

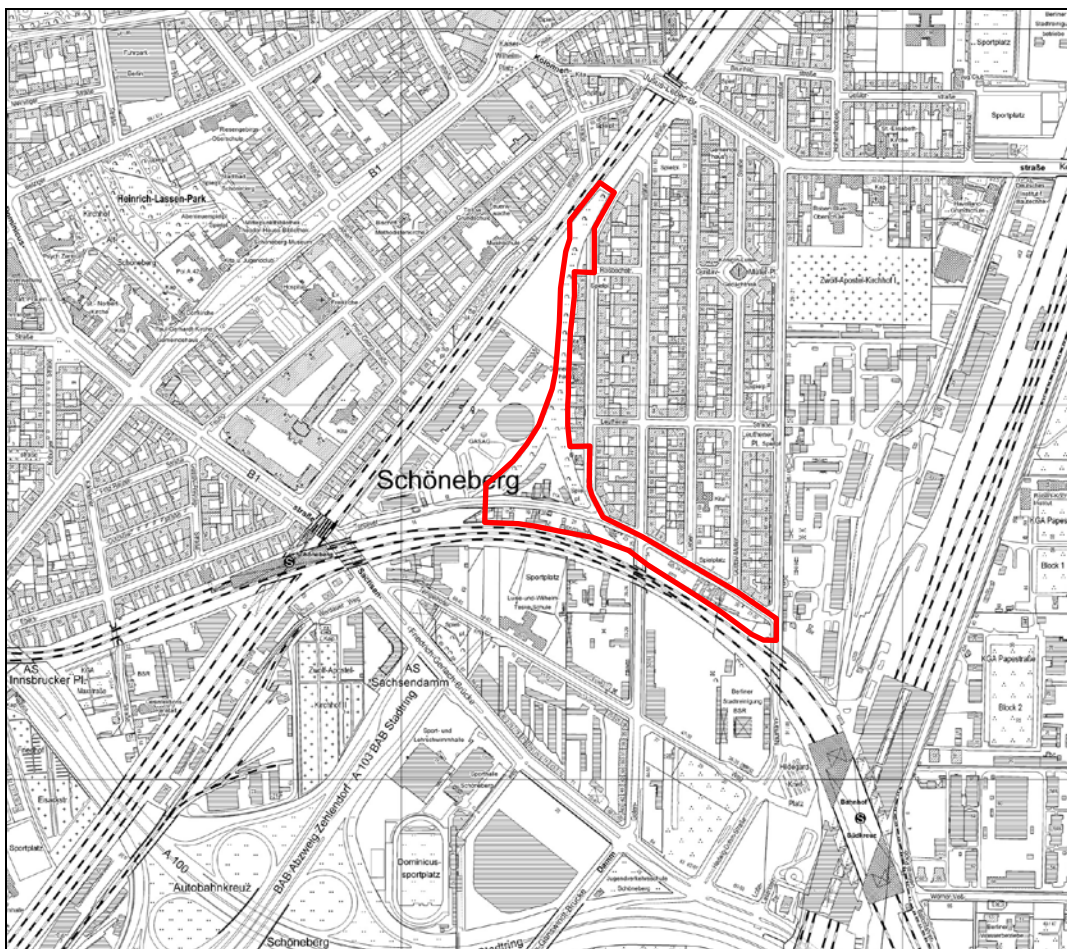
# Begründung

zum

## Bebauungsplan XI – 231 b

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Grundstücke  
Torgauer Straße 11A, 16 (tlw.), 17-32 und Teilflächen des Grundstücks Naumannstraße 84 und  
der Grundstücke nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und  
Torgauer Straße und zwischen Torgauer Straße und Berliner Stadt- und Ringbahn  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg  
Ortsteil Schöneberg



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	1
2. Plangebiet .....	2
3. Planerische Ausgangssituation .....	3
<b>II. PLANINHALT</b> .....	<b>8</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	8
2. Intention des Plans .....	8
3. Umweltbericht .....	9
4. Wesentlicher Planinhalt .....	35
5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen .....	35
6. Nachrichtliche Übernahmen .....	38
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	39
8. Flächenbilanz .....	39
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>40</b>
1. Belange des Allgemeinwohls .....	40
2. Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden .....	40
3. Auswirkungen auf den Verkehr .....	40
4. Bodenordnung, Grunderwerb .....	41
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	41
6. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben .....	42
7. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen .....	42
<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>43</b>
1. Aufstellungsbeschluss .....	43
2. Beschluss des Bezirksamts über die Änderung des Geltungsbereichs .....	43
3. Beschluss des Bezirksamts über die Erweiterung des Geltungsbereichs .....	43
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	43
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	45
6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	47
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB .....	48
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>51</b>
<b>VI. Anhang</b> .....	<b>52</b>
1. Textliche Festsetzungen .....	52
2. Pflanzliste .....	52



# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das ehemalige GASAG-Gelände, für das gegenwärtig der Bebauungsplan 7-29 aufgestellt wird. Neben der Festsetzung von Kerngebiet (MK) sind der Ausbau des Gasometers zu einem Bürogebäude, die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und ergänzende Neubauten vorgesehen. Festgesetzt werden soll ein Ensemble aus großmaßstäblichen Baukörpern mit einer Höhe von bis zu 57,0 m über Gelände. Die Planung bedeutet insgesamt eine Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des Geländes. Die inzwischen angelegte Parkanlage in der Nordspitze des ehemaligen GASAG-Areals soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen der Energiebranche.

Aufgrund dessen und wegen der Veräußerung von Teilflächen des Bahngeländes an private Eigentümer ist im Geltungsbereich des direkt an das ehemalige GASAG-Gelände grenzenden Bebauungsplans XI-231 b mit einem zunehmenden Entwicklungsdruck zu rechnen, dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans XI-231 b begegnet wird.

Der Bebauungsplan XI-231 b ist durch Teilungsbeschluss im September 2007 aus dem 1995 aufgestellten Bebauungsplan XI-231 hervorgegangen.

Mit dem Bebauungsplan XI-231 b werden der vorhandene Cheruskerpark sowie die geplante Parkerweiterung nördlich der Ringbahn entlang der Torgauer Straße, die zwischenzeitlich weitestgehend hergestellt ist, planungsrechtlich gesichert. Geltendes Recht (eisenbahnrechtliche Widmungen) sowie die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (S-Bahntrasse der S 21 in Hoch- und Tunnellage) werden dabei berücksichtigt.

Mit Kaufvertrag vom 15. Juli 2009 sind Bahnflächen der S-Bahntrasse der S 21 und westlich angrenzende Flächen des Cheruskerparks (Flurstücke 19/3, 8 und 39) durch das Land Berlin erworben worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b wurde dementsprechend nach Norden um das gesamte Flurstück 39 sowie das Flurstück 89 erweitert. Hinsichtlich einer Teilfläche des Flurstücks 39 wurde im Kaufvertrag eine Rückübertragungsverpflichtung des Landes Berlin gegenüber der DB Netz AG für den Fall vereinbart, dass diese Teilfläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden.

Darüber hinaus erfolgte eine geringfügige Arrondierung des Plangebiets im Südosten. Teilflächen des Flurstücks 107 (Grundstück Naumannstraße 84) sowie des angrenzenden Flurstücks 105, Flur 55 – bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 ab – wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b aufgenommen, da weder der Zuschnitt dieser Teilflächen noch die Lage eine städtebaulich verträgliche bauliche Nutzung zulassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b umfasst somit den vorhandenen Cheruskerpark (einschließlich Parkerweiterung), das Grundstück Cheruskerstraße 23 A (Jugendfreizeit-/ Nachbarschaftsheim) sowie Flächen nördlich der Ringbahn zwischen Naumannstraße und Torgauer Straße Nr. 16.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage und räumliche Grenzen des Plangeltungsbereichs**

Nach der erforderlichen Geltungsbereichserweiterung (siehe Kap. I.1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“) umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231 b die Grundstücke Torgauer Straße 11A, 16 (teilweise), 17-32 und Teilflächen des Grundstücks Naumannstraße 84 und der Grundstücke nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße und zwischen Torgauer Straße und Berliner Stadt- und Ringbahn im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,5 ha.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### **2.3 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Berliner Innenstadt, innerhalb eines markanten spitzwinkligen Siedlungsdreiecks, dessen Seiten von den Gleisen der Wanneseebahn im Westen, der Dresdener bzw. Anhalter Bahn im Osten und der Ringbahn im Süden gebildet werden („Schöneberger Insel“).

Im Westen befinden sich der ehemalige Ortskern von Schöneberg mit dem Kaiser-Wilhelm-Platz und der Hauptstraße (ehemalige „Dorfaue“) sowie das ehemalige GASAG-Gelände mit dem Gasometer Schöneberg. Das seit 1994 denkmalgeschützte und 78 m hohe Industriebäude gilt als „Landmarke“ und markantes Wahrzeichen Schönebergs. Östlich der Cheruskerstraße, die das Plangebiet begrenzt, bestimmt die für die Schöneberger Insel typische fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung aus der Gründerzeit das städtebauliche Erscheinungsbild im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans. Südöstlich befinden sich Wohn- und vor allem Gewerbegebiete (Naumannstraße), die teilweise bereits zum Ortsteil Tempelhof gehören, sowie der S- und Fernbahnhof Südkreuz.

### **2.4 Bestandssituation**

Bis Ende 2013 befanden sich entlang der Torgauer Straße vor allem Kleingewerbebetriebe aus der Kfz-Branche. Zwischen ehemaligem GASAG-Gelände und Cheruskerstraße dominierten auf beiden Seiten der Torgauer Straße eingeschossige Barracken, in denen sich Werkstätten befanden. Im weiteren Verlauf der Torgauer Straße setzte sich diese Bau- und Nutzungsstruktur entlang des Bahndamms einseitig fort.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist inzwischen jedoch unbebaut und wird, ausgenommen dem Abschnitt zwischen Goten- und Naumannstraße, bereits als Parkanlage und Spielplatz genutzt.

Das Grundstück Cheruskerstraße 23 A, das sich im Fachvermögen des Jugendamts befindet, wird seit vielen Jahren auf der Basis eines Nutzungsvertrags vom Verein TÄKS für Jugendarbeit und Familienförderung im Rahmen des Projekts „Kiezzgarten“ genutzt.

### **2.5 Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung**

#### *2.5.1 Individualverkehr*

Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch die Hauptverkehrsstraße Sachsendamm, über die auch die Stadtautobahn unmittelbar erreichbar ist. Die interne Erschließung des Plangebiets

erfolgt durch die Torgauer und die Cheruskerstraße, die gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr keine übergeordneten Erschließungsfunktionen aufweisen. Die Torgauer Straße übernimmt zwischen Goten- und Naumannstraße die Funktion einer Haupteerschließungsstraße.

Der Abschnitt der Torgauer Straße westlich der Cheruskerstraße wird zudem trotz Ausweisung als Anliegerstraße, für die generell ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge aller Art mit Ausnahme von Anliegern und Fahrradfahrern gilt, durch die Anwohner des nicht an diesen Straßenabschnitt angrenzenden Wohngebiets „Schöneberger Insel“ als Verbindung zum Sachsendamm sowie als Stellplatz genutzt .

### **2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist durch die S-Bahnhaltepunkte Schöneberg und Julius-Leber-Brücke sowie den S- und Fernbahnhof Südkreuz sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung hervorragend an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Mit dem Neubau des Bahnhofs Südkreuz erfolgte die Oberbauerneuerung der Fernbahnstrecke 6170. Die DB Netz AG plant im Mittelfristzeitraum die Elektrifizierung des südlichen Berliner Innenringes (F-Bahnstrecke 6170) von Halensee nach Neukölln weiter nach Baumschulenweg. Ein Anstieg des Zugverkehrs auf dieser Strecke wird daher angenommen.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Die Erschließung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.

Das B-Plangebiet ist durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Bisheriges Planungsrecht**

#### **3.1.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Der überwiegende Teil des Plangebiets stimmt mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 7-10 vom 23. Mai 2006 (GVBl. S. 495), 7-11 vom 21. November 2005 (GVBl. S. 731) und 7-14 vom 09. Juni 2009 (GVBl. S. 272) überein. Einziger Planinhalt dieser drei rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Aufhebung der sogenannten „Westtangentenbebauungspläne“ XI-150, XI-151 und XI-152, jeweils vom 3. April 1978 (GVBl. 982).

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 7-10 gilt die eisenbahnrechtliche Widmung der Flurstücke 8, 19/3 und 39 uneingeschränkt weiter. Die übrigen Flächen werden als unbeplanter Innen- ggf. Außenbereich eingestuft, bei denen die Planersatzvorschriften (§§ 34 und ggf. 35 BauGB) zur Anwendung kommen.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 7-11 haben die Ausweisungen des Baunutzungsplans weiterhin Bestand. Obwohl der Baunutzungsplan die ehemalige Bahntrasse „Cherusker-schleife“ nicht als planfestgestelltes Bahngelände nachrichtlich übernimmt, gilt die eisenbahnrechtliche Planfeststellung uneingeschränkt weiter.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 7-14 gelten die für fast den gesamten Geltungsbereich des B-Plans 7-14 geltenden Bahnwidmungen sowie die für die übrigen Flächen geltenden Ausweisungen des Baunutzungsplans weiter.

### 3.1.2 Baunutzungsplan

Im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Nach der Systematik des Baunutzungsplans sind Nichtbaugebiete alle nicht als Waldgebiete festgesetzten Teile der Forsten, alle größeren Grünflächen, Friedhöfe, Kleingartenflächen und andere Flächen. Das Nichtbaugebiet gehört zu den nicht in verbindliches Planungsrecht übergeleiteten Gebietskategorien. Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans XI-150 und des nicht in verbindliches Planungsrecht übergeleiteten Nichtbaugebiets richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben deshalb nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als reines Arbeitsgebiet, das sich auf dem angrenzenden ehemaligen GASAG-Gelände fortsetzt, ausgewiesen.

Die Flächen der Bahn entlang der Ringbahntrasse werden als solche nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 38 BauGB zu beurteilen.

### 3.1.3 Planfeststellung (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB)

Bei dem Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b handelt es sich um planfestgestelltes Bahngelände, das überwiegend nicht mehr durch die Bahn beansprucht wird, sondern als öffentliche Parkanlage (Cheruskerpark) genutzt und erweitert wird. Bis Ende 2013 wurden die Flächen auch teilweise gewerblich (Kleingewerbebetriebe vorwiegend aus der Kfz-Branche) genutzt.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung und somit planungsrechtliche Sicherung der nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen als öffentliche Parkanlage. Da sich planfestgestellte Flächen jedoch grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entziehen, dürfen im Bebauungsplan für diese Flächen keine Festsetzungen über das Weiterbestehen und die Erweiterung der öffentlichen Parkanlage getroffen werden.

Aus diesem Grund wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 28. Februar 2012 ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken an das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) für die entsprechenden Flurstücke (Flurstück 106 der Flur 55, Flurstück 8, 12 und 19/3 der Flur 56, Teile der Flurstücke 105 und 107 der Flur 55 sowie Teile der Flurstücke 19/2, 36, 39, 41 und 43 der Flur 56) des B-Plans XI-231 b gestellt. Ausgenommen von diesem Antrag waren die geplante Bahntrasse der S 21 (Teilfläche des Flurstücks 39) und eine Fläche entlang der Ringbahntrasse (Teilfläche der Flurstücke 43, 105 und 107), die weiterhin für Bahnzwecke bestimmt sind und daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden (siehe Kap. II.6 „Nachrichtliche Übernahme“).

Dem Antrag auf Freistellung wurde bislang noch nicht stattgegeben.

Die bereits angelegte öffentliche Parkanlage („Cheruskerpark“) im Bereich der verbleibenden planfestgestellten Bahnflächen (S 21) kann bis zur Herstellung der S-Bahntrasse als Zwischennutzung bestehen bleiben, weil die Flächen mit Kaufvertrag vom 15.07.2009 landeseigen sind und bis zum Eintritt der im Kaufvertrag vereinbarten Rückübertragungsverpflichtung (siehe Kap. I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“) eine vorübergehende Nutzung zulässig ist.

Folglich ist auch der Zugang über den Cheruskerpark zur neuen, außerhalb des Plangebiets gelegenen Parkanlage „GASAG-Nordspitze“ (Flurstück 65) bis zur Herstellung der Bahnstrecke uneingeschränkt möglich.

Da der Trassenverlauf der S 21 innerhalb des Plangebiets nach bisher vorliegenden Studien größtenteils in Tunnellage geführt werden soll, besteht nach Fertigstellung der Bahnanlagen die Möglichkeit, die Fläche oberhalb des S-Bahntunnels weiterhin als öffentliche Parkanlage zu nutzen; der Zugang zur „GASAG-Nordspitze“ wäre in diesem Fall auch gewährleistet.



