

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Dienstag, 14. Dezember 2021 09:22

An:

Betreff:

[REDACTED]
Bebauungsplan 7-85 VE - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)
BauGB; Ihr Zeichen: Stapl 26/ 7-85 VE

Sehr geehrter [REDACTED],

zu den vorgelegten Unterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren habe ich folgende Anmerkungen:

- Die Anbindung und die Erschließung des geplanten Wohngebietes (WA) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es können keine Aussagen zu der Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen getroffen werden. Es ist lediglich eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) und eine Teilfläche der Eisenacher Straße (öffentliche Verkehrsfläche) dargestellt.

Die Planstraßen und Wegebeziehungen (Regelquerschnitt (Präsentation LK Argus) Planstraße Quartierszugang, Planstraße Wohnbereich) sind in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt. Eine Widmung dieser Flächen ist nicht erkennbar.

Gemäß der Bebauungsplanbegründung sind Tiefgaragen geplant.

Ob die Erschließung des geplanten Wohngebietes über die Eisenacher Straße oder über den Steinhellenweg erfolgen soll, ist nicht erkennbar.

Gemäß der Präsentation Verkehr Eisenacher Straße von LK. Argus (24.11.2020) befindet sich das Baugebiet direkt im Schnittpunkt zweier Fahrradhaupttrouten. Ob bzw. inwieweit dies bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt wurde, ist nicht erkennbar.

Die Erschließung des Plangebietes sollte nochmals überprüft werden und ggf. im weiteren Verfahren angepasst werden. Die Verkehrsräume sollten mit einer ausreichenden Breite für den motorisierten Verkehr und den Fußgänger- und Radfahrverkehr gewährleistet sein (RASt 06).

- Gemäß dem Versickerungskonzept von IGU (28.01.2021) sollten die Fallrohre der Dachentwässerung an der Gebäudeaußenseite installiert werden, um eine oberflächliche Zuleitung in Mulden zu ermöglichen. Die Einleitung der Dachentwässerung in die geplanten Mulden ist mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

- Die ausstehenden Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Entwässerung etc.) werden zu einem späteren Zeitpunkt beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abteilung VI – VI MI 14

Ministerielle Grundsatzangelegenheiten

Prüfung und Genehmigung Verkehrsanlagen

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

[REDACTED]

[REDACTED]

www.stadtentwicklung.berlin.de <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>>

Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Stapl 26

Bearbeiter:

██████████ LDA 2 TÖB 2

██████████

██████████

██████████

Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
 Parochialstraße

28. Dezember 2021

Entwurf zum Bebauungsplan 7-85 VE

Stellungnahme des LDA zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter ██████████

die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt die Gesamtanlage „Dreifaltigkeitskirchhof III“ (Obj-Dok-Nr.: 09055077), zu der als einzelne Baudenkmale das Wohnhaus für den Friedhofsvorsteher mit angeschlossener Wartehalle und die Einfriedung zur Eisenacher Straße mit Friedhofstor gehören. Westlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Heilig-Kreuz-Kirchhof“ (Obj-Dok-Nr.: 09055078,T) mit mehreren Baudenkmalen. Nördlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage „Philips-Apparatefabrik“ (Obj-Dok-Nr.: 09097758) mit mehreren Baudenkmalen. Wir bitten um die Ergänzung der entsprechenden Teile der Begründung zum Bebauungsplan.

Es bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken gegen die Planung. Der angestrebte Erhalt der historischen Baumallee wird begrüßt, da so der unmittelbare freiraumgestalterische Kontext des denkmalgeschützten Teils des ehemaligen Friedhofs ablesbar bleibt.

Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus,

insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Referent für Städtebauliche Denkmalpflege

www.berlin.de/landesdenkmalamt

www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXXX

elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Dotzler, Thomas

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 5. Januar 2022 14:57
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan 7-85 VE - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

zu dem mir vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE habe ich keine zum jetzigen Zeitpunkt der Planung keine konkreten Anmerkungen.
Ich weise vorsorglich darauf hin, dass aus meiner Sicht insbesondere die aufgeführten Aspekte Immissionsschutz (u.a. III 3.6), Mobilität und Verkehr im Hinblick auf Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima (u.a. I3.4.3), sowie Luftreinhaltung und Lärmschutz (u.a. I 3.5.1/ II1.3.2.5, I3.5.2 /II1.3.2.4) bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Jugend und Gesundheit
Fachärztin für Öffentliches Gesundheitswesen
Fachbereichsleiterin Hygiene und Umweltmedizin
Ges 2000
Rathausstr. 27
12105 Berlin

Hinweis: Diese Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter Mails geeignet.

Die Datenschutzerklärung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde an die am 25. Mai 2018 in Kraft tretende EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) angepasst. Alle Daten, die wir von Ihnen haben, verwenden wir ausschließlich zur Kontaktaufnahme und ggf. zur Bearbeitung der einzelnen Sachverhalte.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. Dezember 2021 11:41
An: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan 7-85 VE - Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie mein Schreiben im Anhang nebst Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [REDACTED]

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bauen Stadtentwicklungsamt -
Fachbereich Stadtplanung Stapl 26 / Zi. 3049 John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin [REDACTED]
[REDACTED]

Die Datenschutzerklärung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde an die am 25. Mai 2018 in Kraft tretende EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) angepasst.

Alle Daten, die wir von Ihnen haben, verwenden wir ausschließlich zur Kontaktaufnahme und ggf. zur Bearbeitung der einzelnen Sachverhalte.

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

1.Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Stapl 26

Per Fax: 7852

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-85 VE (Eisenacher Straße 61) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Ortsteil Mariendorf

Zum o. g. Bebauungsplanentwurf nimmt der FB Straßen wie folgt Stellung:

Begründung:

Eine zusätzliche Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche im weiteren Verfahren wird seitens des FB Straßen als nicht erforderlich angesehen.

Pläne:

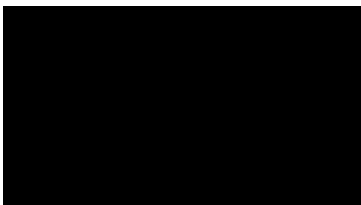
Die Projektplanung, die Freianlagenplanung und die Planausfertigung differieren in den Maßen der Stellplätze im Anschlussbereich an den Steinhellenweg zwischen 10,50 m und 15,50 m und beidseitigem Senkrechtparken und einseitig Längs- und Senkrechtparken. Hier sollte eine einheitliche Lösung gefunden werden.

Hinsichtlich der Ausweisung von Rad- und Fußwegrechten auf dem Privatgelände sollte die Weiterführung auf den angrenzenden Flächen berücksichtigt und ggf. getrennte Ausweisungen gewählt werden.

Durchführungsvertrag:

In den Durchführungsvertrag (3.10) müssen Regelungen zum Ausbau des zur Erschließung benötigten Teilstückes des Steinhellenweges durch den Investor mit aufgenommen werden. Mittel dafür stehen dem Land Berlin nicht zur Verfügung. Dies beinhaltet auch die Prüfung ob die vorhandene Beleuchtung und Straßenentwässerung dafür ausreichend sind.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.



SenStadtWohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin - I B 14

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von
Berlin
Stapl 26

Bearbeiterin 
Zeichen I B 14

Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4
Zimmer 5061

Telefon 

Fax Fax

E-Mail 

Datum 06.01.2022

Bebauungsplan 7-85 VE „Dreifaltigkeitsfriedhof“, Eisenacher Str. 61

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Ihr Schreiben Stapl 26 vom 06.12.2021, hier eingegangen am 06.12.2021
Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

- ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen.
☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die FNP-Änderung sieht für den gesamten Bereich des Dreifaltigkeitsfriedhof III die Darstellung „W3 mit landschaftlicher Prägung“ vor. Die beabsichtigten Nutzungsmaße sind entwicklungsfähig. Bezüglich der Gewerbelärmproblematik (nachts und tagsüber) bei heranrückender Wohnbebauung (S. 39 der Begründung) kann jedoch nicht z.B. auf eine Einschränkung des gewerblichen Betriebs oder sogar dessen Unzulässigkeit aufgrund der planungsrechtlichen Situation verwiesen werden. Die Problematik muss sich im Rahmen des 7-85 VE lösen lassen.

In der Begründung ist dargelegt, dass die Erschließung über den Steinhellenweg grundsätzlich machbar ist, allerdings noch weiterer gutachterlicher Untersuchungen, ggfs. auch verkehrsmindernder Maßnahmen im VE-Plan, bedarf. Die Alternative Friedhofstrasse sollte geprüft werden.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

- ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen.
☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Erläuterungen / Hinweise zu 2.:

Im Erläuterungsbericht ist auf S.12 der letzte Satz zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wie folgt zu ändern: „Im StEP Wohnen 2030 ist das Plangebiet als mittelfristiges Wohnungsbaupotenzial in der Größenklasse bis 199 WE dargestellt.“

Im Auftrag



Abteilung Finanzen, Personal, Wirtschaftsförderung und Koordination
Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten
Wbf 5

06.01.2022
-2835

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 26 / 7-85 VE

**Bebauungsplan 7-85 VE
für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 im
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Festsetzung und Entwicklung als allgemeines Wohngebiet.

Wir bitten allerdings um die Sicherstellung, dass alle im Bebauungsplan bzw. Durchführungsvertrag folgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz vor Gewerbelärm, die umliegenden Gewerbegebiete mit ihren emittierenden Anlagen im Bestand und bei weiterer Entwicklung schützen.



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität,
Verbraucher- und Klimaschutz
Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility

Management

Stapl 26 / 7-85 VE

[REDACTED]

IV B 22

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

6. Januar 2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-85 VE

Ihr Stellungnahmeersuchen vom 06.1202921

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-85 VE („Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91“) bestehen aus übergeordneter verkehrsplanerischer und -organisatorischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden bitten wir jedoch um die Berücksichtigung einige Hinweise:

Zur Begründung:

- 2.5 Verkehrserschließung (S. 7) - Bitte um Korrektur: „Die Eisenacher Straße ist im übergeordneten Berliner Straßennetz als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Sie bietet Anschluss an die übergeordneten Straßenverbindungen (Stufe II) Mariendorfer Damm/B 96 im Osten und die Rixdorfer Straße im Westen.
- 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (S. 12 f): Die Inhalte des Absatzes „Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten mit Stand 12/2017 vor: (...)“ stehen nicht im Zusammenhang mit dem StEP MoVe. Die Passage sollte daher an dieser Stelle entfallen und in den Ausführungen in 2.5. Verkehrserschließung (S. 7) aufgehen.
- 3.5.4 Ruhender Verkehr: Der Verweis auf IV.4 ist ungültig und sollte korrigiert werden. Die Angaben zum Stellplatzbedarf (110; Verweis auf städtebaulichen Entwurf) sollten überprüft bzw. im Abgleich mit den in Kap. IV.3 genannten Werten (135 / 150, Verweis auf gutachterliche Ersteinschätzung) korrigiert werden.

Die in der Begründung IV.3 enthaltenen Aussagen zu verkehrlichen Wirkungen und Stellplatzbedarfen begründen sich auf eine gutachterliche Ersteinschätzung (LK Argus, Präsentation „Erschließung BV Eisenacher Straße“, 18 Seiten, Stand: 24.11.2020). Eine inhaltliche Überprüfung der Aussagen ist aufgrund des begrenzten Informationsgehalts dieser Unterlage nicht möglich.

Die Ankündigung, dass im Rahmen des Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt wird, wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass hierhin dann alle bislang fehlenden Dokumentationen und Berechnungen (u.a. hinsichtlich induziertem Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeitsnachweise sowie Stellplatzbedarfsrechnung) enthalten sein werden. Für die Erstellung der verkehrlichen Untersuchung wird auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hingewiesen:

https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/

Es wird empfohlen, dass sich der Gutachter frühzeitig insbesondere mit IV A 2 zu den Grundlagen und Annahmen (insbesondere des Verkehrsaufkommens der Analyse und der Prognose sowie der Verkehrserzeugungsrechnung) abstimmt. Gleichzeitig sollte vor der Endfassung der Untersuchung die Ergebnisse mit SenUMVK abgestimmt werden.

Das im weiteren Verfahren zur Prüfung in Aussicht gestellte Potenzial zur weiteren Reduzierung der Stellplätze wird begrüßt. Die diesbezüglich benannten „Mobilitätsanreize für den Verkehr im Umweltverbund“ sind im Weiteren hinreichend aussagenkräftig anhand konkreter Maßnahmen zu präzisieren. In diesem Zusammenhang sei auch auf den im StEP MoVe benannten Handlungsschwerpunkt „Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad“ hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Bearbeiter

Zeichen I C 306/ 116-07-21

Dienstgebäude:
Brückenstraße 6
10179 Berlin-Mitte



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 26 / 7-85 VE

Datum

07.01.2022

Bebauungsplan 7-85 VE („Campus Schätzelberge“)

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Ortsteil Mariendorf

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage meiner Stellungnahme sind die schalltechnische Untersuchung Nr. L 914236 der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH zum Bebauungsplan 7-85 VE vom 20.04.2021 sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 29. November 2021.

Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen mangelt es dem schalltechnischen Gutachten an jeglicher Aussage. Auch wenn in der Begründung nur ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet wird ist zunächst einmal mit Mehrverkehr für die Anwohnenden am Steinhellenweg zu rechnen. Die Auswirkungen müssen nach Planfall 1 der Fortschreibung des Berliner Lärmleitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (siehe nachstehenden Link, ab Seite 120) bewertet und entsprechend abgewogen werden. Es sollten die prognostizierten Verkehrszahlen im Prognose-Null- und Prognose-Planfall gegenübergestellt werden. Sollte der Mehrverkehr eine Lärmrelevanz auf das Planumfeld haben oder diese nicht sicher auszuschließen sein, wird empfohlen eine schalltechnische Berechnung durchzuführen.

