12611 Pflasterstraße
  - 12612 Straßen mit Asphalt- und Betondecken
- Parkplätze und Garagen**
- 12642 Parkplätze teilversiegelt
  - 12643 Parkplätze versiegelt
  - 12644 Garagenanlagen
- Wegeflächen**
- 12651 unbefestigter Weg
  - 12654 versiegelter Weg
- Sonderflächen**
- 12740 Lagerflächen
  - 12750 sonstige versiegelte Flächen
  - 12750 sonstige versiegelte Flächen / überlagert mit Laubgebüsch
  - 12630 sonstige Bauwerke

## Biotoptypen - 2. Teil

B-Plan 7-80  
"Marienpark"  
Berlin - Tempelhof-Schöneberg

Plan 1 M: 1:2.000 Datum: 20.09.2018  
24.02.2020

STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 ...