Für die S 21 ist zu gegebener Zeit neben den bereits bestehenden bahngewidmeten Flächen ein neues Planfeststellungsverfahren einschließlich Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **3.2 Ziele der Raumordnung**

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt soll auch hier Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung möglich und berücksichtigt auch in angemessener Weise § 6 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Der Bebauungsplan XI-231 b ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die Darstellung umfasst sowohl den bestehenden Cheruskerpark (einschließlich Erweiterung) und setzt sich in Richtung Osten parallel zur Bahntrasse in symbolischer Breite fort. Im südwestlichen Abschnitt der dargestellten Grünfläche befindet sich darüber hinaus ein Lagesymbol „schadstoffbelastete Böden“. Südlich der Bahntrasse setzt sich der dargestellte Grünzug fort.

Aufgrund der generalisierten Darstellung (keine Grundstücks- bzw. Parzellenschärfe) wird am westlichen Rand des Plangebiets eine kleine Teilfläche als gemischte Baufläche M1 dargestellt, die sich auf dem benachbarten ehemaligen GASAG-Gelände (Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29) fortsetzt.

Die südlich an das Plangebiet grenzende Bahntrasse sowie die geplante S-Bahntrasse der S 21 einschließlich unterirdischer Streckenführung (sog. Cheruskerkurve) sind als Bahnfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des B-Plans XI-231 b sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)**

#### **3.4.1 Zentren 3**

Der am 12. April 2011 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 stellt eine Aktualisierung der Stadtentwicklungspläne Zentren 1 und 2 (1999, 2005) dar. Er bildet den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 enthält keine direkt plangebietsbezogenen Aussagen. Für den angrenzenden Bereich im Umfeld des Fernbahnhofs Südkreuz werden dagegen die Fachmarkttagglomerationen „Sachsendamm“ und „Alboinstraße“ dargestellt. Zudem befindet sich in

der näheren Umgebung des Plangebiets das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße.

### *3.4.2 Wohnen*

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen, gemäß Senatsbeschluss vom 10. August 1999 und aktualisiert am 01. Juli 2005, definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung und dient somit als Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau.

Der StEP Wohnen enthält keine direkt plangebietsbezogenen Aussagen. Das Wohngebiet der Schöneberger Insel wird als innerstädtisches Altbauquartier ohne weiteren Handlungsbedarf dargestellt. Südlich der Ringbahntrasse (Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab) befindet sich ein nachrangig in Anspruch zu nehmendes Wohnungsbaupotenzial.

### *3.4.3 Verkehr*

Zur Gewährleistung von Mobilität, Verbesserung des Verkehrsflusses und gleichzeitig Begrenzung der unerwünschten Folgen des Verkehrs wurde 2003 ein Stadtentwicklungsplan Verkehr erstmals beschlossen und mit dem Senatsbeschluss vom 29. März 2011 fortgeschrieben.

Im Bestand wird der Sachsendamm zwischen der BAB A 103 und der Hauptstraße als großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe I und der Abschnitt östlich der BAB A 103 als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II eingestuft. Im Planungshorizont 2025 wird der gesamte Sachsendamm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) herabgestuft. Der Sachsendamm soll somit gemäß dem Entlastungskonzept zur Umorganisation des übergeordneten Straßennetzes in der Innenstadt von großräumigem Durchgangsverkehr entlastet werden.

In Bezug auf das ÖPNV-Netz sieht der StEP Verkehr den Neubau der S-Bahnlinie 21 von Westhafen / Wedding nach Hauptbahnhof und anschließend weiter nach Potsdamer Platz (Planungshorizont 2025) sowie die Trassenfreihaltung für die Verbindungskurve Julius-Leberbrücke – Südkreuz („Cheruskerkurve“) vor. Die zeitliche Einordnung der Maßnahme „Cheruskerkurve“ ist offen und abhängig von der weiteren Realisierung der S 21.

Das Planfeststellungsverfahren für die S 21-Nord (zwischen Nordring und Hauptbahnhof) ist auf Antrag der DB AG vom Eisenbahnbundesamt (EBA) durchgeführt und mit dem am 17. Februar 2005 erfolgten und am 18. März 2005 veröffentlichten Planfeststellungsbeschluss beendet worden.

### *3.4.4 Klima*

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Für die Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird ein prioritärer Handlungsbedarf gesehen. Zudem wird die stadtklimatische Bedeutung als sehr hoch eingestuft. In Bezug auf das Bioklima sind die Grün- und Freiflächen des B-Plans zu qualifizieren und anzupassen.

### **3.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Schöneberg-Ost stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung dar. Die Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost wurde am 11. März 1997 vom Bezirksamt Schöneberg beschlossen. Sie ist damit behördenverbindlich geworden und im Rahmen der Abwägung bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **3.6 Stadtumbau**

Berlin beteiligt sich seit 2002 am Bundesprogramm Stadtumbau Ost und seit 2005 am Stadtumbauprogramm West. Das Plangebiet ist Teil des Fördergebiets Schöneberg-Südkreuz (Stadtumbau West). Beim Stadtumbau West steht u. a. die Um- und Neugestaltung von unter Wert genutzten Gewerbe- und Bahnflächen oder Brachen im Vordergrund.

Zu den Vorhaben im Rahmen des Stadtumbaus gehört auch die Anlage von Freiflächen und Parkanlagen, die in den Teilräumen als auch als einzelne Projekte umgesetzt werden. Dazu zählt die Erneuerung des Cheruskerparks, der über einen neuen Durchstich im Bahndamm mit der Schöneberger Linse verbunden werden soll, als Teil der sog. „Schöneberger Schleife“. Die Schöneberger Schleife ist ein grünes Wegesystem im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Entlang des Wegesystems werden Grün- und Spielflächen erneuert, erweitert oder neu angelegt. Die Schöneberger Schleife wird nach ihrer Fertigstellung als überörtlicher Grünzug den Bahnhof Südkreuz sowie den Bahnhof Schöneberg mit dem neuen Park am Gleisdreieck verbinden.

### **3.7 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste des Landes Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen enthalten. Auch sind nach Mitteilung des Fachbereichs der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamts von Berlin im Plangebiet weder Bodendenkmale noch archäologische Fundstellen bekannt.

Westlich, nördlich und südlich des Geltungsbereichs grenzen jedoch

- der Denkmalbereich Torgauer Straße 12-15, Gaswerk Schöneberg (Retortenhaus (Haus 3) 1890-91 von L. G. Drory, Ing. R. Cremer, Alfred Messel, Umbau 1927-28; Kesselhaus mit Wasserturm (Haus 2), 1890-91 von L. G. Drory, Ing. R. Cremer, Alfred Messel, Wasserturm-Aufstockung 1923; Reglerhaus (Haus 1) 1898 von Schulz und Schlichting; Magazin (Revierbüro, Haus 11) 1898 von Schulz und Schlichting; Schmiede, Werkstatt und Lager (Haus 6), 1900 von Schulz und Schlichting, Erweiterung 1904 von P. Karchow; Niederdruckgasbehälter „Schöneberg IV“ (Gerüst), 1908-10 von der BAMAG; Schleusenhaus, um 1950 (D); OBJ-Dok-Nr. 09066707),
- das Baudenkmal Cheruskerstraße 4 / Gotenstraße 1 (Mietshaus, 1894-95 von Agathon Reimann; OBJ-Dok-Nr. 09066420) und
- das Baudenkmal Ringbahnbrücke Gotenstraße (1882-83, 1906 ausgeführt vom Ministerium für öffentliche Arbeiten; OBJ-Dok-Nr. 09066475)

unmittelbar an das Plangebiet an.

Gemäß § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Schöneberger GASAG-Geländes (Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29) ist im unmittelbaren Umfeld mit einem Entwicklungsdruck zu rechnen, der sich auch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b auswirkt.

Im Plangebiet werden deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Sicherung einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg haben hierzu keine Einwände geäußert.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Stadtumbaugebiets Schöneberg-Südkreuz und auch in dieser Förderkulisse als Erweiterungsfläche für den Cheruskerpark vorgesehen.

### **2. Intention des Plans**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231 b werden die südliche Erweiterung des Cheruskerparks und der Cheruskerpark selbst sowie die bestehende Gemeinbedarfseinrichtung in der Cheruskerstraße 23 A (Jugendfreizeit-, Nachbarschaftsheim) planungsrechtlich gesichert. Hiermit wird das gesamtstädtische Ziel verfolgt, das vorhandene System an Grünzügen und -verbindungen zu ergänzen und auszubauen.

Der im Plangebiet westlich der Cheruskerstraße gelegene Abschnitt der Torgauer Straße wird zugunsten der öffentlichen Grünfläche auf sieben Meter verschmälert und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Die übrigen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung gesichert.

Die gewidmeten Bahnflächen – der geplante S-Bahntrassenabschnitt der Linie S 21 zwischen dem Bahnhof Julius-Leber-Brücke und der Ringbahn (sog. Cheruskerkurve) sowie Flächen entlang der Ringbahn – werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bis zur Realisierung der Cheruskerkurve soll die Fläche als öffentliche Parkanlage genutzt werden. Dementsprechend wurde diese Fläche durch das Land Berlin erworben und gegenüber der DB Netz AG eine Rückübertragungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass die Fläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB).

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. II. 3.2.1.6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotope, Biotopverbund und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) sowie deren Wechselwirkungen abgeschätzt.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des Planvorhabens erfolgt schutzgutbezogen jeweils bereits unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

Dem Umweltbericht liegt der Zustand des Plangebiets zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens 2008 zu Grunde. Somit wurde auch dieser Zustand beschrieben. Zwischenzeitlich wurden das Kleingewerbe entlang der Torgauer Straße aufgegeben und die öffentliche Grünanlage / südliche Erweiterung des Cheruskerparks weitestgehend umgesetzt.

#### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231 b umfasst die Grundstücke Torgauer Straße 11A, 16 (teilweise), 17-32 und Teilflächen des Grundstücks Naumannstraße 84 und der Grundstücke nördlich der Berliner Stadt- und Ringbahn zwischen Julius-Leber-Brücke und Torgauer Straße und zwischen Torgauer Straße und Berliner Stadt- und Ringbahn im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,5 ha.

Das Plangebiet ist ein Teilabschnitt eines geplanten gesamtstädtischen „Ost-West-Grünzuges“ und Bestandteil des Vorhabens „Stadtumbau West“. Die Planung steht im Kontext zu den angrenzenden Plänen zum „Gasag-Gelände“ (B-Plan 7-29), zum „Nord-Süd-Grünzug“ (B-Plan 7-21 und 7-26), zur „Schöneberger Linse“ (B-Plan XI-231aa und XI-231ab) und zur „Naumannstraße“ (B-Plan 7-47; 7-17).

Der Bebauungsplan XI-231 b wird, teilweise in Verbindung mit den o.g. Bebauungsplänen, in erheblichem Umfang zur Verbesserung der Freiraum- und Grünflächensituation in den innerstädtisch hochverdichteten Schöneberger Wohngebieten beitragen.

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die den bereits bestehenden Cheruskerpark nach Süden erweitert. Durch den Bebauungsplan werden die südliche Erweiterung des bereits bestehenden Cheruskerparks und der Cheruskerpark selbst sowie die bestehende Gemeinbedarfseinrichtung in der Cheruskerstraße 23 planungsrechtlich gesichert. Hiermit wird das gesamtstädtische Ziel verfolgt, das vorhandene System an Grünzügen und -verbindungen zu ergänzen und auszubauen.

Ein Abschnitt der Torgauer Straße westlich der Cheruskerstraße wird in die öffentliche Grünfläche integriert, wobei die Straßenverkehrsfläche der Torgauer Straße auf sieben Meter ver-

schmäleret und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt werden soll. Die übrigen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung gesichert.

Um die dargelegten Planungsziele zu erreichen, setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und einer abgestuften Zulässigkeit von Spielmöglichkeiten sowie Verkehrsflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Nachbarschaftsheim“ fest.

Zur Sicherung der geplanten S-Bahntrasse der S 21 zwischen den Bahnhöfen Westhafen / Wedding und Südkreuz wird der Trassenabschnitt innerhalb des Bebauungsplans XI-231 b – die sogenannte Cheruskerkurve – nachrichtlich als Bahnfläche übernommen. Bis zur Realisierung der Cheruskerkurve soll die Fläche als öffentliche Parkanlage genutzt werden. Dementsprechend wurde diese Fläche durch das Land Berlin erworben und gegenüber der DB Netz AG eine Rückübertragungsverpflichtung für den Fall vereinbart, dass die Fläche oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke bzw. die Realisierung der S 21 benötigt werden. Für die S 21, deren Trassenführung nach bisher vorliegenden Studien teilweise als Tunnel erfolgt, ist zu gegebener Zeit neben den bereits bestehenden bahngewidmeten Flächen ein neues Planfeststellungsverfahren einschließlich Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus werden die Flächen der Bahn entlang der Ringbahntrasse als solche nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung der genannten Ziele beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ bzw. „öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz“.
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Nachbarschaftsheim“.
- Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die im Plangebiet befindlichen Abschnitte der Cheruskerstraße und der Gotenstraße sowie den Abschnitt der Torgauer Straße zwischen Cherusker- und Naumannstraße.
- Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ für Abschnitt der Torgauer Straße zwischen Cheruskerstraße westlicher Plangebietsgrenze
- Nachrichtliche Übernahme der geplanten S 21-Bahnstrecke und weiterer Flächen entlang der Ringbahntrasse bzw. der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Plans als Bahnfläche.

### **Textliche Festsetzungen**

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie
3. Die Fläche BCDEFGHJKLMNB darf nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden lässt sich zusammenfassend der Flächenbilanz entnehmen (siehe auch Kap. II 8.):

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

	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	22.264	49,5
Gemeinbedarfsfläche	564	1,0
Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme)	14.892	33,0
Straßenverkehrsflächen	6.112	13,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.315	3,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45.147</b>	<b>100</b>

### **3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den entsprechenden Fachgesetzen und Fachplanungen beschrieben.

#### **Fachgesetze**

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

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 15 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, 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 (§ 18 BNatSchG).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es gemäß § 44 (5) des BNatSchG nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Bundesnaturschutzgesetz gilt unmittelbar und ist grundsätzlich als Vollregelung konzipiert. Zur Klärung von rechtlichen Zusammenhängen und Vorgehensweisen im Naturschutzrecht muss der Rechtsanwender zuerst in das Bundesnaturschutzgesetz schauen, um Antwort auf die jeweilige Frage nach der Rechtslage zu bekommen. Findet sich dort eine entsprechende Regelung, und zeigt ein Blick in das existierende Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)) keine Abweichung, ist die Rechtslage eindeutig. Rechts- und Handlungsgrundlage ist das BNatSchG. Weicht das NatSchGBIn ab, so ist die Synopse der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum BNatSchG und NatSchGBIn vom Juni 2010 anzuwenden.

Die Vorgaben des Bundes- und Berliner Naturschutzgesetzes werden für das Plangebiet durch die geplante Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entsprochen. Dadurch werden die Grundlagen geschaffen für die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt sowie der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Zudem wird die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft gesichert und entwickelt.

Natura 2000-Gebiete sind ebenso wenig von den Ausweisungen des Bebauungsplans betroffen wie Schutzgebiete entsprechend §§ 22, 23, 25 und 26 NatSchGBIn (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Geschützte Landschaftsbestandteile). Es wurden keine nach § 28 geschützten Biotopie im Plangebiet vorgefunden. Unter den erfassten Vogelarten wurden auf der Fläche des Plangebietes besonders geschützte Arten festgestellt, bei denen es sich jedoch um verbreitete und typische Arten für Grün- und Parkanlagen handelt, die von den Festsetzungen des B-Plans eher profitieren. Wegen des geplanten Gebäudeabrisses ist ggf. eine geringe Zahl von Gebäudebrütern von den Festsetzungen des B-Plans betroffen. Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, so dass davon ausgegangen wird, dass gemäß § 44 (5) BNatSchG weder eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG noch eine Befreiung § 67 BNatSchG beantragt werden muss. Wie eingangs erwähnt, wurde der Gebäudeabriss zwischenzeitlich vollzogen.

### **Baumschutzverordnung (BaumSchVO)**

Gemäß § 2 BaumSchVO (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden.

Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.



Vom Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung ausgenommen sind Bäume, die dem Grünanlagengesetz vom 24. November 1997 (GVBl. S. 612) in der jeweils geltenden Fassung unterliegen.

Innerhalb des Plangebiets erfolgte keine Einzelerfassung des Baumbestandes nach den Kriterien der BaumSchVO, da (bis auf ganz wenige Ausnahmen) von einer vollständigen Erhaltung des Baumbestandes ausgegangen wird. Die Bäume im Plangebiet wurden als Bestände entsprechend der Berliner Biotoptypenliste erfasst.

### **Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)) und die auf Grund dessen 1999 erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Als gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Grundwassers ist das BBodSchG nur begrenzt verwendbar, da vom Gesetzestext her das Grundwasser im Anwendungsbereich des Wasserrechts verbleibt.

Grundwasseranalysen sind in Berlin anhand der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der **Berliner Liste von 2005** zu bewerten. Die Berliner Liste 2005 enthält eine Liste von Beurteilungswerten für Feststoffgehalte in Böden, bei deren Überschreitung eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet werden kann.