Des Weiteren fehlt eine Auseinandersetzung mit den Immissionen an der Einfahrt zur Tiefgarage. (Im Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Einfahrt nicht verzeichnet, das wäre hilfreich bei der Bewertung.) Auch der Stellplatz bleibt unberücksichtigt. Insbesondere für die Adressen Steinhellen-

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:

Internet
www.berlin.de/sen/uvk

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  3, 5, 7, Jannowitzbrücke
-  147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX
BIC: BELADEBEXXX
BIC: MARKDEF1100

weg 21, 23A, 23 und 14 können die Immissionen von der Tiefgarageneinfahrt und dem Stellplatz von Bedeutung sein. Entsprechend ist das schalltechnische Gutachten zu überarbeiten. Hinweise dazu finden Sie ebenso in der Fortschreibung des Berliner Lärmleitfadens (s.u.).

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport- / Freizeitlärm von I C 309 zu berücksichtigen:

Dieser Stellungnahme liegen die Begründung Stand 29.11.2021, der Entwurf der Planzeichnung vom 29.11.2021 sowie das Gutachten Nr. L 914236 der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 20.04.2021 zugrunde.

Laut Begründung soll der „Sozialbaustein“ mit Kita mit 160 Plätzen, Familienzentrum, Kiezcafé sowie weiteren sozialen Nutzungen wie Ausbildungsbetrieb für Gastronomie bzw. Garten- und Landschaftsbau „zentral in der Mitte der geplanten Bebauung“ im Baufeld c angeordnet werden. Im Schallgutachten werden davon ausgehende mögliche Schallemissionen bisher nicht betrachtet.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gilt: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Ausnahmen von der Regel, dass diese Geräusche sozialadäquat sind, können nach der Gesetzesbegründung vorliegen, wenn, als besonderer Umstand, sich die Einrichtung nach Art und Größe sowie Ausstattung nicht in Wohngebiete und die vorhandene Bebauung einfügt. Lärm, der durch technische Einrichtungen der Einrichtung verursacht wird, ist nicht sozialadäquat.

Vor diesem Hintergrund sollte, aufgrund eines Abstandes von weniger als 20 m zu den Baufeldern b bzw. d, die Verträglichkeit vertieft geprüft werden. Insgesamt ist bei der Planung des „Sozialbausteins“ der Schutz vor dem von der Einrichtung ausgehenden Lärm angemessen zu berücksichtigen. Mögliche und zumutbare Lärmschutzmaßnahmen sollen genutzt werden. Beispielsweise können die Außenflächen in möglichst großem Abstand zu umgebenden Wohnhäusern angeordnet werden. Vgl. dazu auch die Ausführungen im aktualisierten „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“. Dieser ist über folgende URL verfügbar:

https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/laerm/berliner-leitfaden-laermschutz-in-der-verbindlichen-bauleitplanung/broschuere_llf_2021.pdf

Verglichen mit den Prognoseansätzen der DIN 18005-1:2002-07 (Flächenschallquellen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags und nachts jeweils 65 dB(A) (Industriegebiete) bzw. 60 dB(A) (Gewerbegebiete)) sind die im Gutachten angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 70 dB(A) für das nördliche Gewerbegebiet auch aus hiesiger Sicht als auf der sicheren Seite anzusehen.

Die Vorschläge zur Gebietseinstufung auf S. 11 des Schallgutachtens erscheinen sinnvoll, wurden in der Planung jedoch bisher nicht übernommen. Dies sollte erneut geprüft werden.

Als formaler Hinweis zum Schallgutachten ist abschließend zu nennen, dass die zweite Formel auf S. 8 und die Formel auf S. 9 fehlerhaft sind. Zudem sind die Ausführungen zu den Dämpfungstermen auf S. 9 missverständlich – eine nicht vorhandene Richtwirkung einer Quelle kann nicht „durch die maßstäbliche Modellierung der wichtigsten Gebäude [...] automatisch miteingefasst“ werden. Hier sollte eine Korrektur/Klarstellung erfolgen.

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Stapl 26

per E-Mail:

[REDACTED]

Wasserbehörde

Geschäftszeichen (bitte angeben)

II D 45 - 6797/31.03-00074

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

post@senuvk.berlin.de *

* elektronische Zugangseröffnung
gemäß § 3a Abs. 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

07.01.2022

Bebauungsplan:	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE
Bezirk, Ortsteil:	Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf
Planungsbereich:	Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91
Verfahrensstand:	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen; allerdings besteht noch Klärungsbedarf im Hinblick auf die Entwässerung des Niederschlagswassers.

Laut dem Entwässerungskonzept (Fachgutachten Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten und Regenwasserkonzept, Stand 28.01.2021) besteht auf dem Grundstück grundsätzlich die Möglichkeit Niederschlagswasser zu versickern, jedoch fehlt die konkretisierende Planung entsprechend des Rundschreibens Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin.

Damit die grundsätzliche Entwässerung des Plangebiets als gesichert betrachtet werden kann, wird die Empfehlung gegeben, das Entwässerungskonzept entsprechend des v.g. Rundschreibens zu konkretisieren. So ist u.a. für Versickerungsanlagen der Flächenbedarf und die Flächenverfügbarkeit - bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet - nachzuweisen bzw. verorten.

Niederschlagswasserentwässerung

Laut dem Entwässerungskonzept besteht auf dem Grundstück grundsätzlich die Möglichkeit Niederschlagswasser zu versickern. Das damit die Entwässerung auf dem Grundstück gesichert ist, kann jedoch aus wasserbehördlicher Sicht nicht bescheinigt werden. Dazu ist die Betrachtung der Niederschlagsentwässerung zu allgemein gehalten. Laut Entwässerungskonzept, lagen zum Zeitpunkt der Erstellung keine Angaben zur geplanten Bebauung vor. Ob für die Entwässerungsanlagen ausreichend Platz zur Verfügung steht, lässt sich somit nicht beurteilen.

Hinsichtlich einer geplanten Versickerung sind folgende Hinweise zu beachten.

1. Im Bereich der Versickerungsanlagen sind vorhandene Bodenverunreinigungen und Auffüllungen vollständig zu entfernen.
2. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen keine stauenden, das Grundwasser schützende Deckschichten (z. B. ausgeprägte Lehmschichten) durchstoßen werden.

Hinweise

- Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100), dass ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser ist schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.
- Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [1] wird verwiesen.
[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf
- Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z.B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder das Entnehmen von Grundwasser) unterliegen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.
Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [2] wird verwiesen.

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – Brückenstraße 6, 10179 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bahnhof Märkisches Museum

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität,
Verbraucher- und Klimaschutz
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility

Management

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

██████████ – Stapl 26

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Stapl 26 / 7-85 VE

████████████████████

████████████████████

████████████████

████████████████████

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

6. Januar 2022

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

hier: Schreiben vom 06.12.2021 (eingegangen am 06.12.2021) mit Bitte um Stellungnahme

Nach Sichtung der Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Das **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)** stellt in den Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen dar, um im Land Berlin Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Das LaPro ergänzt mit seinen qualitativen Zielen auf gesamtstädtischer Ebene die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplans (FNP). **Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu beachten** und fließen in deren Abwägungsprozess ein.

In der vorliegenden Begründung sind die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms nicht immer korrekt wiedergegeben.