Im Bodenschutzgesetz wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Die Ausweisung als Grünfläche gewährleistet die Erhaltung der im BBodSchG genannten Bodenfunktionen. Den Vorgaben der BBodSchV wurde mit orientierenden Bodenuntersuchungen entsprochen. Belastete Böden, die im Rahmen der Gestaltung der Parkanlage bzw. Spielflächen anfallen, werden fachgerecht entsorgt.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)) sind die in § 1a genannten „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ von Bedeutung:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung als Grünfläche wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere der Klimaschutz berücksichtigt.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)**

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung möglicher Beeinträchtigung des Grundwassers bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) und das Berliner Was-

sergesetz (BWG in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, zuletzt geändert durch Art. III des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)).

Das WHG enthält in seinem vierten Teil die „Bestimmungen für das Grundwasser“, das Berliner Wassergesetz (BWG) in seinem Drittem Teil, Abschnitt III die „Besondere Bestimmungen für das Grundwasser“. § 36a BWG enthält u.a. die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Das anfallende Niederschlagswasser wird auch künftig vor Ort versickern können. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasserneubildung sogar erhöhen wird.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)) sind die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG geachtet werden. Dies bedeutet, dass bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

### **Lärm**

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Demnach sollen für Grünflächen die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Die mit dem B-Planentwurf zu sichernden Grünflächen werden allseitig von Bahntrassen tangiert, so dass eine zumindest sporadische Überschreitung der Orientierungswerte im Nahbereich nicht ausgeschlossen werden kann.

### **Klima, Luft**

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoff von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV (22. Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der vorrangig Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden. Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) zur Anwendung.

Gemäß § 1 BNatSchG ist auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sind zu erhalten (siehe auch § 1a BauGB).

Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Sicherung und Ausweitung der Grünflächen im Plangebiet gewährleistet vielmehr die klimatische Ausgleichsfunktion.

## Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln, Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396)) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird einer Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geführt. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Direkt südlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Ringbahnbrücke Gotenstraße, unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden steht das „Gaswerk Schöneberg“ als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Das Baudenkmal Cheruskerstraße 4 / Gotenstraße 1 grenzt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze an. Im Plangebiet sind weder Bodendenkmale noch archäologische Fundstellen bekannt.

## Fachplanungen

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070) stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Das Plangebiet fungiert als Teilbereich überörtlicher Grünzuges sowohl in Nord-West- als auch in Nord-Süd-Richtung.

Im südwestlichen Abschnitt der dargestellten Grünfläche befindet sich darüber hinaus ein Lagesymbol „schadstoffbelastete Böden“. Aufgrund der generalisierten Darstellung wird am westlichen Rand des Plangebiets eine kleine Teilfläche als gemischte Baufläche M1 dargestellt, die sich auf dem benachbarten ehemaligen GASAG-Gelände fortsetzt.

Die südlich an das Plangebiet grenzende Bahntrasse sowie die geplante S-Bahntrasse der S 21 einschließlich unterirdischer Streckenführung (sog. Cheruskerkurve) sind als Bahnfläche dargestellt.

### **Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin**

Das Landschaftsprogramm (LapPro einschl. Artenschutzprogramm für Berlin i. d. F. d. B. vom 19. Juli 1994 (Abl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (Abl. S. 2350) stellt in Karten, Text und Begründung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Berliner Planungssystems ist es, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen und trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** werden für das Plangebiet als Anforderungen an Nutzungen der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit benannt.

Das Plangebiet liegt derzeit teilweise innerhalb eines Gewerbegebietes. Für diese Gebietsnutzung sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen

- Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im **Vorranggebiet Luftreinhaltung** für das folgende Ziele gelten:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung der Vegetationsanteile
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Zudem ist das Plangebiet Bestandteil des **Vorranggebiets Klimaschutz** mit folgenden Zielen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** ist das Plangebiet teils als „Innenstadtbereich“ und teils als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden u.a. benannt:

Innenstadtbereich:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung von Bodenversiegelung
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei Grüngestaltung

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen

Der Cheruskerpark ist als Verbindungsbiotop mit vorrangiger Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten eingetragen.

Im **Programmplan Landschaftsbild** ist das Plangebiet als „Innenstadtbereich“ und „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen gelten in diesem Zusammenhang:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkanten, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen

- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente (Volksparks etc.)
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze

Im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet den „Grünflächen und Parkanlagen“ zugeordnet, für die folgende Maßnahmen gefordert werden:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Innerhalb der **gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption** wird dem Plangebiet als Teilbereich des geplanten „Ost-Westgrünzuges“ höchste Priorität eingeräumt.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz-, Naturschutz- Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Ausweisung als Grünfläche, entsprechen den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und sind Grundlagen für die Umsetzung der in den einzelnen Programmplänen formulierten Ziele und Maßnahmen.

## 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt

Der Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter - im Sinne der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - liegt der Zustand des Plangebietes zu Beginn des Planverfahrens (2008) zu Grunde. Zwischenzeitlich wurde das Kleingewerbe entlang der Torgauer Straße zugunsten einer öffentlichen Grünanlage weitgehend aufgegeben

Hinsichtlich der Flächennutzung wurden folgende Anteile ermittelt, wobei die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bahnflächen bis zur Realisierung der Cheruskerkurve als öffentliche Parkanlage genutzt werden. Hinsichtlich der Beurteilung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bleiben diese Flächen jedoch aus planungsrechtlichen Gründen unberücksichtigt, da der B-Plan die gewidmeten Bahnflächen lediglich nachrichtlich übernimmt.

**Tabelle 2: Flächenbilanz B-Plan XI-231 b - Torgauer Straße - für Bestand und Planung**

	<b>Bahnflächen Bestand</b> m <sup>2</sup>	<b>Sonstige Flächen Bestand</b> m <sup>2</sup> %	<b>Sonstige Flächen Planung</b> m <sup>2</sup> %	<b>Sonstige Flächen Differenz</b> m <sup>2</sup>
Gebäude	140	5.673    19%	136    0%	- 5.537
vollversiegelt	1.228	8.919    30%	4.562    15%	- 4.357
teilversiegelt	4.673	10.670    35%	4.205    14%	- 6.465
Grün- und Freiflächen	8.851	4.943    16%	21.301    71%	+ 16.359
<b>Summe</b>	<b>14.892</b>	<b>30.204</b>	<b>30.204</b>	

rundungsbedingt ergeben sich geringfügige Unterschiede zur Tabelle 1 „Bedarf an Grund und Boden“

Wie der Tabelle 2 zu entnehmen ist, wird der Anteil der versiegelten Flächen (ohne Bahnflächen) insgesamt um rd. 16.400 m<sup>2</sup> zurückgehen und entsprechend der Vegetationsanteil zunehmen.

Der Umweltzustand (2008) sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden im Folgenden für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt, wobei die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen unberücksichtigt bleiben.

#### 3.2.1.1 Schutzgut Boden

##### **Derzeitiger Umweltzustand (2008)**

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.01 „Bodengesellschaften“ sind im Plangebiet ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Industrieflächen und Gleisanlagen vorhanden (Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina). Die Naturnähe dieser Böden ist als gering zu bewerten. Die obersten Bodenschichten bestehen aus einer 1-2,5 m mächtigen anthropogenen Auffüllungsschicht mit hohen Anteilen an Schlacke und Bauschutt. Die Auffüllungsschichten wurden verdichtet und im Bereich der Gewerbestandorte und der Straße mit teils wasserundurchlässigen Belägen versiegelt sowie teilweise bebaut. Darunter schließt sich eine geringmächtige (2 m) Geschiebelehm-/mergelschicht an, die von einer bis zum Grundwasser reichenden Sandschicht unterlagert wird.

Die Böden sind in den gewerblich genutzten Bereichen stark versiegelt und können somit ihre Funktionen im Naturhaushalt nicht erfüllen.

### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Mit der Entsiegelung der Gewerbestandorte und der Herstellung einer Grünfläche werden die Bodenfunktionen weitgehend wiederhergestellt. Da es sich hierbei um stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden handelt, ist auch während der Umgestaltungsmaßnahmen nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.13. „Planungshinweise zum Bodenschutz“ liegt das Plangebiet im „Unerheblichkeitsbereich“ mit Böden ohne besondere Anforderungen. Es sind die allgemeinen Belange und gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

#### ***3.2.1.2 Schutzgut Wasser***

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtige Aspekte hierbei sind vor allem die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen nur indirekt über die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser über die Mischwasserkanalisation.

#### ***Derzeitiger Umweltzustand (2008)***

Der Hauptgrundwasserleiter ist nach der Umweltatlaskarte 02.07 im Plangebiet durchschnittlich ca. 10 m unter Flur ausgebildet. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wegen des Anteils bindiger Substrate in den Deckschichten und des hohen Flurabstandes als „mittel“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „relativ geschützt“.

Nach der Umweltatlaskarte 02.17 liegt die Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet mit 150-250 mm/Jahr in einer mittleren Kategorie.

### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Aufgrund der großflächigen Entsiegelung ergibt sich durch die zu erwartende Steigerung der Grundwasserneubildungsrate eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

Risiken durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser aus dem Oberboden werden im Bodengutachten (siehe Kap. II 3.2.1.7) auf Grund des hohen Flurabstandes im Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen. Zudem können die betroffenen geringmächtigen Auffüllungsschichten des Oberbodens im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans entfernt werden.

Die durch zukünftige Versickerung deutliche Reduzierung der Oberflächenwasser-Abflussmenge trägt zusätzlich zur Entlastung der Kanalisation bei.

#### ***3.2.1.3 Schutzgut Klima / Luft***

#### ***Derzeitiger Umweltzustand (2008)***

Gemäß der Umweltatlaskarte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen Stadtklima) liegt das Plangebiet nur zum geringen Teil im Einwirkungsbereich der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete und ist gekennzeichnet durch eine geringe bis mäßige bioklimatischen Belastung. Die Grünfläche des Cheruskerparks bewirkt nur einen geringen Kaltluftmassenstrom.

Eine übergeordnete, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kaltluftleitbahn befindet sich östlich des Plangebiets, besitzt jedoch nur eine eingeschränkte Wirkung für den Geltungsbereich. Der Cheruskerpark besitzt dadurch für die angrenzenden belasteten Siedlungsbereiche eine hohe lokal-klimatische Bedeutung. In der Umweltatlaskarte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) wird

eine Entsiegelung, Erhöhung des Vegetationsanteils und Vernetzung mit benachbarten Freiflächen für das Plangebiet empfohlen.

Die Aussagen zum Thema „Lufthygiene“ sind dem Kap. 3.2.1.7 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

#### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Umgestaltung des Plangebietes zu einer zusammenhängenden großen Grünfläche wird die stadtklimatische Situation im Geltungsbereich und seiner Umgebung wesentlich verbessert.

Somit ist mit der Durchführung des Bebauungsplans eine Verbesserung des Schutzgutes Klima verbunden.

#### ***3.2.1.4 Schutzgut Biotop – Biotopstruktur / Biotopverbund / Fauna***

Das Plangebiet liegt beidseitig der Torgauer Straße und schließt den Cheruskerpark mit ein. Südlich der Torgauer Straße erstreckt es sich entlang des Bahndamms vom S-Bhf. Schöneberg Richtung S-Bhf. Südkreuz. Entlang der Torgauer Straße hat sich Kleingewerbe, meist Auto-Werkstätten, angesiedelt (Stand 2008). Es handelt sich ausschließlich um einstöckige Gebäude. Nördlich der Torgauer- und westlich der Cheruskerstraße ist ebenfalls ein Gewerbekomplex mit Werkstätten und Autohandel vorhanden. Dieses Areal wird beidseitig von schmalen Parkanlagen eingefasst, nach Norden schließt der Cheruskerpark an, der teilweise Bestandteil der nachrichtlich übernommenen Bahnflächen ist. Entlang der Gewerbeflächen sind dichtere Gebüschgruppen zu finden. Im Südteil des von Rad- und Fußwegen erschlossenen Parks befinden sich ein Spielplatz und eine größere Wiesenfläche.

Die gesamte Parkfläche wird von Altbäumen geprägt, u. a. von den alten Straßenbäumen entlang der Cheruskerstraße (Kastanien) sowie Hybridpappeln entlang des westlich angrenzenden ehemaligen GASAG-Geländes. Die Grünanlage im Nordteil des Cheruskerparks – Bestandteil der nachrichtlich übernommenen Bahnflächen - wurde Anfang 2010 landschaftsbaulich umgestaltet.

#### ***Derzeitiger Umweltzustand (2008)***

Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten sind nach Bundesnaturschutzgesetz zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist die Schaffung von Biotopverbundstrukturen von besonderer Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „XI-231 b“ gliedert sich in den Cheruskerpark und die südlich angrenzenden Kleingewerbe-Standorte beiderseits der Torgauer Straße. Zudem liegen Teilbereiche der südlich angrenzenden gehölzdominierten Böschungen zur S-Bahntrasse im Plangebiet (siehe Abbildung 1, Seite 22).

#### **Vegetation**

Der Biotoptypenbestand im Geltungsbereich wurde Ende Mai 2008 aufgenommen und im Oktober 2009 ergänzt. Zusätzlich wurden Aufnahmen im Bereich des Cheruskerparks des Planungsbüros „Stadt Land Fluß“ eingearbeitet. Die Bezeichnung und Codierung der Biotoptypen richtet sich nach der „Biotoptypenliste Berlins“ (Stand 2005).

Im Folgenden werden die Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. In der „Bestandskarte Biotoptypen“ sind die Ergebnisse der Kartierung flächendeckend dargestellt, wobei die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen gesondert ausgewiesen sind.

#### **Gras- und Staudenfluren:**

Die größeren Freiflächen im Bereich des Cheruskerparks werden von artenarmen Zier- und Parkrasen eingenommen (Biotop-Code 05162). In den Randbereichen / Wegnähe sind sie von



lockeren Baumbestand überschirmt (Biotop-Code 051622), der Mittelteil ist unbeschattet (Biotop-Code 051621). Die stellenweise durch Ausfälle lückige Grasnarbe besteht zum größten Teil aus einer Weidelgrasansaat (*Lolium perenne*), der nur in geringen Anteilen andere Grasarten beigemischt sind (*Knaulgras–Dactylis glomerata*, *Rotschwengel–Festuca rubra*)

Die halbtrockenen bis trockenen anthropogenen Standorte der Böschungsbereiche an der S-Bahn-Strecke sind zum Teil auf einem bis mehrere Meter breiten Streifen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bedeckt (Biotopcode 03222, 03229). Charakteristische Grasarten für diese Standorte sind unter anderem: *Platthalmrispe (Poa compressa)*, *Rotschwengel (Festuca rubra)*, *Quecke (Elytrigium repens)*, *Glatthafer (Arrhenatherum elatius)*, *Wolliges Honiggras (Holcus lanatus)*, *Taube Trespe (Bromus sterilis)* und *Schafschwengel (Festuca ovina agg.)*. Eingestreut treten in geringeren Häufigkeiten Stauden und Kräuter auf, teilweise auch bestandsbildend, die den zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Distelfluren zuzuordnen sind (03242, 03244, 03249). Kennzeichnende Arten hierfür sind u.a.: *Luzerne (Medicago sativa)*, *Möhre (Daucus carota)*, *Feldbeifuß (Artemisia campestris)*, *Gelbe Resede (Reseda lutea)*, *Nachtkerze (Oenothera biennis agg.)*, *Wegrauke (Sisymbrium officinalis)*, *weiße Lichtnelke (Silene alba)*, *Gemeiner Beifuß (Artemisia vulgaris)*, *kleiner Ampfer (Rumex acetosella)*, *Silberfingerkraut (Potentilla argentea)*, *Königskerze (Verbascum cf. lychnitis)*, *Kanadische Goldrute (Solidago canadensis)*, *Feld-Klee (Trifolium campestris)* und *Vogelwicke (Vicia cracca)*, *Natternkopf (Echium vulgare)*, *Schafgarbe (Achillea millefolium)*, *Gelber Steinklee (Melilotus officinalis)*. In Teilbereichen kommen Gehölzsämlinge der Pappel (*Populus spec.*) auf.

#### Gehölzbestände:

Der reihenförmig gepflanzte Straßenbaumbestand (07142612) entlang der Torgauer Straße und der Cheruskerstraße ist in der Kartengrundlage dargestellt und wurde übernommen, Änderungen (Ausfälle) wurden aktualisiert.

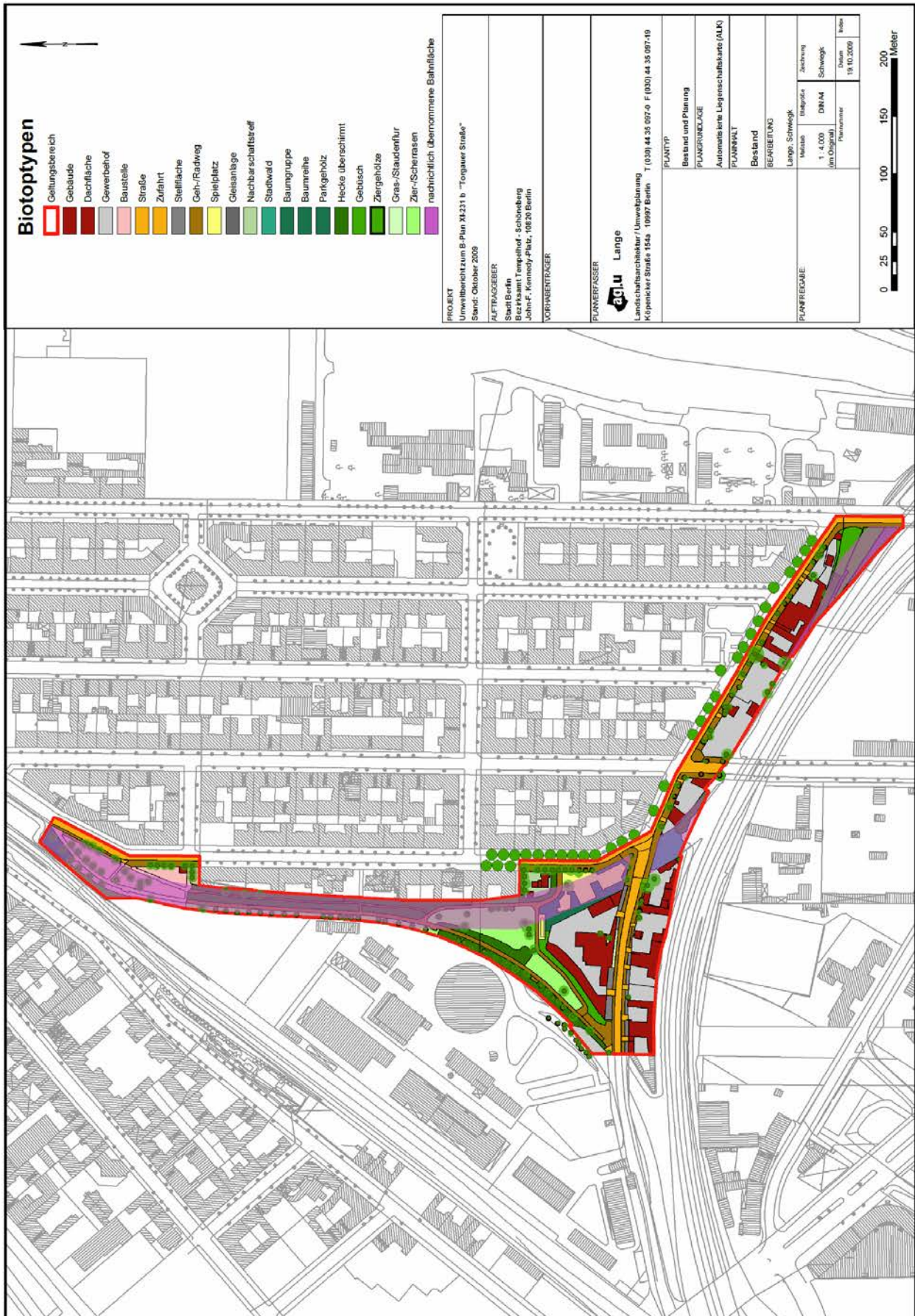
Im Bereich der Gewerbeansiedlung zwischen Torgauer Straße und Bahndamm haben sich mehrere Einzelbäume unterschiedlichen Alters (071521, 071531) teils spontan angesiedelt. Sie wurden anhand von Luftbildaufnahmen und der Geländebegehung aufgenommen. V.a. handelt es sich um Spitzahorn, Birke und Götterbaum sowie einzelne Robinien und Kastanien. Zwei einzelne Exemplare befinden sich direkt auf der Mauerkrone.

Der Cheruskerpark (101011) weist in den Randbereichen einen lockeren Baumbestand mit Hybridpappel (*Populus spec.*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Ulme (*Ulmus spec.*), Ahorn-Hybride (*Acer spec.*), Birke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) auf. Darunter wachsen an den Gehwegrändern lockere bis dichte Gebüsche, in denen Ziergehölze, aber auch heimische Arten dominieren (u.a. diverse Rosen (*Rosa spec.*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Hartriegel (*Cornus sanguinea* u.a.), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus cf. monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*).

Der Nordteil des Cheruskerparks wurde Anfang 2010 umgestaltet und neu angelegt. Der vorhandene Altbaumbestand wurde durch die landschaftsbaulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Auf der Böschungskante und den oberen Hangbereichen des S-Bahndammes stockt ein geschlossener Gehölzstreifen, der den Charakter einer durch Altbäume überschirmten Hecke trägt (07132512). Die dichten Gebüsche aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus spec.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Rose (*Rosa spec.*) etc. werden von starkstämmigen alten Kanada-Pappeln (*Populus x canadensis*) sowie Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und im Westteil von Säulenpappeln (*Populus spec.*) überragt. Die Gehölze am Bahndamm liegen größtenteils außerhalb des Plangebiets, wurden aber bei der Begehung überblicksweise mit erfasst. Im Bereich westlich der Bahnbrücke über die Naumannstraße wurde die Böschung zu den Gleisen mit Ziersträuchern bepflanzt.

Abb. 1: Biotypenbestand 2008 / 2009



In Höhe der Cheruskerstraße befindet sich auf dem für die S-Bahn freigehaltenen Trassenbereich ein den Stadtwäldern zuzuordnender Spitzhorn-Jungbestand (08911) mit Gebüsch-Unterwuchs aus Flieder und Mehlbeere und sowie einer spärlich ausgebildeten Krautschicht mit Waldrebe.

Eine Einzelerfassung des Baumbestandes und Kategorisierung nach Schutzstatus erfolgte nicht, da von einer fast vollständigen Erhaltung des Baumbestandes ausgegangen wird.

#### Siedlungsflächen und andere stark anthropogen geprägte Biotope:

Das Plangebiet wird im Bereich der Torgauer Straße durch Kleingewerbe-Standorte (überwiegend Autohandel / -reparatur) mit nur minimalem Begleitgrün in den Randbereichen charakterisiert (12310). Dabei handelte es sich um meist stark versiegelte oder verdichtete Höfe, Stell- und Lagerflächen mit eingeschossiger Bebauung und Verstellung aus Werkstätten, Lagerhallen, Schuppen, Containern und Garagen. Die Flächen sind eingezäunt oder wurden von Mauern zur Straßenseite hin begrenzt. Das Flachdach einer Gewerbehalle am Ostende des Plangebiets ist zum Teil (ca. 70%) mit Trockenrasenarten begrünt (Biotopcode 12911 mit Grasnelke – *Armeria spec.*, Hauswurz – *Sedum spec.*, weitere *Sedum*-Arten, Moose).

Der Gebäudebestand wurde anhand der Kartengrundlage erfasst und um während der Geländebegehung festgestellte Änderungen ergänzt (die Abgrenzung erfolgte dann anhand eines Luftbildes). Überdachte Flächen wurden hier mit eingeordnet.

Entlang der Torgauer Straße zwischen den Einmündungen der Goten- und der Naumannstraße bestehen zum angrenzenden Gehwegbereich Höhenunterschiede von bis ca. 1m, die durch eine schmale Ziegel- oder Betonplattenmauer abgefangen werden. Unbebaute Flächen wurden, soweit möglich, entsprechend ihrer Versiegelungsart und unterschiedlichen Belagsklassen aufgenommen.

Der östliche Teil der Torgauer Straße und die Cheruskerstraße sind im Plangebiet als Asphaltstraßen (1261221) angelegt. Sie werden von Gehwegen mit Mosaikpflaster und Plattenversiegelung sowie teilweise von einem gepflasterten Radweg (Knochenpflaster) begleitet. Die Zufahrten zu den Gewerbestandstücken sind ebenfalls mit Mosaikpflaster ausgelegt. Westlich der Einmündung der Cheruskerstraße weist die Torgauer Straße noch den alten Belag aus Großkopfsteinpflaster auf. Der begleitende Radweg ist hier asphaltiert, der schmale Gehwegbereich der Südseite mit Kleinkopfmosaik gepflastert.

Der Gehweg entlang der Cheruskerstraße besteht ebenfalls aus Kleinkopfmosaik und wird an den Außenseiten von zwei schmalen Grünstreifen begleitet.

Der Cheruskerpark wird durch mehrere asphaltierte Geh- und Radwege mit Übersandung (12654), sowie im Nordteil auch durch Wege mit wassergebundener Decke gegliedert.

In der Südwestecke des Cheruskerparks befindet sich ein Spielplatz mit Begleitgrün (10202), nördlich daran angrenzend ein mit Freizeitnutzung belegtes und einzelnen Gebäuden bestandenes eingezäuntes Grundstück. Der ehemals in Höhe Roßbachstraße im Nordteil des Parks gelegene Spielplatz wurde 2009 im Rahmen der Umgestaltung der Grünanlage beseitigt.

#### Bewertung

Der Vegetationswert des Plangebiets wird aufgrund der artenarmen Wiesenbereiche und des deutlichen Anteils nichtheimischer Gehölzarten insgesamt als mittelmäßig eingeschätzt.

Die Avifauna findet in den abwechslungsreich strukturierten Gehölzbeständen relativ gute Lebensbedingungen. Für weitere Tierarten bietet der Lebensraum im Plangebiet aufgrund nutzungsbedingter Störungen und mangelnder Biotopverbindungen im gegenwärtigen Zustand ein eher geringes Potenzial (zur faunistischen Einschätzung siehe auch Kap. II 3.2.2.1, Seite 29.).

### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Teile des Plangebiets werden entsiegelt und in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Bereits vorhandene Grünflächen bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Aufgrund ihres Standortes auf einer Mauerkrone werden einzelne spontan gewachsene jüngere und mittlere Laubgehölze nicht erhalten werden können. Dasselbe gilt für eine kleinflächige Dachbegrünung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist insgesamt von einer Verbesserung der Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Biotope im Plangebiet auszugehen.

Für den Zeitraum der Durchführung sind die in Kap. II 3.2.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

#### ***3.2.1.5 Schutzgut Landschaft***

Beim Schutzgut Landschaftsbild stehen die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

#### ***Derzeitiger Umweltzustand (2008)***

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich des landschaftlichen Gesamteindrucks in zwei sehr unterschiedliche Bereiche: Den durch verschiedenartige Gehölze mit unterschiedlicher Altersstruktur optisch ansprechenden Grünflächen des Cheruskerparks und des Böschungsbereiches des Ringbahn stehen die stark versiegelten, heterogenen Kleingewerbeflächen gegenüber. Hier besitzt das Plangebiet nur wenig Qualität hinsichtlich seiner Wirkung auf das Landschaftsbild. Der Straßenraum der östlichen Torgauer Straße und der Cheruskerstraße wird durch einen überwiegend geschlossenen Baumbestand begleitet. Im öffentlichen Raum bestehen Blickbeziehungen entlang der Straßen. Der benachbarte, 78 Meter hohe Gasometer gilt als Landmarke und markantes Wahrzeichen.

Das Plangebiet weist somit nur geringe Empfindlichkeiten, aber große Entwicklungspotentiale für das Landschaftsbild auf.

### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Das bisherige Erscheinungsbild des Plangebiets wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundlegend verändert. Mit der Erweiterung des Cheruskerparks auf ehemals gewerblich genutzte Flächen entstehen zusammenhängende, öffentlich nutzbare Grünflächen, die das Landschaftsbild bereichern.

Insgesamt sind somit für das Schutzgut Landschaft im Vergleich zum Bestand ausschließlich positive Auswirkungen zu erwarten.

#### ***3.2.1.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung***

Beurteilungsgrundlage der Auswirkungen auf die gemäß § 1a (3) BauGB i. Verb. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope und Landschaftsbild stellen das geltende Planungsrecht bzw. der bereits vollzogene Eingriff zum Zeitpunkt der Planaufstellung dar.

Durch die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Umnutzung von Straßenflächen und gewerblich genutzten Flächen in öffentliche Grünflächen und die Bestandsicherung von öffentlichen Grünflächen findet kein Eingriff in die o.g. Schutzgüter statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen vielmehr zu positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung des B-Planverfahrens. Für die S 21, deren Trassenführung nach bisher vorliegenden Studien teilweise als Tunnel erfolgt, ist zu gegebener Zeit neben den bereits bestehenden bahngewidmeten Flächen ein neues Planfeststellungsverfahren einschließlich Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### 3.2.1.7 Schutzgut Mensch

#### Derzeitiger Umweltzustand (2008)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktionen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Dies betrifft sowohl das Plangebiet selbst, als auch das nordöstlich angrenzende Wohngebiet.

#### Immissionen

Aufgrund der Lage im „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ bestehen grundsätzlich erhebliche Empfindlichkeiten in Bezug auf die lufthygienische Situation. Schwerpunktthemen für die Luftreinhaltung in Berlin sind die Bekämpfung der Luftbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und Ozon.

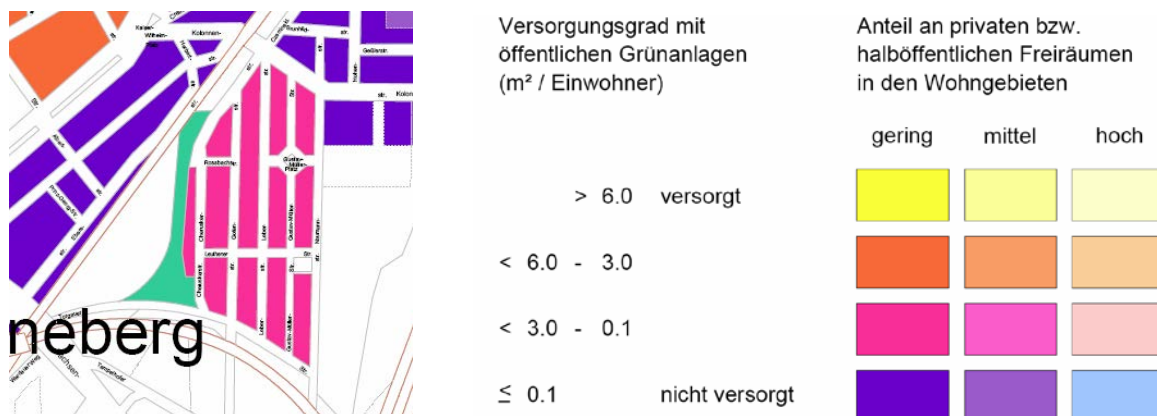
Das Plangebiet ist Bestandteil der zum 01.01.2008 eingeführten, 88 km<sup>2</sup> großen Umweltzone innerhalb des S-Bahn-Rings, in die nur Fahrzeuge fahren dürfen, die bestimmte Abgasstandards einhalten.

Erheblich ist die Lärmbeeinträchtigung durch den südlich angrenzenden S-Bahnring und die westlich angrenzende S-Bahntrasse (Wanneseebahn). Zusätzlich belasten Emissionen der vorwiegend durch Kfz-Werk- und Prüfstätten, Garagen und Autohandel geprägten Gewerbestandorte das Gebiet.

#### Erholung

Das Plangebiet übt derzeit durch den Cheruskerpark wichtige Erholungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete aus. Die Bedeutung des Parks wird durch die relativ große Entfernung zum nächsten öffentlichen Erholungsraum (z.B. Schöneberger Südgelände) und die starke Barrierewirkung der „Schöneberger Insel“ noch unterstrichen.

Wie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, ist das angrenzende Wohngebiet der sog. „Schöneberger Insel“ mit einem Versorgungsgrad von 0,1 bis 3 m<sup>2</sup> / Einwohner stark mit öffentlichen Grünanlagen unterversorgt. Dementsprechend ist der Cheruskerpark als einzige öffentliche Grünanlage für dieses Wohngebiet stark übernutzt.



Quelle: Umweltatlaskarte 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2009)

Der Cheruskerpark ist Bestandteil der sog. „Schöneberger Schleife“ - eines der Schlüsselprojekte für das Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südquartier. Deren Realisierung als ein kombinierter Fuß-, Rad- und Skaterweg kommt besondere Bedeutung zu - auch im gesamtstädtischen Zusammenhang. Die Wegeverbindung soll der Naherholung der Bevölkerung dienen und insbe-

sondere die angrenzenden Wohngebiete mit den Parkanlagen Südgelände und Gleisdreieck verbinden. Darüber hinaus soll sie aber auch eine direkte Verbindung zur Innenstadt und insbesondere zum Potsdamer Platz bilden.

Als ein Abschnitt der Schöneberger Schleife wird der Bereich zwischen dem Bahnhof Südkreuz, der Torgauer Straße, der Cheruskerstraße/Cheruskerpark und dem Wannseebahngraben bis zur Yorckstraße betrachtet. Skater und Fußgänger sollen durch die neue Parkanlage entlang der Torgauer Straße zum Cheruskerpark geführt und weiter in westliche Richtung über den neuen Park auf der GASAG-Nordspitze und einen neu zu errichtenden Steg über den Wannseebahngraben in Richtung Ebersstraße geleitet werden.

Gleichzeitig verlaufen Abschnitte des Berliner Netzes der „20 Grünen Hauptwege“ sowohl in Ost-West-, als auch in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet (Weg Nr. 18 - „Innerer Parkring“ vom Flughafen Tempelhof nach Rathaus Schöneberg und Umwegroute für Weg Nr.5 - „Nord-Südweg“ zwischen Mitte und Mariendorf).