Im **Programplan Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet, wie in Kapitel II.1.3.2.1 dargestellt, innerhalb des Biotopentwicklungsraums des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen und nicht, wie in Kapitel I.3.3 dargestellt, innerhalb des Biotopentwicklungsraums Innenstadtbereich. Die in Kapitel II.1.3.2.1 korrekt dargestellten

Ziele des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen berücksichtigt der Bebauungsplan jedoch kaum. Auch wenn teilweise theoretisch Grünstrukturen erhalten werden könnten, indem Flächen als öffentliche Grünanlage oder nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt werden, ist damit nicht automatisch ein Erhalt der Grünstrukturen sowie deren außergewöhnlich hoher biotischer Vielfalt, vor allem der im Plangebiet zahlreich vorhandenen, stadtbildprägenden und ökologisch wertvollen Baumbestände verbunden. Diese sind im weiteren Planverfahren über Pflanzbindungen zu sichern. Dies ist bei den im Plangebiet vorhandenen, stadtbildprägenden Alleen und Baumbeständen auch aus städtebaulichen Gründen möglich. Die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, die Extensivierung der Pflege in Teilen von Grünanlagen, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands und der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen sind durch weitere grünordnerische Festsetzungen zu sichern.

Nach dem **Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz** sind Grünflächen, wie es das gesamte Plangebiet aktuell darstellt, aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten und zu entwickeln. Durch die Bebauung des Plangebietes können diese Ziele des LaPro nicht umgesetzt werden. **Die maximal mögliche zukünftige Versiegelung des allgemeinen Wohngebiets von 45 % übersteigt die aktuelle Versiegelung von ca. 9 % um 400 %. Sie liegt damit auch deutlich über den Werten einer Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung, die im Rahmen der FNP-Änderung für das Plangebiet vorgesehen ist.**

Analog zum Teilplan Biotop- und Artenschutz wird auch im **Programmplan Landschaftsbild** das Plangebiet in Kapitel I.3.3 als Innenstadtbereich dargestellt. Es liegt jedoch, wie in Kapitel II.1.3.2.1 dargestellt, innerhalb des Entwicklungsraums des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen. Neben den in Kapitel II.1.3.2.1 genannten Zielen sieht das LaPro auch den Erhalt des Friedhofrings als Element der Stadtstruktur sowie dessen Ergänzung durch neue Parkanlagen vor. Diesem Ziel läuft die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets elementar entgegen. Das übergeordnete Strukturelement des Friedhofs mit seinen siedlungsraumprägenden Vegetationsstrukturen wird dadurch zerstört. Die aktuell vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen sind nur eingeschränkt dazu geeignet, charakteristische Stadtbildbereiche und markante Landschafts- und Grünstrukturen zu erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse im westlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets überragt mit fünf bis sechs Geschossen die östlich entlang des Steinhellenwegs

angrenzende drei- bis viergeschossige Bebauung. Sie passt sich deshalb nicht in die Umgebung ein und beeinflusst das Landschaftsbild negativ.

Die im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** für das Plangebiet dargestellten Freiräume Friedhof sowie Grünfläche / Parkanlage im Nordosten zeichnen sich durch eine öffentliche Nutzung sowie eine Eignung für ruhige Erholungsformen aus. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird diese öffentliche Nutzung erheblich eingeschränkt. Durch entsprechende Geh- und Radfahrrechte ist sicherzustellen, dass von der Eisenacher Straße und dem Steinhellenweg aus auch weiterhin Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit uneingeschränkt durch das Plangebiet nach Westen in den dort angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof und nach Norden in die Grünanlage dauerhaft gesichert werden. Durch den Bebauungsplan wird der im Nordosten des Plangebiets vorhandene öffentliche Spielplatz in seiner Fläche reduziert. Ob diese Reduzierung durch eine qualitative Aufwertung des Spielangebots ausgeglichen werden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Insgesamt betrachtet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen versiegelt, Biotop zerstört und Gehölzstrukturen beseitigt, was in vielerlei Hinsicht den Zielen des LaPro widerspricht.

Im weiteren Planverfahren ist die **Vermeidung und Minimierung** des Eingriffs durch die geplante Bebauung noch stärker zu beachten. Die Versiegelung ist zu minimieren und weitere grünordnerische Festsetzungen, wie Pflanzbindungen oder Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, sind in die Festsetzungen mit aufzunehmen.

Bezüglich der **Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen** ist nachzuweisen, dass diese, wie in der Begründung in Kapitel IV.2 dargelegt, in der nördlich angrenzenden Grünanlage möglich ist und dass diese nicht bereits durch angrenzende Wohnbauflächen beansprucht wird.

Südwestlich angrenzend zum Geltungsbereich des B-Plans 7-85 VE befinden sich **Gräber der Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft**, die zum Gedenken und zur Erinnerung an die schrecklichen Folgen des Krieges dauerhaft zu erhalten sind. Grundsätzlich muss sichergestellt sein, dass der verbleibende Friedhofsteil mit bestehenden Grabstätten während und nach der Bebauung in seiner Funktion nicht eingeschränkt wird und ein öffentlicher Zugang gewährleistet bleibt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Baumkartierung aus dem Jahr 2013 zu aktualisieren ist und den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen muss. Auch im Biotoptypenplan ist der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzuzeichnen. Da der Biotoptypenplan auch Pionierwälder beinhaltet, habe ich Ihre Bitte um Stellungnahme an die Berliner Forsten weitergeleitet. Die dem Bebauungsplan beigefügten Planunterlagen sind bezüglich ihrer widersprüchlichen Planaussagen zu synchronisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt, 10820 Berlin (nur Postanschrift)

Stadtentwicklungsamt

Stapl 26

Stellenzeichen/GZ:

Um 2

Bearbeiter/in:

Dienstgebäude

Rathaus Tempelhof
Tempelhofer Damm 165
12099 Berlin

Zimmer:

Postanschrift:

10820 Berlin

Telefon

Telefax

E-Mail:

Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur

Datum: 14.1.22

**Bebauungsplan 7-85 VE Eisenacher Str. –frühzeitige Behördenbeteiligung
Stellungnahmeersuchen vom 6.12.21**

Zum o.g. Planverfahren nehme ich für das Umwelt- und Naturschutzamt wie folgt Stellung:

1. Immissionsschutz

Sicht des Immissionsschutzes gibt es in der derzeitigen Planungsphase keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren.

Immissionen von Seiten des Gewerbegebiets

Den Erörterungen des Gutachtens wird gefolgt. Da hier ein Maximalansatz Grundlage für die Bewertung ist, ist zu erwarten, dass grundsätzlich die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Bestärkt wird dies durch die Tatsache, dass dem Umwelt- und Naturschutzamt keinerlei Beschwerden aus der bereits bestehenden Wohnbebauung im Steinhellenweg bzgl. des Gewerbegebietes vorliegen.

Tiefgarage

Aus Sicht des Lärmschutzes ist zusätzlich zum Gewerbegebiet die Tiefgaragenzufahrt als Lärmquelle auf die geplante sowie auch die Bestandswohnbebauung im Osten des Plangebietes im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu thematisieren.

Für den späteren Verlauf des Verfahrens ist bzgl. der Tiefgarage zu beachten, dass eine Ausrichtung von evt. Belüftungsvorrichtungen zulasten von Aufenthaltsorten im Freien, wie z. B. Kinder-spielplätzen, Sitzmöglichkeiten zu vermeiden sind.