### Altlasten

Auf der Grundlage historischer Recherchen wurde bis zum Jahr 2002 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine flächendeckende orientierende Untersuchung des Bodens durch zahlreiche Rammkernsondierungen und Mischprobenentnahmen des Oberbodens vom Umweltamt Tempelhof-Schöneberg durchgeführt (Einzelgutachten der Fa. GEFTA vom 10.03.2002). Diese wurden teils durch Bodenluftuntersuchungen ergänzt. Das Grundwasser wurde aufgrund des durchschnittlichen Flurabstandes von 10m nicht untersucht.

Danach ist im Bereich der Gewerbe- und angrenzenden Grundstücke an der Torgauer Straße kaum ein Grundstück frei von Bodenverunreinigungen. Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen wurden v.a. in der Auffüllschicht (Oberboden) festgestellt, die durch hohe Gehalte dieser Schicht an Schlacken und Bauschutt zu erklären sind. Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphylenen spielen dagegen nur eine geringe Rolle.

Durch den hohen Versiegelungsgrad wurde jedoch für die derzeitige Nutzung keine Gefährdung der Nutzer gesehen.

Weitergehende Untersuchungen erfolgten auf den Grundstücken Torgauer Str. zw. 21 + 22/23 sowie Torgauer Str. 32-30 im Jahr 2008 / 2009 (Büro für Umweltplanung).

Auf allen Grundstücken wurden Aufschüttungen von Bauschutt, Schlacken, Kohlepartikeln in unterschiedlicher Mächtigkeit (0,5 bis > 2-4 m) festgestellt. Die Aufschüttungen sind insbesondere mit Schwermetallen bzw. polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

Mit Ausnahme der Grundstücke Torgauer Str. 18 und 30 wurden für alle Parzellen Überschreitungen der nutzungsspezifischen Prüfwerte (Spielflächen bzw. Wohngebiet) der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nachgewiesen. Für die Standorte Torgauer Str. 17 und 29 wurden die Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzungsbereich „Gewerbe“ überschritten.

Mit Ausnahme des Grundstücks Torgauer Str. 30 wurden an allen Standorten Überschreitungen der Zuordnungswerte Z 2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgestellt. Im Falle von Bauvorhaben ist die sachgerechte Behandlung und Entsorgung des Aushubmaterials vorzusehen.

Nach Auswertung der vorliegenden Kenntnisse wurden folgende Grundstücke ins Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) aufgenommen:

Torgauer Str. 11a	10507
Torgauer Str. 17	15401
Torgauer Str. 19	15404
Torgauer Str. 20	15402

Torgauer Str. 24-26	15403
Torgauer Str. 31-32	15405
Cheruskerpark	14712

Das Spielfeld im Cheruskerpark (Fläche 14712) wurde zwischenzeitlich saniert. Mit der Verlagerung des Kleingewerbes entlang der Torgauer Straße zugunsten öffentlicher Grünflächen werden auch die betreffenden Grundstücke aus dem Bodenbelastungskataster entlassen.

### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

#### Immissionen (Lärm / Luft)

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eingeschätzt werden, dass die Lärmbelastung im westlichen Bereich der Torgauer Straße durch den Wegfall ihrer Funktion als Durchgangsstraße sinken wird. Der Durchgangsverkehr der östlichen Torgauer Straße verringert sich auch durch die Schließung der Gewerbestandorte. Mit der westlich angrenzend geplanten Nord-Süd-Erschließung zwischen Sachsendamm und ehemaligem GASAG-Gelände (B-Plan 7-29) wird sich in Zukunft eine neue Emissionsquelle auf das Plangebiet auswirken.

Insgesamt ist von einer geringeren Lärmbelastung für die Anwohner der Cheruskerstraße und der Torgauer Straße auszugehen.

Durch die vorgesehene Schließung der Gewerbestandorte und teilweise Sperrung der Torgauer Straße für den Durchgangsverkehr kann auch von einer geringeren Anreicherung von Luftschadstoffen im Straßenraum der Torgauer Straße und auch im Cheruskerpark ausgegangen werden.

Mit Einführung der 2. Stufe der Umweltzone am 01.01.2010 gilt zudem ein zusätzliches Fahrverbot für Fahrzeuge mit einem erhöhten Schadstoffausstoß innerhalb der Umweltzone.

#### Erholung

Die Festsetzung weiterer öffentlich nutzbarer Grünflächen hat ausschließlich positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Es werden Entwicklungsmöglichkeiten für vielfältige Formen der Erholungs- und Freizeitnutzung geschaffen. Die Wegebeziehung zum Sachsendamm entlang des Bahndamms bleibt durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ im Verlauf der ehemaligen Torgauer Straße erhalten.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung verringert sich mit der Umsetzung der Planung das Erholungsdefizit für die angrenzenden Wohngebiete. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern zudem die beabsichtigte Realisierung der sog. „Schöneberger Schleife“, die zu einer erheblich verbesserten Freiraumvernetzung beiträgt.

Im Hinblick auf das städtische Grünverbindungsnetz ist die geplante Grünfläche zudem Bestandteil des im Landschaftsprogramm dargestellten Grünen Hauptwegs Nr. 18 „Innerer Parkring“.

#### Altlasten

Durch die Änderung der Nutzung und damit verbundenen Entsiegelung der Flächen kann es zu einer Freisetzung bisher nicht mobiler Schadstoffe kommen. Deshalb wurde für das Plangebiet beurteilt, ob die beabsichtigte Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar ist.

Im Ergebnis der o.g. Gutachten (Fa. GEFTA, Büro für Umweltplanung) kann eine uneingeschränkte Nutzung als Parkanlage nur nach vorheriger Sanierung der Flächen erfolgen. Diesbezüglich sind folgende Anforderungen des Bezirksamtes Tempelhof Schöneberg (Fachbereich Umwelt) zu berücksichtigen:

Der anstehende Boden ist bis in eine Tiefe von 1 m u. GOK auszuheben soweit

- Prüfwerte der BBodSchV Park- und Freizeitflächen überschritten werden,

- LCKW bzw. BTX in Boden- und/oder Bodenluft nachgewiesen sind,
- LAGA-Zuordnungswerte Z 2 überschritten werden.

Unterirdische Betriebsanlagen, z.B. Lagerbehälter, Benzinabscheider, Sickergruben, Sickerschächte sind sachgerecht unter gutachterlicher Überwachung zurückzubauen. Die Schadstofffreiheit ist durch eine geeignete Dokumentation bzw. Probenahme nachzuweisen.

Sofern Restbelastungen verbleiben, ist nachzuweisen, dass die Nachnutzung baulich so gestaltet wird, dass ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden bzw. verbleibenden Betriebsanlagen ausgeschlossen ist.

Für den Bebauungsplan XI-231 b ist eine Sanierung aller Bodenbelastungen möglich, der Vollzug der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist auf den Flächen der öffentlichen Hand bzw. der für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen hinreichend gesichert.

### **3.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind, zu verstehen.

#### ***Derzeitiger Umweltzustand (2008)***

Der Gebäudebestand beschränkt sich im Plangebiet auf die eingeschossige Gewerbebebauung und das Gebäude des Nachbarschaftsheims an der Cheruskerstraße 23a. Denkmalgeschützte Gebäude oder Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Direkt südlich angrenzend befindet sich die Ringbahnbrücke Gotenstraße, die unter der Objekt Nummer 09066475 als geschütztes Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste eingetragen ist.

Im unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich steht das „Gaswerk Schöneberg“ als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (Objektnummer 09066707). Des Weiteren ist das angrenzende Wohngebiet „Schöneberger Insel“ als geschichtsträchtiger Berliner Kiez „Rote Insel“ von Bedeutung.

Das Baudenkmal Cheruskerstraße 4 / Gotenstraße 1 (Objektnummer 09066420) grenzt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze an.

Nach Mitteilung des Fachbereichs der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes von Berlin vom 20.11.09 sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch archäologische Fundstellen bekannt.

Hinzuweisen ist noch auf den historischen Ort der ehemaligen Kohlenhandlung Bruno Meyer Nachfahren - Arbeitsstätte und Stätte des Widerstandes von Annedore und Julius Leber - in der Torgauer Straße 24-25, der als „Denkzeichen“ des Widerstandes gegen den Nationalsozialismus im Stadtraum sichtbar gemacht werden soll. Hierfür wurde ein Kunstwettbewerb ausgelobt. Die Entscheidung über die Form der Umsetzung steht noch aus.

#### ***Prognose bei Durchführung der Planung***

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erheblich beeinflusst. Auswirkungen sind lediglich im Zusammenhang mit dem Abriss der Gewerbegebäude zu erwarten. Angrenzende denkmalgeschützte Anlagen werden durch die Planung nicht berührt.



### 3.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist für das Plangebiet ausschließlich in positivem Sinn zu erwarten.

Durch die Reduzierung der Flächenversiegelung und der Schaffung von Grünflächen erhöht sich die Funktionsfähigkeit des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie hinsichtlich der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Dadurch reduziert sich der Oberflächenabfluss, was zu einer Entlastung der Kanalisation und damit letztendlich der Oberflächengewässer führt. Entsiegelung und Begrünung wirken sich zudem positiv auf das Kleinklima, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des Plangebiets aus.

## 3.2.2 Berücksichtigung der Belange der gesetzlich geschützten Arten und Biotope sowie des geschützten Baumbestandes

### 3.2.2.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind gehört u.a. die Fauna. Damit im Zuge einer Bebauung die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind u. a. Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die umgebenden Bereiche wurden am 28. Mai 2008 bei warmer und sonniger Witterung begangen und bezüglich des Vorkommens geschützter Arten hin betrachtet.

#### Begriffsbestimmung - Schutzstatus

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tierarten werden im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Es werden 2 Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten

Alle europäischen Vogelarten gehören zu den besonders geschützten Arten (§ 7 BNatSchG). Durch das für den Artenschutz zuständige Bundesministerium können europäische Vogelarten unter strengen Schutz gestellt werden, soweit es sich um Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind. Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG.

#### Begriffsbestimmung - Rote-Liste-Art

Die Roten Listen haben zwar ohne Überführung in förmliche Gesetze oder Rechtsverordnungen keine unmittelbare Geltung als Rechtsnorm, sie sind aber in der praktischen Naturschutzarbeit eine unverzichtbare, auf wissenschaftlicher Grundlage basierende Zusammenstellung der Gefährdungsgrade und -ursachen freilebender Tier- und wildwachsender Pflanzenarten. Das Ziel der Roten Listen ist u. a. die Steuerung der Landnutzung sowie die Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit von Ökosystemen, für deren Umsetzung das gesetzliche Instrument der Landschaftsplanung zuständig ist. Ihnen kommt in der Naturschutzpraxis eine entscheidende Bedeutung zu.

Rote Listen ermöglichen daher die Qualität eines Biotops für den Naturschutz zu bewerten und erlangen somit als Bewertungskriterium bei geplanten Eingriffen eine große Bedeutung.

Die Roten Listen setzen Prioritäten für einzelne Arten bzw. deren Schutz in ihren Lebensräumen.

Für die Argumentation und Bewertung wird die jeweilige Rote Liste herangezogen, die den direkten Bezug zum UG hat. Das ist die Rote Liste der Brutvögel des Landes Berlin.

### Begriffsbestimmung - Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie

Die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG), vom 2. April 1979, regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten (außer Grönland) einheimischen Vogelarten. Sie findet dabei gemäß Art. 1 auf alle Stadien und ihre Lebensräume Anwendung und soll dem eklatanten Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken. Für die in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume umzusetzen, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen (siehe Tabelle 3).

### Avifauna

Im Zuge der Begehung konnten folgende 14 Vogelarten nachgewiesen werden.

**Tabelle 3: Auflistung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten und Arten, für die ein Brüten angenommen wird (Systematik nach Barthel & Helbig 2005)**

Art	wissenschaftlicher Name	Status	RL	VRL	Schutz
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	B			§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	NG			§
Elster	<i>Pica pica</i>	NG			§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	NG			§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B			§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	L			§
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	L			§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	L			§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG			§
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B			§
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	L			§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B			§
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	B			§
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	B			§

**Status:** B- als Brutvogel sicher nachgewiesen (Nest, Nisthöhle o. ä.), L – Lebensraum, die Art wurde im Gebiet im typischen Lebensraum nachgewiesen – ein Brüten wird vermutet, NG-Nahrungsgast,

**RL:** Kategorie der Roten Liste

**VRL:** Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

**Schutz:** Schutzstatus gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG: § - besonders geschützt, §§ streng geschützt

### Weitere Arten

Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel (*Erinaceus europaeus*) besiedelt. Mit dem Vorkommen dieser ebenfalls besonders geschützten Art muss vor allem in den Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse gerechnet werden.

Für im Boden lebende Organismen hat das Bebauungsplangebiet keine bis eine sehr geringe Lebensraumfunktion, da es sich häufig um verdichtete Bereiche handelt.

### Bewertung

Auf der Fläche des Plangebietes konnten besonders geschützte Arten festgestellt werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Vogelarten. Das Artenspektrum zeigt neben Freibrütern auch typische Gebäudebrüter. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich neben dem Gebäudebrütern Hausrotschwanz und Haussperling um verbreitete und typi-

sche Arten für Grün- und Parkanlagen (Ringeltaube, Kohlmeise, Amsel, Grünfink), die von den Festsetzungen des B-Plans eher profitieren. Der in Berlin vorhandene Bestand des Hausrotschwanz von etwa 5.000 Revieren scheint gegenwärtig keine rückläufige Tendenz aufzuweisen. Der Haussperling ist mit 140.000 Paaren der Vogel, dem man in Berlin am häufigsten begegnet (Quelle: GRÜNE LIGA Berlin e.V.).

Der Lebensraum-Nachweis von Nachtigall und Klappergrasmücke sprechen für das Vorhandensein deckungsreicher Vegetation, die die Ansiedlung von Bodenbrütern bzw. in geringer Höhe nistender Freibrüter ermöglicht.

Unter den Vogelarten befindet sich keine Art der Roten Liste Berlins (Witt et al. 2003) sowie des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Der tatsächliche oder potenzielle Lebensraum für Gebäudebrüter geht durch den Abriss des Gebäudebestands verloren. Deshalb sind die in § 44 BNatSchG enthaltenen Verbote zu beachten. Nist- und Lebensstätten sind ganzjährig geschützt. Aus diesem Grund muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine Begehung im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden (siehe auch Kap. II 3.2.4). Sollten Niststätten oder Baumhöhlen von den Baumaßnahmen betroffen sein, muss einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt werden. Dagegen bedarf es gemäß § 44 (5) des BNatSchG nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe auch Kap. II 3.1.2 → Fachgesetze / Bundesnaturschutzgesetz).

Da von einem Vollzug des Bebauungsplans, das heißt der Umwandlung von Gewerbe in Grünflächen, lediglich eine geringe Zahl von Gebäudebrüter (Hausrotschwanz und Haussperling) betroffen sind, die in Berlin häufig vorkommen und einen stabilen Bestandstrend aufweisen (s.o.), wird davon ausgegangen, dass gemäß § 44 (5) BNatSchG weder eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG noch eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG beantragt werden muss.

Die Entfernung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind, sofern die notwendigen Genehmigungen vorliegen, außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 1. September bis zum 28. Februar, durchzuführen.

### *3.2.2.2 Bewertung des Eingriffs in § 28-Biotope*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231 b sind keine gemäß § 28 NatSchGBln gesetzlich geschützten Biotope und keine gemäß § 28 (3) NatSchGBln geschützten Röhrichte vorhanden. Der Vegetationswert des Plangebiets wird aufgrund der artenarmen Wiesenbereiche und des deutlichen Anteils nichtheimischer Gehölzarten insgesamt als mittelmäßig eingeschätzt.

Am 28. Mai 2008 wurde die Fläche begangen und bzgl. des Vorhandenseins von Lebensstätten geschützter Arten hin untersucht. Die im S-Bahn-Böschungsbereich einige Meter außerhalb des Gebietes vorkommende Wiesenmargerite (*Leucanthemum vulgare*) wird nach der „Roten Liste Pflanzen“ als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestuft. Sonstige artenschutzrechtlich geschützte Arten wurden nicht kartiert. Von einer planungsbedingten negativen Auswirkung kann nicht ausgegangen werden.

### *3.2.2.3 Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand (BaumSchVO Bln)*

Bis auf zwei Ausnahmen wird von einer vollständigen Erhaltung des Baumbestandes ausgegangen. Eine Einzelerfassung des Baumbestandes und Kategorisierung nach Schutzstatus erfolgte deshalb nicht.

Die Ausnahmen betreffen eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und eine Birke (*Betula pendula*), die als Wildwuchs auf der Krone der die Gewerbehöfe zum Gehweg Torgauer Straße begrenzenden Mauern gewachsen sind. Beide Bäume sind aufgrund ihres Stammumfanges von über 80 cm nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt, können aber im Zuge der zu erwartenden Abrissarbeiten nicht erhalten werden. Dementsprechend ist gemäß § 6 BaumSchVO Bln Ersatz zu leisten (siehe auch Kap. II 3.1.2 → Fachgesetze / Baumschutzverordnung).

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

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans XI-231 b wäre im Plangebiet ein Fortbestand der vorhandenen Nutzungen möglich. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand würde dies im Wesentlichen bedeuten:

- Verzicht auf die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit negativen Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Klima, Mensch, Boden und Biotope.
- Fortbestand der hohen Versiegelung der gewerblichen Nutzung mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden.
- Fortbestand der Kleingewerbestructur mit neutralen bis negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.
- Fortbestand der extensiven Dachbegrünung und zweier Laubbäume mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope.

Die Entwicklung des Plangebiets unter den derzeit geltenden planungsrechtlichen Regelungen hätte keine nennenswerten positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dem stehen zahlreiche negative Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Mensch, Klima und Landschaftsbild gegenüber.

### **3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

Wie oben dargelegt ist der Vollzug des Bebauungsplanes mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Negative bau- und abrissbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Biotope“ können durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Der Abriss von Gebäuden sollte außerhalb der Brutzeit (September bis Februar) erfolgen. Anschließend sollten im Zuge der Gestaltung der Grünanlage Hecken und Gebüschgruppen, vorzugsweise aus heimischen Arten, angepflanzt werden. Die Planung der Grünanlage sollte sich an den Anforderungen einer ökologischen Freiflächengestaltung orientieren.
- Prüfung bezüglich des Vorhandenseins von Niststätten vor Beginn der Bau- bzw. Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter.
- Zum Schutz und zur Schadensbegrenzung von migrationsaktiven Tieren im Baubereich und seinem Umfeld müssen Baustelleneinrichtungen so beschaffen sein, dass sie keine Fallenwirkung entfalten und keine Tiere verletzt werden oder zu Tode kommen können.
- Offene Baubereiche, die evtl. im Zuge der Abrissarbeiten oder Bodensanierung im Bereich der Gewerbestandorte entstehen, sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) weit möglichst einzuzäunen, nur auf den baubedingt unvermeidbaren Zeitraum begrenzt offen zu halten und während der gesamten Bauphase auf hineingeratene Tiere zu kontrollieren. Dies gilt auch und insbesondere bei zeitlichen Unterbrechungen des Bauablaufs.

### **3.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Aufstellung des Bebauungsplans XI-231 b ging ein langer Planungsprozess voraus mit dem Ziel, die kleingewerbliche Nutzung zugunsten einer Erweiterung des Cheruskerparks aufzugeben. Diese Zielvorstellung wurde aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm entwickelt und entspricht zudem der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung und den im Rahmen von Stadtumbau-West konkretisierten Planungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen deshalb nicht in Betracht.

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden der Umweltatlas Berlin, die Bodengutachten für den B-Plan XI-231 aus dem Jahr 2002, 2008 und 2009, sowie die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### **3.3.2 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

### **3.3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, die erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden, würde dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bzw. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt obliegen.

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist nicht gegeben.

### **3.3.4 Zusammenfassung**

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XI-231 b ist die planungsrechtliche Sicherung des im FNP parallel zur S-Bahn dargestellten Ost-West-Grünzuges als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Das Grundstück Cheruskerstraße 23a (Nachbarschafts- und Jugendfreizeitheim) soll bestandsorientiert, zudem sollen Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 4,5 ha.

Der Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt der Zustand des Plangebietes zu Beginn des Planverfahrens (2008) zu Grunde. Zwischenzeitlich wurde das Kleingewerbe entlang der Torgauer Straße zugunsten einer öffentlichen Grünanlage weitgehend aufgegeben.

Das Plangebiet wurde angrenzend an die Torgauer Straße bis Ende 2013 durch Kleingewerbetreibende genutzt. Der nördliche Teil (Cheruskerpark) unterliegt einer öffentlichen Nutzung als Parkanlage und Spielplatz.

Zur Sicherung der geplanten S-Bahntrasse soll der Trassenabschnitt innerhalb des Bebauungsplans XI-231 b, rd. 1,5 ha des Plangebiets, nachrichtlich als Bahnfläche übernommen werden.

Nutzungsbedingt wird ein Großteil des Planungsgebietes von anthropogenen Siedlungs-Biototypen eingenommen. Einen zusammenhängenden Grünbereich bildet der Cheruskerpark,

der eine größere Gehölzartenvielfalt entlang der Wegestrukturen und rings um den im Südteil gelegenen Parkrasen beherbergt. Weitere gehölzdominierte Biotoptypen befinden sich auf den Böschungen des S-Bahndammes, die durch kleinere ruderale Gras- und Staudenfluren ergänzt werden.

Aus faunistischer Sicht findet vor allem die Avifauna gute Nahrungs- und Nistmöglichkeiten in den zahlreichen Gehölzen des Plangebietes. Auf der Fläche wurden besonders geschützte Vogelarten festgestellt. Als Lebensraum für Kleinsäuger spielen vor allem die Böschungsbereiche eine Rolle.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung als Grünfläche sind die in den Bodengutachten festgestellten Bodenbelastungen von besonderer Bedeutung. Hierbei handelt es sich um auf fast allen Gewerbegrundstücken durch Schlacke und Bauschutt im Oberboden auftretende Gehalte an Schwermetallen und aromatischen Kohlenwasserstoffen mit einer Einstufung LAGA  $\geq$  Z2. Eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Böden ist jedoch möglich. Zudem ergibt sich aus den Altlastenuntersuchungen ein Sanierungserfordernis für einzelne Teilbereiche der Gewerbegrundstücke entlang der Torgauer Straße. Zur näheren Abgrenzung sind weitere Probenahmen und Analysen erforderlich. Für den Bebauungsplan XI-231 b ist jedoch grundsätzlich eine Sanierung aller Bodenbelastungen möglich, der Vollzug der notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist auf den Flächen der öffentlichen Hand bzw. der für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen hinreichend gesichert. Im Zuge der Beseitigung der kleingewerblichen Anlagen zugunsten der Anlage einer öffentlichen Grünanlage ist mit der Sanierung der Bodenbelastungen auch eine Entlassung aus dem Bodenbelastungskataster vorgesehen.

Die Umnutzung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche verbessert vor allem die Grünraumvernetzung und Freiraumversorgung der angrenzenden Wohngebiete und hat gleichzeitig positive lokalklimatische Wirkungen. Zudem wird ein weiterer Teil des Biotopverbunds innerhalb des Ost-West-Grünzuges entlang der Torgauer Straße geschaffen.

Da die bestehenden Grünflächen sowie der Baumbestand in die Planung integriert werden, ist keine Beeinträchtigung der Umweltbelange im Geltungsbereich infolge der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XI-231 b zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen vielmehr zu positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Naturschutzrechtliche Eingriffe sind nicht zu erwarten, Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung des B-Planverfahrens.

## **4. Wesentlicher Planinhalt**

Um die dargelegten Planungsziele zu erreichen, setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und einer abgestuften Zulässigkeit von Spielmöglichkeiten sowie Verkehrsflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Nachbarschaftsheim“ fest.

Der geplante Trassenabschnitt der S-Bahnlinie S 21 innerhalb des Bebauungsplans XI-231 b (sog. Cheruskerkurve) sowie Flächen entlang der Ringbahn bleiben weiterhin gewidmete Bahnflächen und werden dementsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen**

### **5.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Das Nachbarschaftsheim in der Cheruskerstraße 23 A wird in seinem Bestand gesichert und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Nachbarschaftsheim“ festgesetzt.

Die Einrichtung ist u. a. für die Versorgung des angrenzenden Wohnquartiers der Schöneberger Insel unverzichtbar. Das bestehende Angebot teilt sich in die zwei Bereiche „Kiezinseln“ und das Projekt „BAFF“ (Beratung, Aktivitäten und Förderung für Familien). Bei der Nachbarschaftsarbeit (Kiezinseln) liegen die Schwerpunkte in der gemeinwesenorientierten Arbeit, in der Aktivierung und Beteiligung von AnwohnerInnen, in der Förderung des ehrenamtlichen Engagements und in der Organisation und Durchführung nachbarschaftlicher Aktivitäten. Die Themenbereiche Gesundheit, Bewegung, Verantwortung und Natur stehen dabei im Vordergrund. Beim Projekt BAFF stehen die Angebote für die Familie im Vordergrund und reichen von Elternbildungsangeboten, über Beratungsangebote hin zu gezielten Veranstaltungen für Kinder, Jugendliche und Familie.

Das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b liegt, ist in der Jugendarbeit und Familienförderung unterversorgt. Im gesamten Einzugsbereich bis zum Sachsen-damm / Südkreuz gibt es keine Angebote für Jugendliche. Die Angebote, die durch die Einrichtung in der Cheruskerstraße 23 A realisiert werden, ersetzen zwar keine Jugendeinrichtung, sie sind jedoch als wichtige Ergänzung zu den zahlreichen Kinderläden im näheren Umfeld erforderlich.

Da nicht absehbar ist, dass in naher Zukunft neue Angebote für Familien und Jugendliche im Bereich Südliche Schöneberger Insel / Torgauer Straße / Sachsen-damm geplant werden und durch die Aufgabe des Schulstandorts Luise- und Wilhelm Teske Schule ein weiterer Ort entfällt, an dem sich Jugendliche aufhalten können, ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Nachbarschaftsheim Ziel des Bebauungsplans XI-231 b.

Der B-Plan berücksichtigt somit die allgemeinen sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen, nach Kommunikation und Begegnung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Der nahegelegene Park ist zwar ebenfalls ein attraktives Angebot, kann aber eine ganzjährig nutzbare Einrichtung mit sanitären Einrichtungen nicht ersetzen.

Das Nachbarschaftsheim wirft am festgesetzten Standort keine Nutzungskonflikte auf. Die Eigenart des angrenzenden Wohnquartiers der Schöneberger Insel entspricht der eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, in dem Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Demnach sind mögliche Lärmauswirkungen der Nachbarschaft regelmäßig zuzumuten.

Außerdem ist aufgrund der Größe des Nachbarschaftsheim von ca. 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und der eingeschränkten Öffnungszeiten, wobei die Vergabe von Nutzungszeiten nicht Ge-

gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens ist, eine unzumutbare Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets nicht zu erwarten.

## 5.2 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan XI-231 b setzt die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Cherusker-, Goten- und Naumannstraße entsprechend ihres Ausbaustandes fest. Die Straßenbegrenzungslinien setzen jeweils die Straßen- und Baufluchtlinien f. f. 25.11.1899 in der Cheruskerstraße, f. f. 23.02.1903 in der Gotenstraße und f. f. 04.06.1901 in der Naumannstraße erneut fest.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden wird ergänzend die Straßenverkehrsfläche der Cheruskerstraße zwischen Roßbachstraße und dem Grundstück Cheruskerstraße 5 als öffentliches Straßenland festgesetzt.

Die Torgauer Straße wird zwischen Naumannstraße und dem Grundstück Torgauer Straße 22 ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien westlich und östlich der Einmündung der Goten- in die Torgauer Straße setzen die Straßen- und Baufluchtlinie f. f. 16.10.1902 erneut fest.

Der übrige im Geltungsbereich des B-Plans befindliche Abschnitt der Torgauer Straße westlich des Grundstücks Torgauer Straße 22 wird auf sieben Meter zugunsten der öffentlichen Grünfläche verschmälert und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Sie ist dementsprechend nicht mehr Bestandteil der allgemeinen Straßenverkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 2). Somit wird eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen und zudem sichergestellt, dass die Torgauer Straße im betreffenden Abschnitt auch zukünftig für Fußgänger und Radfahrer als Ost-West-Erschließung erhalten bleibt. Aufgrund der hohen Frequentierung soll der geplante Fuß- und Radweg jedoch keine Spielfunktionen aufnehmen.

Durch den Ausschluss des motorisierten Verkehrs kommt es außerdem zu einer Verringerung der Lärm- und Emissionsbelastung und somit zu einer Attraktivitätssteigerung der künftigen öffentlichen Parkanlage. Auch die Sicherheit für die Nutzer der Spielplätze kann gewährleistet werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs ist zum Teil deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der ab hier bis zum S-Bahnhof Schöneberg weiterführenden Torgauer Straße. Die textliche Festsetzung Nr. 2 stellt diesen Sachverhalt klar.

Trotz der Überplanung der Torgauer Straße bleibt die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr durch den östlichen Abschnitt der Torgauer Straße und durch die Cheruskerstraße gewahrt (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung).

Um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden, wurde folgende textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Textliche Festsetzung Nr. 1:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Die textliche Festsetzung Nr. 1 dient der Klarstellung und der Abgrenzung zum Fachplanungsrecht. Ggf. beabsichtigte Veränderungen an der bestehenden Einteilung des öffentlichen Straßenlandes wären Gegenstand einer Straßenplanung nach dem Berliner Straßengesetz.

### 5.3 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, die räumlich und funktional an den alten Teil des Cheruskerparks anknüpft sowie dessen Bestand und die südliche Parkerweiterung planungsrechtlich sichert. Mit dieser Festsetzung kann das bestehende hohe Defizit im Versorgungsbereich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für das Wohngebiet auf der Schöneberger Insel quantitativ und qualitativ vermindert werden.

Mit dieser Festsetzung werden auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans planungsrechtlich verbindlich umgesetzt, der hier Grünfläche bzw. Parkanlage und die bahnbegleitenden Flächen des Plangebiets als Bestandteil eines übergreifenden Grünzugs darstellt. Zudem sieht der neue Stadtentwicklungsplan Klima für die Grünflächen im Plangebiet einen prioritären Handlungsbedarf und stuft die stadtklimatische Bedeutung als sehr hoch ein. Das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung dar. Darüber hinaus enthält das Programm Stadtumbau West die Erneuerung des Cheruskerparks.

Die Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird durch eine abgestufte Zulässigkeit von Spielmöglichkeiten ergänzt. Speziell im Südwesten des Plangebiets sieht der Bebauungsplan einen Bolzplatz vor. Ausschlaggebend für die Lage und Größe der für den Bolzplatz ausgewiesenen Fläche ist das Untersuchungsergebnis einer 2009 erstellten Immissionsprognose des Fachbereichs Umwelt (s. u. „Immissionsbewertung der Bolzplatzplanung“). Demnach soll der Standort für diese störintensivere Freiflächennutzung aus Lärmschutzgründen einen größtmöglichen Abstand zu den Wohnnutzungen entlang der Cherusker- und Torgauer Straße wahren und des Weiteren großzügig bemessen sein, damit es u. a. im Zusammenhang mit dem Bau der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Planstraße des B-Plans 7-29 nicht zu Flächeneinschränkungen bzw. -defiziten kommt.

#### Immissionsbewertung der Bolzplatzplanung (Prognose vom 29.12.2009)

Zur Beurteilung, ob die Standortvorgabe für eine mögliche Neuerrichtung eines Bolzplatzes und weiterer Spiel- und Freizeitplätze im Südwesten des Plangebiets, zwischen Bahndamm und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, aus Immissionsschutzsicht geeignet ist, wurde eine Prognose erstellt.

In der Prognose wurden zwei Varianten untersucht. Die erste Variante ging von einem Bolzplatz und einem Streetballplatz und die zweite Variante von einem Bolzplatz, einem Streetballplatz und einem Skateboardplatz aus. Für den Bolzplatz wurde ein Spitzenpegel von 114 dB(A) für lautes Rufen und Schreien, für den Streetballplatz ein Spitzenpegel von 107 dB(A) und für den Skateboardplatz ein Spitzenpegel von 118 dB(A) berücksichtigt. Im Gegensatz zu den Sonn- und Feiertagen wurden an Werktagen in allen Varianten nur Zeiten außerhalb der Ruhezeit in die Beurteilung einbezogen. Eine Nutzung der Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Nachtzeit (22-06 Uhr) wurde in der Prognose nicht berücksichtigt. Die Beurteilungsgrundlage erfolgte in Anlehnung an die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Die Prognose ist als Worst-Case Szenario zu werten.

Die Ergebnisse beider Varianten stellen sich wie folgt dar:

Bei der ersten Variante (Bolz- und Streetballplatz) treten an den nächstgelegenen Immissionsorten nur innerhalb der Ruhezeit am Sonntag Richtwertüberschreitungen auf. Am geplanten EUREF-Gebäude Nr. 14 (ca. 66 m entfernt) wird der Immissionsrichtwert (IRW) um maximal 6,7 dB(A) überschritten. An den betrachteten Wohnhäusern Cheruskerstraße 21 und 23 (ca.

150-157 m entfernt) beträgt die maximale IRW-Überschreitung 2,0 dB(A). Die zulässigen Spitzenpegel werden an keinem Immissionspunkt überschritten.

Bei der zweiten Variante (Bolz-, Streetball- und Skateboardplatz) wird der IRW werktags am geplanten EUREF-Gebäude Nr. 14 (ca. 84 m entfernt) um maximal 0,6 dB(A) überschritten. Innerhalb der Ruhezeit wird der IRW an allen Immissionsorten überschritten. Am geplanten EUREF-Gebäude beträgt die Überschreitung maximal 8,9 dB(A) und an den Wohnhäusern Cheruskerstraße 21 und 23 (ca. 124 bzw. 141 m entfernt) 6,2 dB(A). Die zulässigen Spitzenpegel werden auch hier an keinem Immissionspunkt überschritten.