Zu den beiden letztgenannten Punkten bitte ich darum, das Umwelt- und Naturschutzamt mit einzubeziehen.

Zahlungen bitte nur bargeldlos an Bezirkskasse Tempelhof-Schöneberg

Geldinstitut:

Postbank Berlin Berli-
ner Sparkasse Bun-
desbank

IBAN:

DE 15 1001 0010 0003 4041 09
DE 54 1005 0000 1130 0030 07
DE 57 1000 0000 0010 0015 45

BIC/Swift Code:

PBNKDEFFXXX
BELADEBEXXX
MARKDEF1100

Fahrverbindungen:

U6, Bus 140, M46, 246 – Alt-Tempelhof
U6 – Kaiserin-Augusta-Straße
Bus 184 – Rathaus Tempelhof
Bitte benutzen Sie nach Möglichkeit die öffentlichen Ver-
kehrsmittel.

Sprechzeiten:

nach tel. Vereinbarung

Umweltinformationen und Formulare:

www.berlin.de/umwelt
www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg

Mail:

umwelt@ba-ts.berlin.de
post-umwelt@ba-ts.berlin.de (elektr. Zugangseröffnung
gem. § 3a (1) VwVfG)

2. Bodenschutz/Altlasten

Der nördliche Teil des Grundstücks Eisenacher Str. 61 wird im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 235 geführt. Die Aufnahme der Fläche erfolgte aufgrund der nachweislichen Verfüllung eines Sandabbaus, vorrangig mit Bauschutt und Bodenaushub. Es besteht der Verdacht einer Verfüllung mit Hausmüll. Orientierende Bodenuntersuchungen im nördlichen Teil der Ablagerung erfolgten 1999 durch das GFE GmbH durchgeführt.

Zur Klärung des für das Plangebiet bestehenden Belastungsverdachts wurden nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt ergänzende Bodenuntersuchungen durch die Firmen IGU 2021 sowie Analytech 2013 durchgeführt.

Die ausgeführten Untersuchungen haben den Altlastenverdacht bestätigt.

Die ausgeführten Bohrungen zeigen, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze tatsächlich tiefgründige Bauschuttablagerungen bis in z.T. > 12 m u. GOK vorhanden sind. Die Aufschüttungsmächtigkeit und zugleich auch der Anteil anthropogener Beimengungen nimmt nach Süden, Richtung Eisenacher Str. hin ab. Hinweise auf eine Verfüllung mit Hausmüll ergaben sich für den Bereich des Bauvorhabens nicht.

Anzunehmen ist, dass durch die Bohrungen die Böschungskante der Verfüllung beschrieben wird. Eine exakte Kartierung der Ablagerungsgrenze ist nicht erfolgt. Seitens des Gutachters wird angenommen, dass ein 20-25 m breiter Grundstücksstreifen im Ablagerungsbereich liegt.

Die ausgeführte Schadstoffanalytik ergab für den obersten Bodenmeter nur leicht erhöhte Gehalte der untersuchten Schadstoffparameter (Schwermetalle, PAK, MKW; BTX, LCKW): Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV wurde nicht festgestellt.

Die geplante Nachnutzung als Wohngebiet ist im Grundsatz nicht beeinträchtigt. Der bei der Errichtung der Baukörper und Tiefgarage anfallenden Bodenaushub ist sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren und zu entsorgen.

Die Anzahl der Bohrsondierungen und Schadstoffanalysen reicht nicht aus, um eine abschließende Bewertung der Belastungssituation, insbesondere des Oberbodens, vorzunehmen. Die geplanten Standorte sensibler Nutzung (z.B. Spielplätze) im Ablagerungsbereich sind bauvorbereitend nochmals auf den Schadstoffgehalt im obersten Bodenmeter zu untersuchen. Ergebnisse sind nach den BBodSchV zu bewerten. Art und Umfang der Bodenuntersuchungen ist vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung sind durchzuführen.

Zur Erschließung des Vorhabengebietes ist ein Grundstückstausch mit dem Bezirk vorgesehen. Im Zuge dessen wird es erforderlich sein, den vorhandenen Spielplatz zu verlegen bzw. zu erweitern. Da der Spielplatzersatzstandort ebenfalls im Bereich der nachgewiesenen Altablagerung liegen wird, sind vorab ebenfalls Bodenuntersuchungen zu Bestimmung des oberflächennahen Schadstoffgehalts durchzuführen. Art und Umfang sind nach Festlegung der genauen Örtlichkeit mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung sind durchzuführen.

Die textliche Festsetzung Nr.6.1 sieht die vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser vor. Hierzu ist festzustellen, dass eine Versickerung nur in schadstofffreie Böden erfolgen kann. Dementsprechend wären nachgewiesene Aufschüttungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen zu vollständig zu beseitigen. Das vorgelegte Versickerungsgutachten der IGU vom 28.1.21 muss überarbeitet werden. Entsprechende textliche Festsetzungen sind nur möglich, wenn ausreichende Flächen für eine Versickerung nachgewiesen werden.

Bodenschutzrechtliche Erfordernisse sind in den öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Bauvorhaben aufzunehmen. Das Umwelt- und Naturschutzamt ist an der Erarbeitung des Entwurfs zu beteiligen.

3. Vorbeugender Bodenschutz

Die Bewertung des Bestands und der Bodenpotenziale (Umweltatlas-Karte 01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz 2015) ergab eine Einstufung der Friedhofsflächen in die höchste Schutzkategorie ein. Eingriffe, bzw. ein Verlust an unversiegeltem Boden, sind hier

prioritär zu vermeiden. Flächenintensive Gebäudetypen sollten vermieden werden.

Trotz der erkennbaren Bemühungen des Vorhabenträgers Gebäudegrundrisse und Verkehrsflächen zu optimieren, wird das Bauvorhaben zu einer erheblichen Neuversiegelung führen. Ein tatsächlicher Ausgleich wäre nur möglich, wenn es gelänge an anderer Stelle Flächen in vergleichbarer Größenordnung und Qualität zu entsiegeln. Eine entsprechende Prüfung sollte im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsermittlung vorrangig erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen 5.1., 5.2., 5.3. und 6.1. können die ökologischen Auswirkungen der Versiegelung mindern und werden auch im Rahmen der Eingriffsbewertung positiv bilanziert. Sie sind somit dringlich festzusetzen. Eine entsprechende Ausführungsplanung ist zu erarbeiten und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich zu vereinbaren.

4. Natur- und Artenschutz

Artenschutz

Für den Baubereich ist im November 2017 bereits ein Tierökologisches Gutachten zu den Themen Brutvögel, Reptilienfauna sowie Baumhöhlen erstellt worden (bgmr, Landschaftsarchitekten GmbH). Das Vorkommen von Reptilien konnte ausgeschlossen werden. Vögel gehören zur sehr mobilen Artgruppe weshalb die Daten nun nach 5 Jahren nicht mehr aktuell sind. Eine Aktualisierung der Kartierung des Brutvogelbestands sowie eine Erweiterung der Kartierung um die Tiergruppe der Fledermäuse ist zeitnah umzusetzen. In diesem Rahmen können die Baumhöhlen erneut aufgenommen und auf weitere geschützte Lebensstätten überprüft werden.

Das Gutachten muss neben der Kartierung auch entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Arten während der Bauphase aufweisen bzw. bei Verlust gesetzlich geschützter Lebensstätten ein entsprechendes Kompensationskonzept erarbeiten. Dieses muss in erster Linie mögliche vorgezogene Maßnahmen vorsehen.

Artenschutz an Gebäuden- Speziell gläserne Fassaden Gläserne Fassaden bzw. große Glasflächen an Gebäuden wie bspw. an Balkonen können dazu führen, dass vermehrt das Problem der Vogelkollision auftreten kann. Die Größe des Problems hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Denn diese werden im Jahresverlauf von einer großen Zahl Vögel genutzt. Beleuchtung kann das Problem unter Umständen verstärken. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen diese Gefahrenstellen entschärft werden, weil das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst wird.

Vermeidungsmaßnahmen sind in diesem Fall unverzichtbar und müssen in die Planung frühestmöglich mit aufgenommen werden.

Darüber hinaus soll innerhalb der gesamten Anlage ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept entwickelt und installiert werden. Das Baugebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt unmittelbar an einen Park und eine Friedhofsfläche sowie diverse Kleingartenanlagen an. Hierbei sollen vor allem die Abstrahl-Charakteristik (Richtung der Lichtabstrahlung) sowie die Lichtfarbe gezielt gewählt werden.

Baumschutz

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume erfolgte mit dem Ergebnis einer Baumliste und deren Bewertung. Auf dem zu bebauenden Areal ist erhaltenswerter und geschützter Gehölzbestand vorhanden. Dieser ist bei der Planung in erster Linie zu erhalten.

Im gesamten Baubereich sind bestehende Bäume gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen während der Bauphase zu schützen. Eine entsprechende ökologische Baubegleitung wird seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes beauftragt werden,

Für die im Zuge der Baumaßnahmen dennoch anfallenden Arbeiten an Bäume (Fällung, Rückschnitt bzw. Arbeiten im Wurzelbereich) die nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützt sind, ist ein gesonderter Antrag gemäß BaumSchVO zu stellen und zu begründen. Im Rahmen der Antragsbearbeitung wird eine verbindliche Ersatzpflanzungs-berechnung vorgenommen. Hierfür sind die Angaben aus dem Baumkataster zu aktualisieren.

Zur Vermeidung nachteiliger kleinklimatischer Folgen der geplanten Bebauung sind die notwendigen Ersatzpflanzungen innerhalb der geplanten Wohnanlage vorzusehen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Tiefgarage nicht als Ersatzpflanzung anerkannt werden kann und auch nicht empfohlen wird.

Um eine sinnvolle Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten, ist der Erhalt der derzeit stadtbildprägenden Alleen und Baumbestände über Pflanzbindungen zu sichern. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist ein Grün- und Freiflächenkonzept verbindlich zu vereinbaren, dass den Erhalt der derzeit stadtbildprägenden Alleen und Baumbestände vorsieht aber auch die Umsetzung von Ersatzpflanzungen im Plangebiet nachweist.

Naturschutz/Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Planentwurfs bedeutet eine erhebliche Zunahme an Neuversiegelung um ca. 400 % auf dem Gelände im Außenbereich. Somit ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz der entsprechend überprüft und bilanziert werden muss. Die Bilanzierung wird Auskunft über den zu leistenden Ausgleich geben.

Die Bewertung ist nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen vorzunehmen.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in Natur- und Landschaft Priorität zu vermeiden sind. Dementsprechend ist im weiteren Verfahren nachzuweisen, dass die zusätzlichen Versiegelungen auf ein Minimum reduziert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind so weit wie möglich im Plangebiet nachzuweisen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Bebauung mit z.T. 5 bis 6 Vollgeschossen deutlich über die umliegende Bebauung hinausragt und das aktuelle Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen wird. Eine entsprechende Bewertung ist vorzunehmen. Zum Ausgleich sollte eine öffentliche Durchwegung der Fläche und Anbindung an die nördlich gelegene Parkanlage vorgesehen werden.

Der Umweltbericht ist umgehend zu ergänzen.

Eine Biotoptypenkartierung mit Darstellung in Karte und Text sowie einer Bewertung dessen ist erstellt worden. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Bei der Wahl der Pflanzenarten für die neu gestalteten begrünten Außenbereiche kann auf die Broschüre „Pflanzen für Berlin, Verwendung gebietseigener Herkünfte“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013) zurückgegriffen werden. Diese beinhaltet unter anderem standortgerechte und gebietstypische Pflanzen für den Raum Berlin und kann als Orientierungshilfe dienen.

5. Spielplatzplanung

Das Bauvorhaben liegt im Versorgungsbereich 7050503A. Dieser weist aktuell ein Defizit an öffentlichen Spielplatzflächen von 2813 qm auf.

Nach § 4 Kinderspielplatzgesetz wird als Bedarf öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner angenommen. Die Begründung zum B-Planentwurf geht von 190 WE aus. Dementsprechend ist für das geplante Vorhaben eine öffentlich nutzbare Spielplatzfläche von 380 m² nachzuweisen.

Soweit diese Fläche nicht auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden kann, könnten die benötigten Spielflächen grundsätzlich auch auf öffentlichen Flächen, z.B. als Erweiterung des Spielplatzes Steinhellenweg/Schätzelberge angelegt werden. Diesbezügliche Überlegungen sollten frühzeitig mit dem Grundstückseigentümer, Fachbereich Grünflächen, abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen





Berliner Forsten, 12587 Berlin
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility
Management Stadtentwicklungsamt
Stapl 22 [REDACTED]

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BF B 31
[REDACTED]

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Dahlwitzer Landstraße 4,
12587 Berlin

03. März 2022

Stellungnahme zur Waldeigenschaft Fläche östl. des Dreifaltigkeitsfriedhofs Berlin

Sehr geehrter [REDACTED]

wie bei unserem gemeinsamen Termin vor Ort festgestellt, ist ein Teil der entwidmeten Friedhofsfläche mit Waldbäumen bestockt und weist Waldcharakter auf. Allein die Flächengröße ist derzeit nicht genügend, um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG festzustellen. Allerdings könnte innerhalb relativ kurzer Zeit die Sukzession der Freiflächen erfolgen und sich so für die gesamte, in der Kartierung als Wald dargestellte Fläche die Waldeigenschaft nach LWaldG einstellen. Daher ist, sollte keine Nutzung der Fläche erfolgen, eine erneute Prüfung in ca. 5 Jahren vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2022 17:42
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Dreifaltigkeitsfriedhof III, B-Plan 7-85 VE
Anlagen: 07-03-05 – Dreifaltigkeitsfriedhof III (evangelisch)- Mariendorf, Eisenacher Straße.docx; Karte archäologische Fundstellen und Friedhöfe.pdf; Fundstelle_587.docx

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für die detaillierten Informationen und dass Sie sich an mich gewendet haben. Es ist richtig, dass [REDACTED] Sie an mich verwiesen hat und bereits auf die betroffene Fundstelle Nr. 587 hingewiesen hat. Nicht alle Informationen zu archäologischen Überresten sind in der Denkmalkarte als Bodendenkmal verzeichnet, weshalb die spätere Stellungnahme abweichend von der ersten die archäologischen Belange mit berücksichtigt. Ich habe Ihnen deshalb einen Auszug unserer Karte der archäologischen Fundstellen mitgesendet, wobei das Symbol der Fundstelle nur die Mittelpunktcoordinate darstellt. Die Fundstelle selbst ist flächig wesentlich ausgedehnter, dazu der Text aus unserem Fundstellenverzeichnis im Anhang (Fundstelle_587.docx). Es handelt sich um ein wesentlich älteres vorgeschichtliches Brandgräberfeld aus der Bronzezeit.

Bezüglich des historischen Friedhofsareals habe ich Ihnen den Auszug aus unserem Verzeichnis historischer Friedhöfe beigefügt (07-03-05 – Dreifaltigkeitsfriedhof III (evangelisch)- Mariendorf, Eisenacher Straße.docx). Nach dieser Darstellung müsste zwar auch in der nördlichen Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III mit Gräbern zu rechnen sein, jedoch gehe ich davon aus, dass Ihre Angabe hier richtig ist, dass das Areal frei von Bestattungen geblieben ist. Weitere Zeugnisse der jüngsten Geschichte haben sich nach Auswertung der Luftbilder nicht auf dem Areal befunden. Ein nahe gelegenes Zwangsarbeitslager befindet sich nördlich außerhalb des Baufeldes und somit hier nicht relevant.

Aufgrund des vorgeschichtlichen Gräberfeldes (Fst.-Nr. 587) ist im Baufeld mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist es notwendig, vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Sondagen anzulegen, die in ihrer Ausdehnung das gesamte Gelände erfassen. Diese Arbeiten werden von einer Archäologischen Fachfirma ausgeführt, die vom Auftraggeber per Ausschreibung ausgewählt werden kann. Am Ende der Untersuchung wird zusammen mit dem LDA entschieden, ob bei entsprechender Befundlage die Suchschnitte flächig erweitert werden müssen um weitere Funde zu bergen oder ob bei negativer Befundlage die Untersuchungen eingestellt werden. Grundsätzlich steht aber nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen dem Bauvorhaben nichts im Wege. Für die bauvorbereitenden archäologischen Untersuchungen sollte jedoch ausreichend Zeit eingeplant werden, dass es später zu keinen Verzögerungen im Bauablauf kommt. Auch bauvorgreifende Bodenbewegungen, wie Sondagen, Bodenaustausch etc. müssen von archäologischem Fachpersonal begleitet werden.

Ich hoffe, Ihnen damit weitergeholfen zu haben und stehe für alle weiteren Fragen jederzeit zur Verfügung (lediglich in der ersten Januarwoche bin ich nicht im Dienst). Ob zu diesem Zeitpunkt eine Viko nötig ist, kann ich nicht einschätzen, halte es aber generell für eine gute Idee, sollten noch Fragen zu klären sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[REDACTED]

Landesdenkmalamt Berlin
Wiss. Referent Bodendenkmalpflege
Altes Stadthaus, Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Tel.: [REDACTED]

07-03-05 – Dreifaltigkeitsfriedhof III (evangelisch)

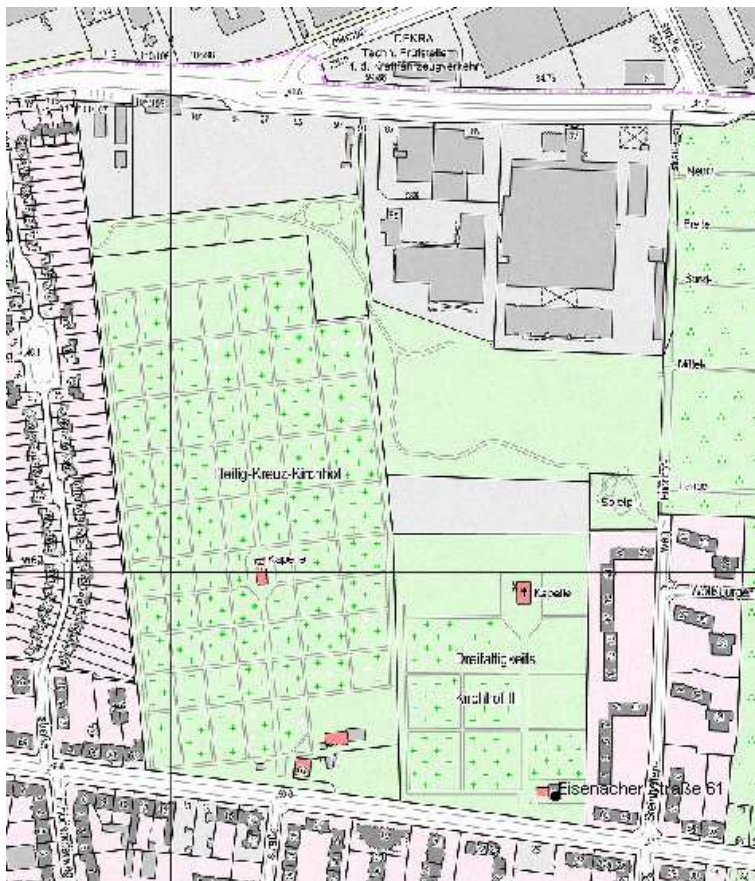
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg, Mariendorf
Anschrift/Eingang: Eisenacher Straße 61, 12109 Berlin

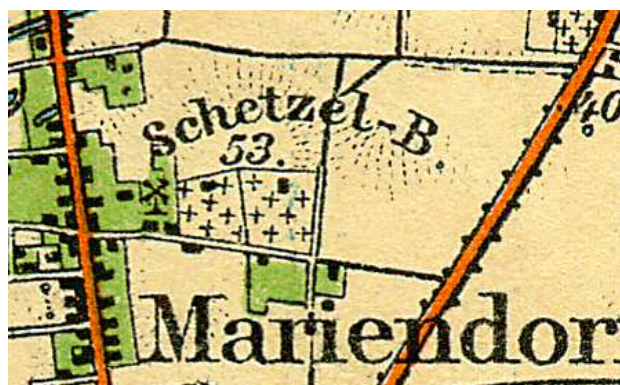
geöffnet seit: 1900
Friedhofsgröße: 67.500 m²

Friedhofstyp: Parkfriedhof

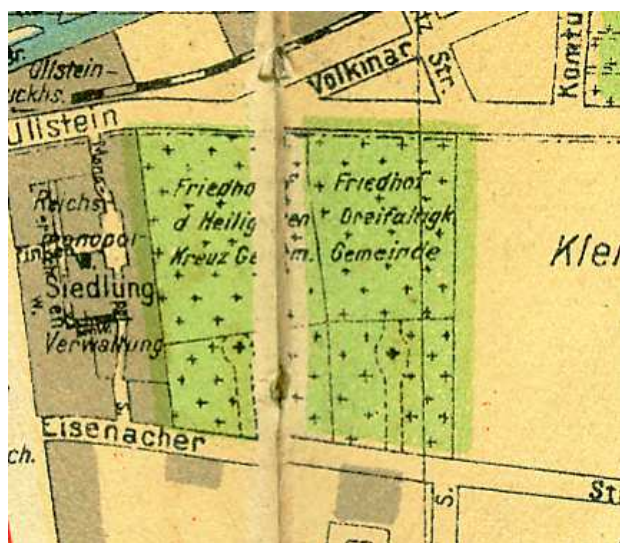
Friedhofslage: Der Friedhof wird im Norden durch eine Grünanlage begrenzt, im Osten durch Bebauung am Steinhellenweg (seit 1960), im Süden durch die Eisenacher Straße (seit 1907; vor 1905-1907 Feldstraße) und im Westen vom Friedhof Zum Heiligen Kreuz.

Flächenverluste: möglicherweise durch Straßenverbreiterung und Bebauung

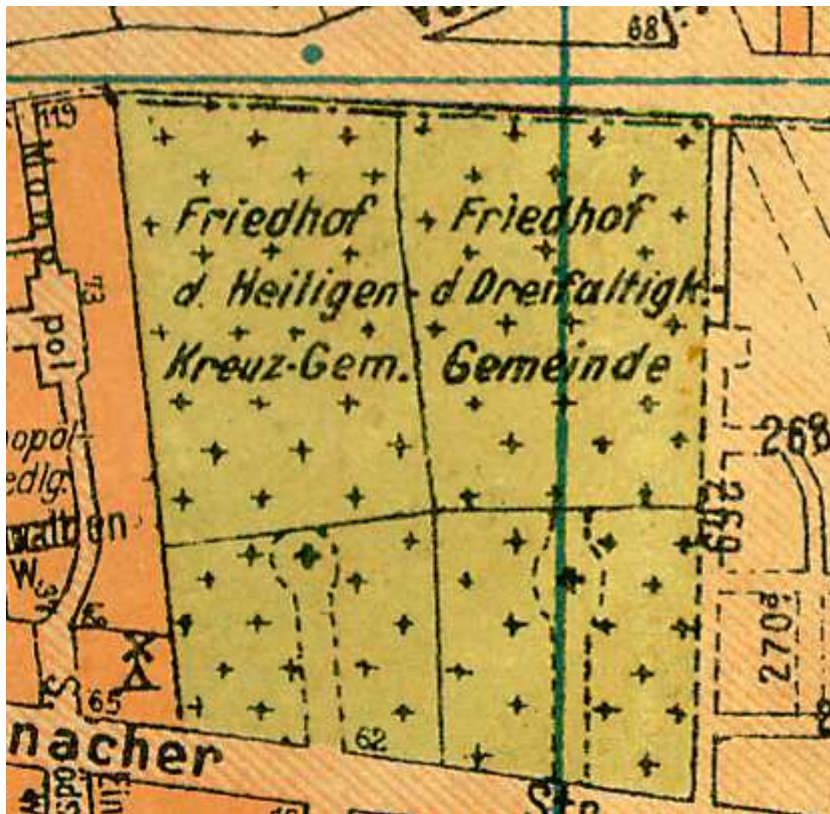




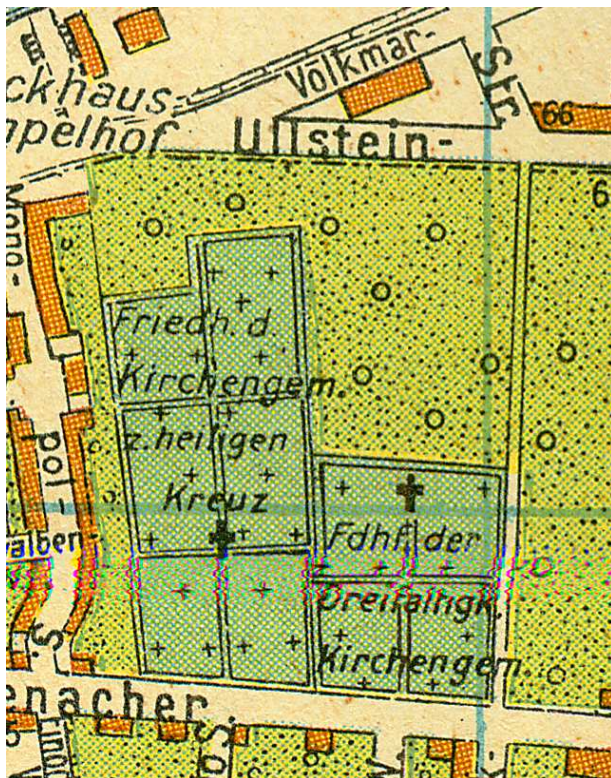
Reich 1908



1930 Mopo



1940 Mopo



1955 Ullstein 1955



1985 (Bezirk)

Literatur:

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin (Hrsg): Berlin und seine Bauten, Teil X, Band A (3) Bestattungswesen. Berlin/München 1981, S. 123

Ernst, Helmut / Stümbke, Heinrich: Wo sie ruhen... Kleiner Führer zu den Grabstätten bekannter Berliner in West und Ost. Berlin 1986, S. 131

Hammer, Klaus / Nagel, Jürgen: Historische Friedhöfe & Grabmäler in Berlin. Berlin 1994, S. 248

Hecker, Roland: Schmiedekunst auf Berliner Friedhöfen. Berlin 1999, S. 66

Mende, Hans-Jürgen: Lexikon Berliner Grabstätten. Berlin 2006, S. 319

Straub, Enrico: Berliner Grabdenkmäler. Fotografierte Zeugnisse einer wechselhaften Geschichte (Berlinische Reminiszenzen No. 55). Berlin 1984, S. 122

Wohlberedt, Willi: Grabstätten bekannter und berühmter Persönlichkeiten in Groß-Berlin und Potsdam mit Umgebung. Teile I-IV, Berlin 1932-1952, S. III/250

52. Ullsteinstraße 89/91 (ehem. Burggrafenstraße, Nordosthang des Schätzelberges⁴⁰), Mariendorf, Fst.-Nr. 587

Kat.-Nr.	–
Bef./Fd.	Befund: Gräberfeld; Funde: Keramikgefäßscherben (Urnen, eine Deckschale, Grobkeramik), Leichenbrand, Knochen mit Grünspanspuren von Bronze, Feuersteinartefakte, Kropfnadel mit doppelkonischem Kopf (Eisen), Eisenfragment
FU	Ausgrabung, 1926
Dat.	EZ (Latènezeit)
AO	verschollen
Dok.	OA/LDA
Lit.	Dorka (1953a) 103; Hofmann (2007) 14; Gandert (1938b) Karte 294; Schulz (1987) 272 f.; H. Seyer (1982) 139 (Nr. 533)

⁴⁰ ‚Schätzelberge‘ ist eine alte Flurbezeichnung und meint die Bodenerhebung zwischen Ullsteinstraße und Eisenacher Straße, die in den 1930er Jahren abgetragen und zum Kiesabbau genutzt wurde; vgl. Lais/Mende (2004), 392.