#### Beurteilung:

Der in der Prognose betrachtete Standort ist prinzipiell geeignet für einen Bolz- und Streetballplatz. Die Nutzung in der Ruhezeit sollte aufgrund der Immissionsrichtwertüberschreitungen vermieden werden. Aufgrund der Nähe zu den geplanten EUREF-Gebäuden sowie der Wohnbebauung sollte nur ein einzelner lärmintensiver Platz, d. h. entweder ein Bolz- oder ein Skateboardplatz, an dieser Stelle errichtet werden. Dabei sollte ein möglichst großer Abstand zur Wohnbebauung und den geplanten EUREF-Gebäuden eingehalten werden.

## **5.4 Sonstige Festsetzungen**

Aufgrund der bestehenden, innerhalb der Fläche BCDEFGHJKLMNB verlaufenden Leitungstrasse wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach tiefwurzelnde Bepflanzungen und dauerhafte Befestigungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden, um einen ggf. technisch gebotenen Zugriff nicht zu erschweren und mögliche Schäden an der Leitung zu verhindern.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Fläche BCDEFGHJKLMNB darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird klargestellt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten haben, außer Kraft treten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Die gewidmeten Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b – die geplante S 21-Bahnstrecke („Cheruskerkurve“) und Flächen entlang der Ringbahntrasse bzw. der südlichen Geltungsbereichsgrenze – werden als solche nachrichtlich übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme des Trassenabschnitts der S 21 erfolgt auf der Grundlage der im Lageplan zum Kaufvertrag vom 15. Juli 2009 für die Flurstücke 19/3, 8 und 39 der Flur 56 gekennzeichneten Teilfläche, für die im Falle der Realisierung der S 21 eine Rückübertragungsverpflichtung des Landes Berlin gegenüber der DB Netz AG vereinbart wurde.

Die nachrichtlich übernommenen Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und dem Ziel des Stadtentwicklungsplans Verkehr, wonach die sog. Cheruskerkurve freigehalten werden soll.

Derzeit werden die nachrichtlich übernommenen Flächen als öffentliche Grünanlage genutzt.

Da sich planfestgestellte Flächen grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entziehen, können im Bebauungsplan für diese Flächen keine Festsetzungen über das Weiterbestehen und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Grünanlage getroffen werden.

Bis zur Herstellung der Bahntrasse der S 21 kann die bereits angelegte öffentliche Parkanlage jedoch als Zwischennutzung bestehen bleiben bzw. erweitert werden, weil die Flächen mit Kaufvertrag vom 15.07.2009 landeseigen sind und bis zum Eintritt der im Kaufvertrag vereinbarten Rückübertragungsverpflichtung eine vorübergehende Nutzung zulässig ist.

Folglich ist auch der Zugang zur neuen, außerhalb des Plangebiets befindlichen Parkanlage „GASAG-Nordspitze“ (Flurstück 65) bis zur Herstellung der Bahntrasse uneingeschränkt möglich.

Da der Trassenverlauf der S 21 innerhalb des Plangebiets nach bisher vorliegenden Studien größtenteils in Tunnellage geführt werden soll, besteht nach Fertigstellung der Bahnanlagen die Möglichkeit, die Fläche oberhalb des S-Bahntunnels weiterhin als öffentliche Parkanlage zu nutzen und somit den Zugang zur „GASAG-Nordspitze“ zu gewährleisten.

Für die S 21 ist zu gegebener Zeit neben den bereits bestehenden bahngewidmeten Flächen ein neues Planfeststellungsverfahren einschließlich Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231 b sind aus der dargestellten Grünfläche bzw. Parkanlage des Flächennutzungsplans von Berlin und des beschlossenen Nutzungskonzepts der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost entwickelt.

Am westlichen Rand des Plangebiets wird die Grenze zur angrenzenden gemischten Baufläche konkretisiert.

Den im Flächennutzungsplan dargestellten Bahnflächen wird durch die nachrichtliche Übernahme der Trasse für die S 21 und der Bahnflächen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Rechnung getragen.

## 8. Flächenbilanz

Position	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Öffentliche Grünfläche / Parkanlage	22.264	49,5
davon mit Zweckbestimmung Bolzplatz	1.102	2,5
Gemeinbedarfsfläche	564	1
Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme)	14.892	33
Straßenverkehrsflächen	6.112	13,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.315	3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>45.147</b>	<b>100</b>

Aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231 b resultieren keine Grundflächen, Geschossflächen oder überbaubaren Flächen im Sinne der §§ 19, 20 und 23 BauNVO.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. Belange des Allgemeinwohls**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Bevölkerung aus und sind sozial gerecht.

Der Begriff der sozialgerechten Bodennutzung umfasst gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im weitesten Sinne, soweit sie einen städtebaulichen Bezug haben. Die wichtigsten sozialen Bedürfnisse sind im Katalog der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgeführt. Die planerische Gestaltung der städtebaulichen Zukunft für das Plangebiet richtet sich in diesem Sinne vor allem an den Bedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf Freizeit und Erholung aus und berücksichtigt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch die Belange des Umweltschutzes. Die Belange der wenigen Gewerbetreibenden im Plangebiet, die zwischenzeitlich ihren Standort verlagert haben, treten in der Abwägung deshalb hinter die Belange der ca. 13.000 Einwohner der Schöneberger Insel zurück.

Der Bebauungsplan gewährleistet auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, da er vor allem die Versorgung der Einwohner der Schöneberger Insel mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen verbessert.

Die Aufgabenzuweisung der Nachhaltigkeit beinhaltet ein bestimmtes Ordnungs- und Entwicklungsprinzip und bindet die Bauleitplanung an städtebauliche Aufgaben, d. h. an die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt.

Eine nachhaltige – dem Wohl der Allgemeinheit dienende – städtebauliche Entwicklung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele für den Bebauungsplan XI-231 b durch die folgenden Umstände und Wirkungen berücksichtigt:

- Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen,
- Verminderung der Versiegelung in diesem hoch verdichteten Innenstadtbereich.

Die Zielrichtung, die im Bebauungsplan verfolgt wird, entspricht dabei auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

#### **2. Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden**

Mit der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost vom 11. März 1997 hat das Bezirksamt das Planungsziel „Öffentliche Grünanlage“ nochmals bestätigt. Auch der Flächennutzungsplan von Berlin und das Landschaftsprogramm von Berlin (LaPro) stellen diese überörtliche Grünverbindung seit Jahrzehnten dar.

Diese Planungsbefangenheit war allen hiervon betroffenen Gewerbetreibenden bekannt. Baugenehmigungen wurden daher in der Vergangenheit ausdrücklich befristet und mit Verweis auf die geplante Nutzung „Öffentliche Grünfläche“ erteilt.

Um die Auswirkungen der Planung für die betroffenen Betriebe so verträglich wie möglich zu gestalten, erfolgten Einzelberatungen der Gewerbetreibenden, wie nachteilige Auswirkungen bei der Betriebsverlagerung möglichst vermieden oder gemildert werden können.

#### **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Trotz der Überplanung der Torgauer Straße innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Ausschluss des motorisierten Verkehrs – bleibt die verkehrliche Erschließung sowohl des Plangebiets als auch dessen Umgebung (ehemaliges GASAG-Gelände und angrenzende Wohnbebauung der

„Schöneberger Insel“) durch den westlichen und östlichen Abschnitt der Torgauer Straße und die Cheruskerstraße gewahrt.

Aufgrund der geplanten Nutzung „öffentliche Parkanlage“ sind durch den Bebauungsplan XI-231 b auch keine Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrswege, insbesondere den Sachsendamm zu erwarten, sondern durch die Ausweisung der Torgauer Straße in einem Teilstück als Geh- und Radweg wird das Verkehrsaufkommen für die Wohngebiete reduziert.

## **4. Bodenordnung, Grunderwerb**

Eine Neuordnung der Grundstücksflächen ist erforderlich, weil öffentliche Straßenverkehrsflächen teilweise entwidmet werden sollen.

Die Grundstücksflächen sind im Rahmen des B-Planverfahrens erworben worden.

## **5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

### **5.1 Rechtliche Grundlagen**

Auf der Basis der im Umweltbericht (siehe Kap. II.3) dokumentierten Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden, wird nachfolgend die Abwägung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß der §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen.

Die Bestimmung des materiell-rechtlich gebotenen Umfangs von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist allein Aufgabe dieser Abwägungsentscheidung, der die Ergebnisse des Umweltberichts zu Grunde liegen.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend im Bauleitplan zu entscheiden.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es insoweit nicht an.

### **5.2 Bisheriges Planungsrecht**

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans XI-150 (siehe Kap. I.3.1.1 „Festgesetzte Bebauungspläne“) und des nicht in verbindliches Planungsrecht übergeleiteten Nichtbaugebiets des Baunutzungsplans war der Teil des Geltungsbereichs, der nicht planfestgestellt und somit nach § 38 BauGB zu beurteilen war und ist, planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **5.3 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange**

Der Bebauungsplan sichert Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und setzt die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen Ausbaustandes fest. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Geh- und Radweg“) festgesetzte Abschnitt der Torgauer Straße wird zugunsten der öffentlichen Grünfläche auf sieben Meter verschmälert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Die Festsetzungen leisten vielmehr einen Beitrag zur Verbesserung der Umweltbedingungen.

In Bezug auf die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen wird ebenfalls kein Eingriff vorbereitet, da die bisherige eisenbahnrechtliche Widmung dieser Flächen auch künftig beibehalten wird und somit keine Änderung des bestehenden Rechts erfolgt.

## **6. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

### **6.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Das Plangebiet liegt im Stadtumbau West Fördergebiet Schöneberg-Südkreuz. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Programmmentwurf 2011, Stadtumbau West Südkreuz) für den Grunderwerb, Bodenuntersuchungen, die Entwurfsplanung und die Baumaßnahmen, mit Ausnahme der Beräumung der Grundstücke, werden aus diesem Programm zur Verfügung gestellt. Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg sind nicht zu erwarten.

Die Umgestaltung des nördlichen Teils des Cheruskerparks im Jahr 2009 / 2010 kostete insgesamt 205.978,05 Euro (Baukosten: 187.976,02 Euro; Planung und Bauleitung: 18.002,03 Euro). Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte aus Kapitel 4610, Titel 89339. Der Erwerb der Fläche des bestehenden Cheruskerparks erfolgte ohne Leistung eines finanziellen Ausgleichs seitens des Bezirks.

Das sog. Cheruskerdreieck mit einer Größe von 5.484 m<sup>2</sup> wurde 2009 vom Bezirk von der Vivico erworben. Die Kosten des Grunderwerbs der ehemals gewerblich genutzten Fläche betragen 320.000 Euro. Die Finanzierung des Grundstückskaufs erfolgte aus Stadtumbaumitteln mit einer Summe von 311.000 Euro. Die Restsumme von 9.000 Euro (Grunderwerb Torgauer Straße 11 A) wurde aus bezirklichen Mitteln (Kapitel 4610, Titel 89339) finanziert.

Die Baukosten für den gesamten Grünzug längs der Torgauer Straße (einschließlich Architektenhonorare und Altlastenentsorgung) werden auf 3.116.000 Euro geschätzt. Sämtliche Finanzierungen (Grunderwerb, Sanierung und Bau) des geplanten Grünzuges längs der Torgauer Straße sind bzw. sollen aus Stadtumbaumitteln erfolgen. Einzige Ausnahme ist die anteilig erfolgte Finanzierung des Grunderwerbs Torgauer Straße 11 A in Höhe von 9.000 Euro aus bezirklichen Mitteln.

Aufgrund der Vornutzung des B-Plangebiets ist ausweislich gutachterlicher Untersuchungen auf allen Flächen im Bereich der Torgauer Straße mit Altlasten zu rechnen. Die Sanierungskosten für die Fläche Torgauer Str. 11 A werden gutachterlicherseits auf 229.789 Euro (brutto) und für die Fläche Torgauer Str. 17-32 auf 213.472 Euro (brutto) geschätzt.

Längs der westlichen Begrenzung des Bebauungsplans XI-231 b befindet sich eine Stützwand, die historisch der Sicherung des Bahndamms der bis etwa 1945 betriebenen sog. Cheruskerkurve diente. Diese Stützwand ist mit dem Grundstücksankauf für den Cheruskerpark in das Fachvermögen des Bezirksamts übernommen worden. Nachdem die Stützwand im Bereich des EUREF-Geländes angeschüttet wurde, ist sie nur noch geringfügig sichtbar und somit nicht als Ingenieurbauwerk im Sinne der DIN 1076 zu definieren. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans XI-231 b entstehen folglich keine Kosten durch die in Rede stehende Stützwand.

### **6.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Keine

## **7. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen**

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte auf seiner Sitzung am 11. April 1995 beschlossen, den Bebauungsplan XI-231 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 05. Mai 1995 auf Seite 1466 veröffentlicht.

### **2. Beschluss des Bezirksamts über die Änderung des Geltungsbereichs**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte auf seiner Sitzung am 11. September 2007 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 zu teilen und das Bebauungsplanverfahren für den nördlichen Teil mit der Bezeichnung XI-231 b weiterzuführen.

Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 19. Oktober 2007 auf Seite 2723 veröffentlicht.

### **3. Beschluss des Bezirksamts über die Erweiterung des Geltungsbereichs**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte auf seiner Sitzung am 25. August 2009 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231 b zu erweitern.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 11. September 2009 auf Seite 2217 veröffentlicht.

### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07. Juli 2008 bis 07. August 2008 statt. Während dieser Zeit ließen sich ca. 20 Bürger über die Planung informieren. Innerhalb des Beteiligungszeitraums wurden zwölf schriftliche Stellungnahmen vorgebracht. Das Ergebnis ist in die weitere Planung eingeflossen.

#### Äußerungen zum Themenkomplex „Interessen der Gewerbetreibenden“

Die enthaltenen Einwände und Hinweise konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Vernichtung von Kleinbetrieben/Arbeitsplätzen zugunsten der Grünanlage, die Gefährdung von Existenzen und die insgesamt mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Gewerbetreibenden.

#### Abwägung zum Themenkomplex „Interessen der Gewerbetreibenden“

In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans XI-231, von dem der Bebauungsplan XI-231b eine Teilfläche ist, vom Bezirksamt bereits am 11.04.1995 beschlossen wurde. Auch der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) und das Landschaftsprogramm von Berlin (LaPro) stellen diese überörtliche Grünverbindung seit Jahrzehnten dar. Mit der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost vom 11.03.1997 hat das Bezirksamt das Planungsziel „öffentliche Grünanlage“ nochmals bestätigt.

Diese Planungsbefangenheit war und ist allen hiervon betroffenen Gewerbetreibenden bekannt. Baugenehmigungen wurden in der Vergangenheit befristet und mit Verweis auf die geplante Nutzung „öffentliche Grünanlage“ erteilt.

Um die Auswirkungen der Planung für die betroffenen Betriebe so verträglich wie möglich zu gestalten, ist vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein Büro mit der Ermittlung der Standortanforderungen der ansässigen Gewerbebetriebe beauftragt worden.

#### Äußerungen zum Themenkomplex „Trassenfreihaltung der S 21“

Des Weiteren wurden Bedenken gegen die Trassenfreihaltung für die S 21 geäußert und für den Fall der Realisierung auf eine Trassenführung in kompletter Tunnellage bestanden.

#### Abwägung zum Themenkomplex „Trassenfreihaltung der S 21“

Die Abwägung stellte hierzu fest, dass die zuständige Senatsverwaltung auf die Notwendigkeit der Trassenfreihaltung hingewiesen hatte. Dies führte zu entsprechenden textlichen Hinweisen und Signaturen im Bebauungsplan. Da die geplante Trasse frühestens in 15 bis 20 Jahren realisiert wird, wurde die bedarfsorientierte Nutzung der derzeit noch gewidmeten Bahnflächen als Grünanlage auch seitens des Senats begrüßt.

Eine Trassenführung in kompletter Tunnellage ist nicht möglich, da die Gleisanlage im Bereich zwischen Gotenstraße und Naumannstraße von der Ringbahn kommend in Hochlage die Straßenmündung Cheruskerstraße/Torgauer Straße überqueren soll, um anschließend unter der öffentlichen Grünfläche in Tunnellage die Verknüpfung mit der Wanneseebahn herzustellen.

#### Äußerungen zum Themenkomplex „Fuß- und Radverkehr“

Es wurden die fehlenden Aussagen zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Anbindung der Torgauer Straße an den Sachsendamm bemängelt.

#### Abwägung zum Themenkomplex „Fuß- und Radverkehr“

In der Abwägung wurde darauf verwiesen, dass weder die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche noch die Gestaltung der Grünanlage einschließlich der Wege Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der zuständigen Fachbereiche.

#### Äußerungen zum Themenkomplex „Qualität der Grünanlage“

Weitere Aussagen stellten die Qualität des schmalen Grünstreifens an der Bahntrasse in Frage.

#### Abwägung zum Themenkomplex „Qualität der Grünanlage“

Die Abwägung stellte auf die Planungsziele des Flächennutzungsplans (FNP) und des Landschaftsprogramms (Lapro) von Berlin ab, in denen die öffentliche Grünfläche als Teil des Ost-West-Grünzugs nördlich der Ringbahn seit langer Zeit dargestellt ist. Insofern ist sowohl die Lage als auch die Zweckmäßigkeit vor dem Hintergrund der knappen Flächenressourcen kritisch überprüft worden. Mit dem Grünstreifen entlang der Bahn wird zudem das Ziel verfolgt die Grünräume zu verbinden.

#### Äußerungen zum Themenkomplex „Fahrrecht“

Außerdem wurde befürchtet, dass durch das eingetragene Fahrrecht die derzeitigen Nutzer in diesem Bereich z. B. schrottreife PKW abstellen.

#### Abwägung zum Themenkomplex „Fahrrecht“

Die Abwägung ergab, dass das in Aussicht genommene **Fahrrecht nicht weiterverfolgt** wird, weil die Ausweisung als öffentliche Grünfläche die Zugänglichkeit für Fahrzeuge (für Wartung, Pflege, Versorgung und Rettungsdienste) sicherstellt.



### Äußerungen zum Themenkomplex „Umsetzbarkeit der Planung“

Darüber hinaus wurden die Verfügbarkeit der Flächen und die Umsetzbarkeit der Planung bezweifelt.

### Abwägung zum Themenkomplex „Umsetzbarkeit der Planung“

Hierzu ist in der Abwägung zu konstatieren, dass die geplante öffentliche Grünfläche aus den Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau West finanziert werden soll. Deshalb hatte der Bezirk Verkaufsverhandlungen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern aufgenommen.

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte zu Änderungen der Planzeichnung (Fahrrecht) und Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung waren davon nicht betroffen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hatte das Abwägungsergebnis zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen auf seiner Sitzung am 16. Dezember 2008 beschlossen.

## **5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 12. November 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf XI-231 b Stellung zu nehmen. Von insgesamt 22 Behörden und Stellen wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hatte Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Als wesentliches Ergebnis der eingereichten Stellungnahmen wurde festgehalten:

### Äußerung zur (ehem.) textlichen Festsetzung Nr. 2 „Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht“

Es wurde der Hinweis geäußert, dass die textliche Festsetzung Nr.2 (Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Anlieger und Leitungsrechte für Versorgungsträger) für die Fläche A (Torgauer Straße) keinen Sinn mache. Die Ausweisung als Grünfläche gemäß Grünanlagengesetz konfiguriere mit dieser geplanten Festsetzung. Eine Eisenbahnüberführung über Grünflächen sei keine Kreuzung im Sinne des Eisenbahnkreuzungsgesetzes. Es gäbe somit keine Verpflichtung seitens der Bahn, über vorhandene Wege in einer Grünanlage eine Brücke zu errichten. Empfohlen wurde daher eine Ausweisung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (eingeschränkte Widmung). Bei Straßen im Sinne des Berliner Straßengesetzes gelte Duldungsrecht und die Pflicht der Bahn, die vorhandene Torgauer Straße weiterhin nutzbar zu halten, ohne dass dem Land Berlin weitere Kosten entstünden.

### Abwägungsergebnis

Der vorgebrachten Empfehlung wurde in der Abwägung entsprochen. Um im Hinblick auf die Planungen zur S-Bahnstrecke S 21 die eingeschränkte Nutzbarkeit der vorhandenen Torgauer Straße weiterhin zu gewährleisten, wurde auf die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Fläche A) zugunsten der **Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“** verzichtet. In diesem Zusammenhang wurde eine **textliche Festsetzung zur Klarstellung der Straßenbegrenzungslinie** der Torgauer Straße aufgenommen und die (ehem.) textliche Festsetzung Nr. 2 sowie der Hinweis Nr. 2 (Straßenunterführung unter der geplanten S 21 Bahnstrecke) entfielen.

### Äußerung zur geplanten S-Bahntrasse der S 21

Es wurde angemerkt, dass der Vorrang der Eisenbahn-Fachplanungshoheit vor der kommunalen Planungshoheit nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Durch die Eigenschaft der Grundstücke als Bahnanlage, die bislang nicht aufgehoben wurde, sei die kommunale Pla-

nungshoheit in Bezug auf diese Grundstücke eingeschränkt. Die Ausweisung „öffentliche Grünfläche“ ließe sich erst nach Freistellung der Bahngrundstücke von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) realisieren.

Gegen eine befristete Ausweisung der geplanten „öffentlichen Grünfläche“ hatte das Eisenbahn Bundesamt keine Bedenken. Grundlage wäre hierfür § 9 Abs. 2 BauGB. Es müsse jedoch deutlich – auch in der Zeichnung – herausgestellt werden, dass es sich bei dem Grundstück um eine Bahnanlage handelt und die Nutzung als Bahnanlage vorübergehend durch die ausgewiesene Nutzung überlagert werde.

#### Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Abwägung wurden die Bindungen der geplanten S 21 mit der hierfür zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. VII) wie folgt abgestimmt:

Aufgrund der bestehenden planfestgestellten Bahnflächen innerhalb des Plangebiets und im Hinblick auf die Planung der **S-Bahntrasse S 21** wurde die künftige Bahntrasse **nachrichtlich als Bahnfläche übernommen**.

Mittels einer **Nebenzeichnung** zur Art der Nutzung (öffentliche Grünfläche) und einer **textlichen Festsetzung** sollte sichergestellt werden, dass auf den Flächen über der planfestgestellten S-Bahntrasse (S 21) **erst nach der Herstellung der Bahnanlage die Nutzung als öffentliche Grünfläche zulässig** ist. Der Hinweis Nr. 1 in der Planzeichnung entfiel. (Anmerkung: Die Nebenzeichnung und die textliche Festsetzung sind in der Planfassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wieder entfallen; siehe Kap. IV.6 „Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“.)

Eine Festsetzung von Grünfläche ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da planfestgestellte Bahnflächen nicht durch anderes Recht überplant werden können. Die derzeitige Nutzung der Grünfläche ist jedoch vertraglich zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn geregelt.

#### Äußerung zur Sicherung von Leitungstrassen

Die Berücksichtigung der (textlichen) Festsetzung der Fläche A (Torgauer Straße) zur Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger wurde begrüßt.

#### Abwägungsergebnis

In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass statt der bisher geplanten Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Fläche A die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ erfolgt (siehe „Äußerung zur (ehem.) textlichen Festsetzung Nr. 2 ‚Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht‘“). Für Leitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Sicherung von Zugriffsrechten nicht erforderlich. Für den Bereich, wo die Versorgungsleitungen unterhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche verlaufen (Flurstück 19/3), werden jedoch **tiefwurzelnde Bepflanzungen und dauerhafte Befestigungen mit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen**, um einen ggf. technisch gebotenen Zugriff nicht zu erschweren und mögliche Schäden an der Leitung zu verhindern.

Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplans XI-231 b ergaben sich aus den vorgebrachten Äußerungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

## 6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf XI-231 b Stellung zu nehmen. Es hatten insgesamt 27 Behörden und Stellen Stellungnahmen abgegeben.

Die zweite Beteiligung der Behörden hatte Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Als wesentliches Ergebnis der eingereichten Stellungnahmen wurde festgehalten:

### Äußerung zur nachrichtlich übernommenen S-Bahntrasse der S 21

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Land Berlin, vertreten durch die hiesige Abteilung, mit Kaufvertrag vom 15.07.2009 die Flurstücke 19/3, 8 und 39 der Flur 56 erworben hat. Hinsichtlich des Flurstücks 39 wurde hierbei eine Rückübertragungsverpflichtung des Landes Berlin gegenüber der DB Netz AG für eine Teilfläche vereinbart, sofern diese oder Teile davon für Bahnbetriebszwecke benötigt werden sollten. Es sei bei der planungsrechtlichen Ausweisung der Flächen zu berücksichtigen, dass diese Teilfläche weit über die im Bebauungsplan XI-231 b nachrichtlich übernommene Bahnfläche hinausgehe.

### Abwägungsergebnis

Der Abwägung ist zu entnehmen, dass dem vorgebrachten Hinweis gefolgt und die **nachrichtlich als Bahnfläche übernommene S-Bahntrasse der S 21 an die im Lageplan zum Kaufvertrag dargestellte Teilfläche angepasst** wurde.

Einhergehend mit der Planungsbefangenheit dieser Fläche **entfielen** auch die im Bebauungsplan enthaltene **textliche Festsetzung Nr. 4** (bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die **Nebenzeichnung**. Da sich planfestgestellte Anlagen grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entziehen, ist die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche nicht zulässig.

### Äußerung zum Grundstück Cheruskerstraße 23 A

Es wurde angemerkt, dass eine planungsrechtliche Ausweisung des Grundstücks Cheruskerstraße 23 A als öffentliche Parkanlage vom Fachbereich Natur abgelehnt wird. Diese Ausweisung mache keinen Sinn, wenn das Grundstück nicht auch tatsächlich zur öffentlichen Parkanlage wird und dann der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Dies würde aber eine Beendigung der bisherigen Nutzung durch private Träger der Jugendförderung und den Abriss der Baulichkeiten bedeuten. Das sei jedoch nach Einschätzung des Fachbereichs Natur weder politisch gewollt noch gegenüber einer sensibilisierten Öffentlichkeit durchsetzbar.

### Abwägungsergebnis

Hierzu ist in der Abwägung zu konstatieren, dass öffentliche Grünflächen der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet werden. Da das Nachbarschaftsheim Cheruskerstraße 23 A jedoch aufgrund der Einfriedung und der verkürzten Öffnungszeiten nur eingeschränkt zugänglich ist und somit aufgrund seines Charakters als eigenständige Einrichtung nicht der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen wäre und auch nicht von der geplanten Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ erfasst wird, wird die bestehende Nutzung des Grundstücks Cheruskerstraße 23 A bzw. des Flurstücks 116 mit der **Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim, Nachbarschaftsheim“** gesichert.

### Äußerungen zur Zweckbestimmung „Abenteuerspielplatz“ und „Bolzplatz“

Es wurde angeregt, den Begriff „Abenteuerspielplatz“ aus den Bebauungsplan zu streichen, da ein solcher nicht vom Fachbereich Natur betrieben werden würde. Abenteuerspielplätze seien eingefriedet, verschlossen und dem allgemeinen Publikum dauerhaft zur Erholungsnutzung

entzogen. Sie würden damit der Definition nach dem Grünanlagengesetz widersprechen und könnten nicht als öffentliche Grünanlage gewidmet werden.

Zur Verbesserung der Planungssicherheit für die angrenzende Bebauung bzw. geplante Bebauung wurde des Weiteren angeregt, den Standort des Bolzplatzes durch Ausweisung mit Knotenlinie im Bebauungsplan räumlich festzulegen. Darüber hinaus gäbe es zu dem in der Immissionsprognose untersuchten Standort in dem Planungsgebiet keine Alternative, so dass der Standort damit ohnehin festgelegt sei.

### Abwägungsergebnis

Den Anregungen wurde in der Abwägung gefolgt.

Da Abenteuerspielplätze der Definition nach dem Grünanlagengesetz widersprechen und somit nicht als öffentliche Grünanlage gewidmet und auch nicht vom Fachbereich Natur betrieben werden können, wurde die **Zweckbestimmung „Abenteuerspielplatz“** aus dem Bebauungsplan **gestrichen**.

Zudem wurde zum Schutz der angrenzenden Bebauung bzw. der Anwohner vor Lärmimmissionen der **Standort des geplanten Bolzplatzes** gemäß der vorliegenden Immissionsprognose im Bebauungsplan **mittels Knotenlinie festgesetzt**. Der gewählte Standort hält dabei einen möglichst großen Abstand zur Wohnbebauung und zum EUREF-Gelände ein.

Aufgrund der Verortung des Bolzplatzes entfiel die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ in den übrigen öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Abwägung erfolgten weitere Abstimmungen, die zu folgenden Änderungen führten:

- Nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen im Bereich der Bahnböschung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XI-231 b,
- Streichung der nachrichtlichen Übernahme entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze südlich der Torgauer Straße; aufgrund der Verringerung des Querschnitts der Planstraße im angrenzenden Bebauungsplan 7-29 verringert sich auch der Querschnitt der in diesem Bereich geplanten Eisenbahnunterführung, wodurch die östliche Flügelwand dieser Unterführung nun vollständig im Geltungsbereich des B-Plans 7-29 liegt,
- Reduzierung des Querschnitts der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ auf eine für diese Nutzung ausreichende Breite von einheitlich sieben Meter,
- Verzicht auf die Zweckbestimmung „Spielplatz“ für die hierfür zu kleine Teilfläche westlich der Gotenstraße und die Teilfläche in Verlängerung der Roßbachstraße.

Das Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB führte zu keinen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplans XI-231 b.

## **7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB**

### **7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 12. März 2012 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 3. Februar 2012 (ABl. S. 172). Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XI-231 b durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 10. Februar 2012 sowie durch Hauswurfsendungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Insgesamt gaben vier Bürger / Bürgerinnen eine Stellungnahme ab.

Die Äußerungen betrafen folgende Themenbereiche:

- Wegfall der Stellplätze im Straßenraum aufgrund der teilweisen Sperrung der Torgauer Straße,
- planungsrechtliche Sicherung des Grundstücks Cheruskerstraße 23A als Gemeinbedarfsfläche,
- Sicherung der Zugänglichkeit der neuen Grünanlage „Nordspitze“,
- Lage des Bolzplatzes,
- Hinweis auf den historischen Ort der ehemaligen Kohlenhandlung Bruno Meyer Nachfahren auf dem Grundstück Torgauer Straße 24-25.

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit führte zu keinen Änderungen der Inhalte bzw. Planungsziele des Bebauungsplans XI-231 b. Die angeregten Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan wurden vorgenommen.

## **7.2 Benachrichtigung der Behörden**

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und ihnen so die Gelegenheit gegeben zu überprüfen, ob den von ihnen bei der Beteiligung nach § 4 BauGB geäußerten Wünschen und Forderungen nachgekommen wurde und ob der Bebauungsplanentwurf neue Änderungen erfahren hat.

Von vier Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen

- zur planungsrechtlichen Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim / Nachbarschaftsheim“,
- zur Breite des geplanten Fuß- und Radweges,
- zur Sicherung und Gestaltung der Grün- und Spielflächen sowie
- mit allgemeinen Hinweisen der Deutschen Bahn

eingereicht. Diese hatten ebenfalls keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans XI-231 b.

## **7.3 Wiederholung der öffentlichen Auslegung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Rundschreiben Nr. 2/2013 vom 20.12.2013 die Bezirke aufgefordert, bei Bebauungsplänen die zwar bereits öffentlich ausgelegt wurden, aber noch nicht festgesetzt sind, die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Aufgrund der fehlenden Anstoßwirkung ist die bisherige Praxis, in der Bekanntmachung der Offenlegung lediglich auf verfügbare umweltbezogene Informationen hinzuweisen, nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.12 vom 18.07.2013) nicht ausreichend.

Eine Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XI-231b war aufgrund der vorgenannten fehlerhaften Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

erforderlich. Da das Eisenbahnbundesamt nicht über den parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellten Freistellungsantrag vom 28.02.2012 entschieden hat, konnte der Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt werden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 2014 bis einschließlich 2014 statt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. vom Seite fristgerecht bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan XI-231b mit Begründung, dem Umweltbericht und den Arten umweltbezogener Informationen (zusammengefasst nach Themenblöcken und mit Stichpunktartiger Kurzcharakteristik) öffentlich ausliegt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden, die in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen sind. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.02.2012 bis einschließlich 12.03.2012 (Bekanntmachung – Stapl 25 – vom 26.01.2012, ABl. für Berlin S. 172) abgegebenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt und ihre Gültigkeit behalten würden.

#### **7.4 Wiederholter BVV-Beschluss**

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat in ihrer Sitzung am die Festsetzung des Bebauungsplans XI-231b beschlossen.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch **Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)**.

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. I Drittes ÄndG vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Aufgestellt: Berlin, den .....

Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin  
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Szalucki  
Stellvertretende Fachbereichsleiterin

## VI. ANHANG

### 1. Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
3. Die Fläche BCDEFGHJKLMNB darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### 2. Pflanzliste

#### 1) Bäume, großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus Resista ® `Sapporo Gold´	Resista-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane

#### 2) Bäume, kleinkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus fastigiata	Säuleneiche
Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche



3) Großsträucher

Carpinus betulus	gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scop.	Besenginster
Vinca minor	Kleines Immergrün, kriechend

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

## 7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

### Blütenstauden

<i>Alyssum saxatile</i>	Felsensteinkraut
<i>Armeria elongata</i>	gemeine Grasnelke
<i>Artemisia campestris</i>	Feldbeifuß
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Dianthus arenaria</i>	Sandnelke
<i>Dianthus carthusiana</i>	Karthäuser Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Gemeiner Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Hungerblümchen
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohblume
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Nelkenköpfchen
<i>Potentilla</i> in Sorten	Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum</i> in Sorten	Mauerpfeffer u.a.
<i>Veronica prostata</i>	liegender Ehrenpreis

### Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Thymus pulegioides</i>	Gemeiner Tymian

### Gräser

<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras