

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
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
10820 Berlin

Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Fristgerecht per beA / beBPO und per E-Mail an:
stadtplanung@ba-ts.berlin.de mit qualifizierter
elektronischer Signatur

Donnerstag, 19. Mai 2022
TS

Bebauungsplan 7-85 VE (frühzeitige Beteiligung)

Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Unsere Zeichen: TS22-011 BUND Bln u BLN – B-Plan 7-85 VE (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich in o. g. Sache auch den Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V., vertreten durch den Vorstand, Potsdamer Straße 68, 10785 Berlin, anwaltlich vertrete. Vollmacht kann bei Bedarf gerne nachgereicht werden.

Namens und in Vollmacht meines zuvor genannten Mandanten nehme ich hiermit

Stellung

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 7-85 VE.

Die folgenden Einwendungen sind nicht abschließend. Insbesondere die Vertiefung und Ergänzung von Gesichtspunkten behalten wir uns vor. Soweit die Einwendungen zu einzelnen Themen bereits in der vorliegenden Stellungnahme vertieft werden, ist dies als exemplarischer und keinesfalls weitere Aspekte ausschließender Vortrag zu verstehen.

Wir bitten darum, die personenbezogenen Daten in diesem Schreiben im Falle der Weitergabe an Dritte zu schwärzen.

Der B-Planentwurf verstößt aus zahlreichen Gründen gegen geltende Rechtsvorschriften. Ein auf Basis des Entwurfs beschlossener Bebauungsplan wäre unwirksam.

Der besseren Übersichtlichkeit wegen stellen wir ein Inhaltsverzeichnis vorweg.

Inhaltsverzeichnis

I.	Unvollständigkeit der Unterlagen	2
II.	Flächennutzungsplan	5
III.	Alternativenprüfung nicht nachvollziehbar	6
III.	Keine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Landschaftsprogramms.....	7
IV.	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung.....	13
1.	Eingriffsregelung bislang gar nicht abgearbeitet	13
2.	Bislang keine Vermeidbarkeits- bzw. Alternativenprüfung erkennbar	14
3.	Künftige noch zu regelnde Kompensationsmaßnahmen	15
V.	Gesetzlicher Biotopschutz.....	16
VI.	Artenschutz	19
VII.	Überplanung der Alleeebäume	21
VIII.	Immissionsbelastungen	21
IX.	Klimaschutz	22

I. Unvollständigkeit der Unterlagen

Wir rügen zunächst die Unvollständigkeit der Unterlagen. Uns ist bewusst, dass es sich um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB handelt. Nach unserem Verständnis verkommt eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch zu reiner Makulatur, wenn die Unterlagen nicht einmal ansatzweise die wesentlichen rechtlichen und fachlichen Fragen behandeln, die für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig sind.

Dabei geht es nicht nur um Unterlagen, welche Verlauf des weiteren Verfahrens zu erstellen sind. Vielmehr betrifft dies auch bereits vorliegende Fachstellungnahmen, etwa zu umweltbezogenen Themen. Nachfolgend werden wir darlegen, dass zahlreiche Unterlagen vorliegen, welche aber nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind.

Exemplarisch verweisen wir zunächst auf die Angaben unter 2.1.1 *Fläche* (S. 30) in der *Begründung zum Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB* (nachfolgend: *Begründung*). Schon dort ist die Rede von einer Biotopkartierung:

2.1.1 Fläche

Das Gebiet ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Friedhofsgelände, bzw. Grünfläche nur sehr gering versiegelt (~ 5 %, Umweltatlas-Karte 01.02). Anhand der Biotopkartierung wurde ein Versiegelungsgrad von ~ 9 % ermittelt.

Diese Biotoptypenkartierung hat offenbar am 22.10.2020 stattgefunden. Zudem gab es eine ergänzende Begehung am 20.05.2021. Dies ist den Angaben unter 2.1.5.2 *Biotope* zu entnehmen. Dort heißt es auf S. 33 wörtlich und auszugsweise:

Alles in allem konnten dies im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 sowie einer ergänzenden Begehung am 20.05.2021 bestätigt werden:

Diese Biotoptypenkartierung diene zudem als Überprüfung und Ergänzung einer Untersuchung des Baumbestandes für einen Teil des jetzigen Plangebiets aus dem Jahr 2013 (*Fiedler*). Wir nehmen Bezug auf die Ausführungen unter 2.3.5.3 *Bäume* auf S. 34 der *Begründung*:

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für einen Teil des jetzigen Plangebietes eine Erfassung des nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes (FIEDLER 2013).

Die Erfassung wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 überprüft und ergänzt. Die Bäume waren zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2020 noch deutlich belaubt, sodass auch die Einstufung der Vitalität erfolgen konnte.

Insgesamt wurden 114 Einzelbäume erfasst, von denen 112 nach BaumSchVO Berlin geschützt sind. Die bei FIEDLER (2013) aufgeführten Einzelbäume im Norden des Gebietes wurden als Gehölzbestand zusammengefasst und wurden daher nicht einzeln betrachtet.

Wir gehen davon aus, dass es zu der Biotopkartierung ein eigenständiges Dokument gibt. Gleiches muss für die Baumerfassung aus dem Jahr 2013 von *Fiedler* gelten.

Aus den Angaben unter 2.1.5.3 *Bäume* geht hervor, dass es eine Stellungnahme der Berliner Forsten vom 03.03.2022 gibt (S. 34 der *Begründung*).

Darüber hinaus ist den Angaben unter 2.1.5.4 *Fauna* zu entnehmen, dass ein Tierökologisches Gutachten aus dem Jahr 2017 vorhanden ist. In diesem seien Brutvögel und die Zauneidechse erfasst worden. Baumhöhlen seien ebenfalls kartiert worden:

2.1.5.4 Fauna

Im Rahmen eines Tierökologischen Gutachtens vom November 2017 wurden bereits Brutvögel sowie Zauneidechsen erfasst. Außerdem wurden Baumhöhlen kartiert (bgmr 2017).

Unter 3.4 *Referenzliste der Quellen* auf S. 34 der Begründung findet sich eine Auflistung mit Angaben zu Gutachten / Untersuchungen, welche vorliegen:

3.4 Referenzliste der Quellen

Vorliegende Gutachten

ANALYTECH - INGENIEURGESELLSCHAFT (2013): Orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung

BGMR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH (2017): Bebauungsplan "Friedhof Dreifaltigkeit" Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie Baumhöhlen

FIEDLER (2013): Berlin Tempelhof/Schöneberg Friedhof "Dreifaltigkeit III" – Baumkataster; Karte

IGU - INGENIEURBÜRO FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK GÜNTHER & LIPPICK GBR (11.02.2021): Orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung einer Altablagerung

ISRW (01.12.2020): Schalltechnisches Gutachten (Außenlärm Betrachtung)

Schließlich findet sich in der Begründung unter 3. *Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB* der Hinweis, dass Sie dieses Beteiligungsverfahren inklusive Beteiligung der Fachbehörden schon durchgeführt haben. Es seien **39 Fachstellungnahmen** eingegangen. Wir fügen einen Auszug aus der S. 60 der Begründung ein:

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 29.11.2021, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 07.01.2022.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 39 Stellungnahmen ein.

Dem Vorentwurf zur FNP-Änderung (frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung vom Juni / Juli 2018) ist zu entnehmen (Stand: 04.05.2018), dass der Evangelische Friedhofsverband Berlin-Mitte eine Entwicklungsstudie erstellt hat, welche zunächst die bauliche Entwicklung des nördlichen Bereichs des Dreifaltigkeitsfriedhofs, auf dem bisher keine Bestattungen stattgefunden haben, umfasse. Die Konzeptidee sei Ende 2017 der BVV vorgestellt worden und Grundlage für die Einleitung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens (vgl. das Dokument *Änderungen des Flächennutzungsplans – Öffentlichkeitsbeteiligung Mai / Juni 2018*, abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/buergerbeteiligung/download/beteiligungsunterlagen_jun2018.pdf).

Zusammengefasst liegen mindestens die folgenden Unterlagen vor:

- Eine Biotoptypenkartierung vom 22.10.2020.
- Eine Untersuchung des geschützten Baumbestands von 2013 (*Fiedler*).
- Eine Fachstellungnahme der Berliner Forsten vom 03.03.2022.
- **39 Fachstellungnahmen.**
- Ein Tierökologisches Gutachten aus dem Jahr 2017.
- Eine Altlasten- und Baugrunderkundung aus dem Jahr 2013.

- Eine orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung einer Altablagerung vom 11.02.2021.
- Ein Schalltechnisches Gutachten zur Außenlärmbeurteilung vom 01.12.2020.
- Eine Entwicklungsstudie des Evangelischen Friedhofsverband Berlin-Mitte.

All diese Unterlagen sind nicht Bestandteil der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen. Dies obgleich es sich um zentrale Unterlagen betreffend die naturschutzrechtliche Umsetzbarkeit der Planung, die Immissionsbelastungen und die bautechnischen Gegebenheiten handelt. Die Offenlage umfasst insoweit lediglich die Begründung des Plans und die Planzeichnungen. Neben den fachlichen Untersuchungen wären insbesondere die behördlichen Stellungnahmen von besonderem Interesse gewesen. Jedoch haben Sie es nicht für nötig erachtet, all diese Stellungnahme in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einzuführen. Die Gründe dafür erläutern Sie in der Begründung des Plans nicht.

Resümee: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist erneut durchzuführen. Zahlreiche der vorliegenden Unterlagen haben Sie nicht zugänglich gemacht. Ohne diese Unterlagen ist eine effektive Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht möglich. Mit dieser stark reduzierten Öffentlichkeitsbeteiligung führen Sie den Sinn und Nutzen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ad absurdum.

II. Flächennutzungsplan

Der Planentwurf widerspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist mit dem aktuellen Stand des FNP ausweislich der Angaben unter 2. *Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan* nicht gewährleistet (vgl. S. 44 der Begründung). Den dortigen Ausführungen ist ebenfalls zu entnehmen, dass das Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB bislang nicht zum Abschluss gebracht ist. Bislang hat lediglich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung stattgefunden. Die FNP-Änderung ist noch nicht beschlossen, wie der Auszug aus der Planzeichnung des FNP vom November 2021 veranschaulicht:



Die Darstellung des FNP ist daher unverändert „Grünfläche“ und „Friedhof“. Weitere Angaben zur FNP-Änderung fehlen in der Begründung des B-Plans. Offenbar hat bislang nicht einmal die eigentliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Lediglich vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine beschlossene FNP-Änderung nicht unmittelbar nach Bekanntmachung rechtskräftig wird. Anerkannte Vereinigungen nach § 3 UmwRG können FNP-Änderungen wegen der Eröffnung des Anwendungsbereichs des UmwRG nach § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 UmwRG mit einer Normenkontrolle angreifen.

Resümee: Der B-Planentwurf ist nicht aus dem aktuellen Stand des FNP entwickelbar. Er ist insoweit nicht mit § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB vereinbar.

III. Alternativenprüfung nicht nachvollziehbar

Eine den Anforderungen entsprechende Alternativenprüfung ist im ausgelegten Aufstellungsvorgang nicht erkennbar. Bei der Bauleitplanung hat die Gemeinde – hier der Bezirk – sich aufdrängende oder nahe liegende Alternativen in die Abwägung einzustellen. Die Alternativenbetrachtung ist kein Selbstzweck, sondern dient dazu, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden.

- vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, 4 N 1/86 -

Unzweifelhaft dient die Planung der Schaffung von Wohnraum. Gleichwohl ist auf Ebene der Planung zu prüfen, ob andere Flächen zu Verfügung stehen, welche nicht mit einem derart weitreichenden Eingriff in den Naturhaushalt verbunden sind, um die Schaffung von Wohnraum zu realisieren. Die Begründung der FNP-Änderung (Stand: 04.05.2018) geht dieser Frage nur unzureichend nach (Blatt 9/11) – vgl. die Ausführungen unter *2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten*:

Eine Beibehaltung der gesamten Fläche als „Grünfläche“ im FNP ist angesichts des bestehenden erheblichen Wohnungsbedarfs, der grundsätzlichen Eignung der Fläche im nördlichen Bereich für Wohnungsbau, nicht Ziel der Planung. In der Umgebung befinden sich bereits großflächige Grünflächen (Parkanlage, Friedhofsflächen, Kleingärten). Vordringliches Ziel ist derzeit die Schaffung von Wohnraum in Berlin. Verfügbare, geeignete Flächen sollen nach Möglichkeit in Anspruch genommen werden. Diese Fläche schließt direkt an ein vorhandenes Wohngebiet an.

Weiter heißt es dann auf Blatt 10/11 der Begründung zur FNP-Änderung, dass grundlegend andere Entwicklungsalternativen deshalb nicht weiter verfolgt würden.

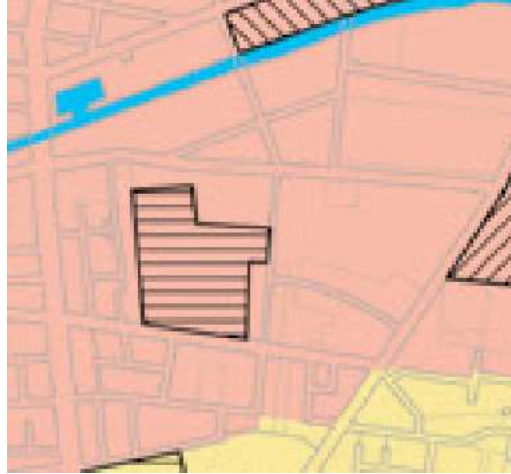
Diese Vorgehensweise entspricht nicht einer ergebnisoffenen Alternativenprüfung (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). In diese wäre zusätzlich die Option einzustellen, die Fläche in ihrem jetzigen Zustand vollständig oder überwiegend zu erhalten und andere urbane Räume und Flächen für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Etwa großflächige Stellplatzanlagen für Kfz, welche im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in relevanter Quadratmeterzahl existieren. Es ist nicht ersichtlich, dass Sie diesen grundsätzlichen Erwägungen in dem gegenständlichen B-Planentwurf nachgegangen sind. Das Wort „Alternative“ taucht kein einziges Mal in der ausgelegten Begründung des B-Plans auf.

Resümee: Eine Alternativenprüfung hat bislang nicht stattgefunden. Es ist nicht ersichtlich, dass Sie ernsthaft der Frage nachgegangen wären, ob sich das mit der Planung verfolgte Ziel andernorts unter erheblicher Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt realisieren ließe.

III. Keine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Landschaftsprogramms

Die Planung widerspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms des Landes Berlin. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen. Das Landschaftsprogramm nach § 10 BNatSchG gehört entsprechend Kapitel 2 des BNatSchG zu den Landschaftsplänen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB, welche bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zum Landschaftsprogramm gehört u. a. der Programmplan Biotop und Artenschutz. Dem nachfolgenden Auszug aus der Programmkarte zum Biotop- und Artenschutz ist zu entnehmen, dass der geplante Geltungsbereich des B-Plans in einem schwarz gestrichelten Gebiet liegt:

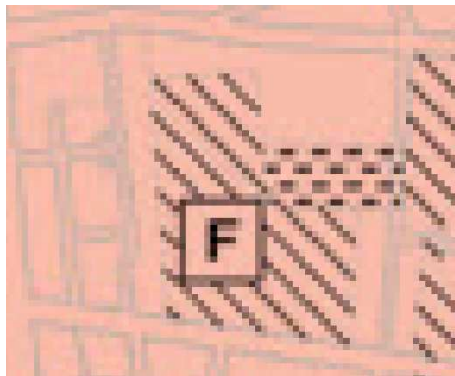


Ausweislich der Legende steht diese Fläche für die Darstellung *Entwicklung / Sicherung von sonstigen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenreservoirn*:



Entwicklung/ Sicherung von sonstigen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenreservoirn*

Auch der Programmplan Landschaftsbild sieht für die Fläche des B-Plans die Darstellung *Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand* vor (Kartenauszug und Auszug aus der Legende):



Übergeordnete Strukturelemente



Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/ Vegetationsbestand*

Die Programmkarte Naturhaushalt/Umweltschutz sieht die folgende Darstellung für das Plangebiet vor:



Aus der Legende ist ersichtlich, dass die grün unterlegte Fläche einerseits für die Darstellung *Grün- und Freifläche* steht, welche primär zu erhalten und zu entwickeln ist:



Grün- und Freifläche*

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/ Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

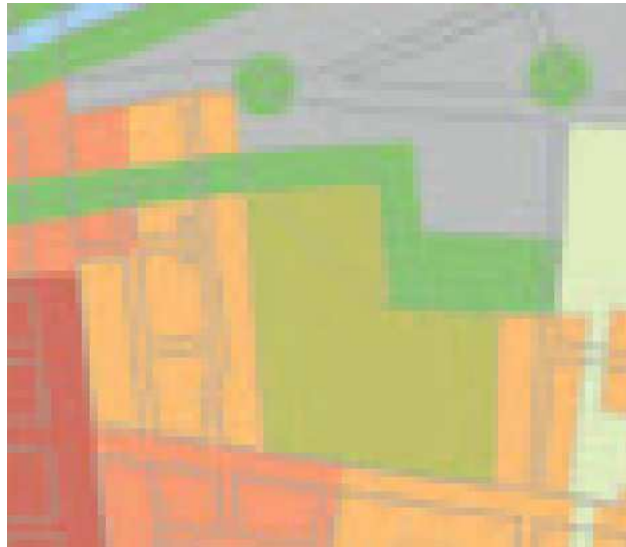
Darüber hinaus stehen die diagonalen braunen Linien in der Kartendarstellung nach der Legende für Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit (vgl. den weiteren Auszug aus der Legende).



Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit

- Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Die Programmkarte *Erholung und Freiraumnutzung* wiederum sieht für den Vorhabenstandort eine hellgrün unterlegte Fläche vor (Kartenauszug):



Diese Darstellung steht ausweislich der Legende weiterhin für die Nutzung als „Friedhof“:



Aus unserer Sicht bedarf es keiner näheren Erläuterung, dass die gegenständliche Planung mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms in Form der Programmpläne Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz, Landschaftsbild und Erholung und Freiraumnutzung nicht vereinbar ist. Die Umsetzung der Planung führt zu einem dauerhaften Verlust von Vegetation im Plangebiet sowie zu einer Verschlechterung der Artenzusammensetzung. Die Habitatqualität wird durch die Flächeninanspruchnahme und die anthropogene Überprägung des Standorts, welche mit einer Intensivierung der Freizeitnutzung, aber auch mit einer erhöhten Immissionsbelastung einhergeht, dauerhaft eingeschränkt. Dabei ist es nach unserem Verständnis illusorisch anzunehmen, dass der entstehende Nutzungsdruck und die erhebliche Versiegelung, die mit der Planung verbunden ist, die verbleibenden Bestände des Naturhaushalts unbehelligt lässt: Entscheidend ist demnach nicht nur der tatsächliche Eingriff, welcher mit der Planung einhergeht. Zu berücksichtigen sind auch die Belastungen für die verbleibende Umweltbestandteile. Sie können bei der geplanten Überprägung des Standorts nicht mehr ihre bisherige Funktion in gleichem Maße und in gleicher Qualität erfüllen. Die Planung schafft in diesem Sinne einer Zusatzbelastung, welche sich nicht mit den nach der Planung noch zu verschonenden Restbeständen der Flora und Fauna verträgt.

Dies steht nicht nur dem im Landschaftsprogramm verankerten Ziel der Entwicklung und Sicherung der Flächen für die biologische Vielfalt (Artenreservoir) entgegen. Auch die Darstellung Vegetationsbestand bzw. Grün- und Freifläche wird dadurch massiv entwertet (Programm Landschaftsbild). Die Darstellung des Programms Naturhaushalt/Umweltschutz wird ebenfalls konterkariert: Weder ist die mit dem Vorhaben einhergehende erhebliche Versiegelung mit den hochwertigen Böden vereinbar. Noch erweist sich das Vorhaben als

Grünflächenerhalt. Auch unter dem Aspekt der Bedeutung der Grünfläche für den städtischen Klimahaushalt – die Auswirkungen auf das Stadtklima sind bislang in den Unterlagen gar nicht hinreichend untersucht – entwertet das Vorhaben die Darstellung im Programm Naturhaushalt/Umweltschutz. Es entbehrt im Übrigen jeder Nachvollziehbarkeit, warum Sie im Jahr 2022 (unter teils grüner Landesregierung) noch Kfz-Stellplätze (!) in Grünflächen hineinplanen. Auf der Nordostseite des Plangebiets würde die Umsetzung des Kfz-Stellplatzes zu einem vollständigen Verlust der dortigen Vegetation inklusive zahlreicher Bäume führen.

Auch in der Begründung zur Änderung des FNP heißt es auf Blatt 4/11 (Stand: 04.05.2018) wörtlich und auszugsweise im Abschnitt 2.3 *Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen* wörtlich und auszugsweise:

Der Änderungsbereich wurde seit über 100 Jahren als Friedhof genutzt. Seine Böden sind vollständig solche mit besonderer Leistungsfähigkeit, auf denen Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktion laut LaPro (NU) weitgehend vermieden bzw. minimiert werden sollen. Gemäß Planungshinweise Bodenschutz (Umweltatlas) hat der Boden mit einem bislang sehr geringen

Versiegelungsgrad von ca. 6 % eine sehr hohe Schutzwürdigkeit, weshalb Eingriffe prioritär vermieden werden sollten (nach Möglichkeit Standortalternative, Planungsoptimierung). Der nördliche Teil des Änderungsbereichs (ca. 0,7 ha) liegt teilweise auf einer Fläche, die im Bodenkataster Berlin als altlastenverdächtig geführt wird (BBK-Nr. 235). Bei der Entwicklung für sensiblere Nutzungen sind Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass der Landesregierung der Konflikt mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms bewusst ist. Dies geht zugleich aus einer uns vorliegenden E-Mail der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom 13.05.2022 an eine Anwohnerin hervor. SenUVK hatte sich im Rahmen der Behördenbeteiligung kritisch zu der Planung in Bezug auf die Vorgaben des Landschaftsprogramms geäußert. Wörtlich und auszugsweise heißt es in dieser E-Mail:

„Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz hat jedoch als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des

*Bebauungsplans 7-85 VE in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB u.a. darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gebietes Grünstrukturen mit außergewöhnlich hoher biotischer Vielfalt, wie die zahlreichen, stadt-bildprägenden und ökologisch wertvollen Baumbestände vorhanden sind, die im weiteren Planverfahren zu sichern sind. Diese umweltbezogene Stellungnahme ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan einsehbar. **Die vorgesehene Versiegelung widerspricht aus unserer Sicht den Zielen des Landschaftsprogramms, das im Plangebiet aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit aktuell Grünflächen darstellt. Das Landschaftsbild wird in Bezug auf die Umgebung negativ beeinflusst.***“

[Hervorhebungen durch den Unterzeichner]

Diesen Ausführungen von SenUVK ist nichts hinzuzufügen.

Die diesbezüglichen Ausführungen unter 1.3.2.1 *Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)* auf den S. 25 f. der Begründung sind nicht nachvollziehbar. In Bezug auf dem Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz erschließt sich nicht, was die Entwicklung der Fläche als allgemeines Wohngebiet mit einer Grünfläche und den besonders hochwertigen Böden zu tun hat. Die Begründung suggeriert auf S. 26, dass der B-Plan diesen Belangen Rechnung tragen könnte. Das ist allerdings nicht der Fall, weil die Grünfläche nach dem B-Planentwurf überplant werden soll. Aus städtebaulicher bzw. planerischer Sicht ist sie im Anschluss keine Grünfläche mehr, sollte es zu einer Festsetzung kommen, sondern allgemeines Wohngebiet. Wenn die Begründung in diesem Zusammenhang allen Ernstes auf die Festsetzung von Flächen als öffentliche Parkanlage abstellt, liegt dies komplett neben der Sache: Diese Flächen sind bereits jetzt Parkanlage oder Grünfläche. Es ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, wenn Sie derartige Flächen planerisch durch Festsetzungen absichern. Das ändert aber nichts an dem weitreichenden Grünflächenverlust im restlichen Teil des Geltungsbereichs. Zudem kommt es nicht zu einer signifikanten Erweiterung der Grünflächen bzw. vorhandenen Parkanlagen (vgl. etwa S. 27 der Begründung, dort der erste Absatz „... bzw. auch minimalen Erweiterung dieser, ...“).

Bezüglich des Programmplans Biotop- und Artenschutz sind die Aussagen in der Begründung auf S. 26 ebenfalls nicht plausibel. Der angeführte Erhalt der Vegetationsstrukturen erfolgt im untergeordneten Maße. Allein für die Baukörper der Wohngebäude müssten etliche Bäume weichen. Gleiches gilt für die nordöstlich gelegene Stellplatzfläche. Wie den Belangen Biotop- und Artenschutz Rechnung getragen werden soll, wenn bislang nicht einmal eine Biotopkartierung und ein artenschutzfachliches Gutachten vorliegt, bleibt Ihr Geheimnis. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, auf welche die Begründung an dieser Stelle abermals verweist, ändert nichts am Vegetations- und Bodenverlust. Zudem ist eine schon vorhandene Parkanlage betroffen. Es kommt nicht zu einem relevanten Zugewinn an Grünfläche (siehe oben). Auch lässt die Aussage den mit der Planung einhergehenden Nutzungsdruck

unberücksichtigt, der durch die künftige und mit dem Vorhaben verbundene anthropogene Überprägung unvermeidlich wäre. Überdies lässt die Begründung des Plans außer Acht, dass es innerhalb des Plangebiets Wegeverbindungen geben wird. Etwa zwischen den einzelnen Wohngebäuden oder auch zwischen den Kfz-Stellplätzen und den jeweiligen Gebäuden. Diese Wegeverbindungen sind mit einem weiteren Eingriff in Biotop- und potenziell artenschutzrechtlich relevante Strukturen verbunden.

Eine weitergehende Kommentierung der Ausführungen in der Begründung zu den Programmplänen Landschaftsbild und Erholung und Freiraumnutzung erübrigt sich aus unserer Sicht. Denn die Ausführungen erschöpfen sich im Wesentlichen in einer Wiederholung der Ausführungen zu den beiden vorgenannten bereits kommentierten Programmplänen.

Resümee: Die Planung widerspricht den Darstellungen des Landschaftsprogramms. Da es sich bei diesem Fachplan um einen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigenden Plan handelt, ist derzeit nicht erkennbar, wie dieser Konflikt im Rahmen der Abwägung überwunden werden soll.

IV. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Die Planung widerspricht den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 14 – 15 BNatSchG, welche entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auf bauleitplanerischer Ebene abzuarbeiten ist.

1. Eingriffsregelung bislang gar nicht abgearbeitet

Die Eingriffsregelung ist ein Kernelement der naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren. Insofern ist es verwunderlich – trotz der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – dass die Begründung diese bislang nur rudimentär abhandelt und eine substantielle Prüfung nicht stattfindet. Dies betrifft insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG, wie aus dem nachfolgenden Auszug aus 1.3.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) hervorgeht:

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie voraussichtlich auch außerhalb naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Dem lässt sich entnehmen: Lokalität, Umfang und Qualität der Kompensationsmaßnahmen sind bislang nicht ermittelt. Ebenso sind Umfang und Qualität des Eingriffs selbst ermittelt.

Resümee: Die Eingriffsregelung ist bislang nicht abgearbeitet. Dies ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen des § 15 BNatSchG, insbesondere was den Funktionsbezug der Kompensationsmaßnahmen anbelangt, sicherzustellen.

2. Bislang keine Vermeidbarkeits- bzw. Alternativenprüfung erkennbar

Zu beanstanden ist die Planung, weil Sie bislang keine naturschutzrechtliche Vermeidbarkeits- bzw. Alternativenprüfung durchgeführt haben.

Die Verpflichtung der Gemeinde – hier des Bezirks – die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abzuarbeiten, impliziert die Durchführung der nach § 15 Abs. 1 BNatSchG gebotenen Alternativenprüfung. § 15 Abs. 1 BNatSchG lautet wie folgt:

*„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. **Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.** Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“*

[Hervorhebungen durch den Unterzeichner]

Dass der Wortlaut des § 15 Abs. 1 S. 2 BNatSchG im Sinne einer naturschutzrechtlichen Alternativenprüfung zu verstehen ist, hat etwa das VG Potsdam mit seinem Beschluss vom 08.02.2018, VG 4 L 1513/17, dort S. 6, bestätigt:

Nach dem in § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verankerten Vermeidungsverbot sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG. Das Vermeidungsgebot zielt demnach nicht auf die Vermeidung des Eingriffs als solchen, sondern der mit ihm verbundenen nachteiligen Folgen (BVerwG, Urteil vom 7. März 1997 – 4 C 10.96 –, Rn. 19, juris). Nach der o.g. Unterlage 1 kann eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft für keine der geprüften Ausbauvarianten vermieden werden. Hiernach war der Vorhabenträger unter Einbeziehung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit verpflichtet, die Variante mit den geringsten Beeinträchtigungen zu wählen, mit dem der Zweck des Vorhabens dennoch erreicht wird.

Nach diesen Maßgaben erfordert die Alternativenprüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Untersuchung, ob die Realisierung der Maßnahmen mit geringerer Beeinträchtigung möglich ist.

Eine solche naturschutzrechtliche Prüfung ist in den Aufstellungsunterlagen bislang nicht erkennbar. Sie darf sich nicht auf den pauschalen Hinweis beschränken, dass der GRZ-Wert von 0,23 der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden entspreche (vgl. etwa die Aussagen unter 3.2.1 *Zulässige Grundfläche* auf S. 46 der Begründung). Vielmehr wäre eine umfassende und eingehende Prüfung notwendig gewesen. Dabei hätte zudem berücksichtigt werden müssen, in welchem Umfang die Festsetzung von Stellplatzflächen bzw. Tiefgaragen notwendig ist. Zudem wird anhand der Unterlagen nicht klar, warum für einen Großteil des Plangebiets die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Dies lässt eine spätere Erweiterung der Baukörper und weitergehende Inanspruchnahme, sei es durch die Änderung des Plans oder weiterer Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, befürchten. Wie das ausgeschlossen werden soll, erläutern die Unterlagen nicht.

Resümee: Im Aufstellungsvorgang ist bislang keine den rechtlichen Anforderungen entsprechende naturschutzrechtliche Vermeidbarkeits- bzw. Alternativenprüfung erkennbar.

3. Künftige noch zu regelnde Kompensationsmaßnahmen

Bei den bislang nicht planerisch festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ein funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist. Für zu versiegelnde Flächen ist zu entsiegeln.

Die Umsetzung des Vorhabens geht mit einer deutlichen Erhöhung der Versiegelungsquote einher. Schon in der Begründung zur FNP-Änderung (Stand: 04.05.2018, Blatt 6/11) heite es im Abschnitt 2.5.1 *Prognose bei Durchführung der Planung* wörtlich dazu:

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Mit Umsetzung der geplanten FNP-Änderung ist trotz einer geringen angestrebten baulichen Dichte der deutliche Anstieg des Versiegelungsanteils im Gebiet von bisher ca. 6 % auf 30-40 % zu erwarten. Bereits in der Bauphase

Dass Entsiegelungsmaßnahmen vorrangig sind, bestätigen die Ausführungen unter 2.5.1 *Prognose bei Durchführung der Planung* in der Begründung zur FNP-Änderung (Stand: 04.05.2018, Blatt 6/11):

Plangebiet kompensierbar. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs kämen vorrangig Entsiegelungen oder Bodenverbesserungen als Maßnahme in Frage, welche jedoch aufgrund des derzeit sehr geringen Versiegelungsanteils und der guten Bodenbeschaffenheit innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich sind. Nachrangig wären

Dies ist bei der weiteren Planung auch auf B-Planebene zu berücksichtigen.

V. Gesetzlicher Biotopschutz

Die Planung schließt eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope nicht aus. Wir rügen im Zusammenhang mit den gesetzlichen Anforderungen des § 30 Abs. 2 BNatSchG erneut, dass die Biotopkartierung nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist. Die Aussage auf S. 22 der Begründung im Abschnitt *1.3.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)*, dass sich im Bebauungsplangebiet keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope befänden, erschließt sich nicht.

Diese Aussage ist nicht überprüfbar: Ohne die Vorlage einer Biotopkartierung lässt sich für die Mitglieder der Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar, ob eine fachlich plausible Biotopkartierung überhaupt erstellt wurde. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass sich insbesondere im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs auf Höhe der Tiefgarage (TGa1) hin zur öffentlichen Parkanlage eine äußerst dichte Vegetation befindet, welche Menschen kaum bis gar nicht frequentieren. Zur Veranschaulichung fügen wir nachfolgend ein Foto ein (Aufnahmedatum Anfang Mai 2022):



In diesem Bereich findet sich auch Totholz, welches als Lebensraum für geschützte Tier- bzw. Insektenarten dienen kann:



Es ist nicht auszuschließen, dass sich in diesem Bereich im Laufe der Jahrzehnte ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt hat. Gleiches gilt für die weitgehende unberührten Gras- und Wiesenflächen östlich der Friedhofskapelle. Zur Veranschaulichung fügen wir ein weiteres Foto, ebenfalls Anfang Mai 2022 aufgenommen, ein:



Angesichts dieser Eindrücke ist eine ordnungsgemäße und den fachlichen Anforderungen entsprechende Biotopkartierung, welche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, die absolute Mindestanforderung. Pauschale Aussagen zum vermeintlichen Nichtvorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen, ohne auf die Inhalte der durchgeführten Biotoptypkartierung einzugehen, sind nicht zweckmäßig. Sie gehen zudem an den rechtlichen Anforderungen vorbei.

Resümee: Anders als die Begründung des B-Planentwurfs suggeriert, ist eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung nicht auszuschließen. Aussagen in der Begründung des B-Plans zum Vorhandensein der Biotope sind nicht nachvollziehbar, weil Sie die Biotoptypenkartierung nicht mitausgelegt haben.

VI. Artenschutz

Weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zwingend erforderlich. Zahlreiche europäische Vogelarten sowie Fledermäuse sind in dem Plangebiet zu erwarten. So heißt es schon auf Blatt 6/11 der Begründung der FNP-Änderung vom 04.05.2018:

„Für den Änderungsbereich liegen keine faunistischen Untersuchungen vor; zur Konkretisierung der Flächenentwicklung sind diese auf den nachfolgenden Planungsebenen

*durchzuführen. Angesichts der Lebensraumausstattung sind siedlungsangepasste europäische Vogelarten sowie **Fledermäuse** zu erwarten.“*

[Hervorhebungen durch den Unterzeichner]

In Bezug auf die Fledermäuse eignet sich nicht nur die ausgeprägte Vegetation mit ihrem Baumbestand als Habitat (etwa Baumritzen, Höhlen u. a.). Auch die vorhandene und seit etlichen Jahren nicht mehr genutzte Friedhofskapelle dürfte zahlreiche Quartiersmöglichkeiten bieten. Zur Veranschaulichung der örtlichen Gegebenheiten fügen wir ein Foto der Kapelle (aufgenommen Anfang Mai 2022). Die potenziellen Ein- und Ausfluglöcher sind offenkundig:



Zugänglich zu machen ist im weiteren Verfahren das in den Unterlagen erwähnte Tierökologische Gutachten aus dem Jahr 2017 (vgl. etwa die Angabe unter 2.1.5.4 *Fauna* auf S. 35 der Begründung des Plans). Darüber hinaus sind weitere aktuelle Untersuchungen zum Bestand der Fauna durchzuführen.

Resümee: Die bisherigen Aussagen in der Begründung des Plans sowie die ausliegenden Unterlagen zum Artenschutz sind unzureichend.

VII. Überplanung der Alleebäume

Die Überplanung der Alleebäume mit einem Fuß- und Radweg bzw. mit der *Festsetzung Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* lehnen wir ab. Die Begründung liest sich so, als sei ein Erhalt dieser Alleebäume auf der Nord-Süd-Achse bis zur Eisenacher Straße geplant (vgl. etwa die Angaben unter 3.5.2 *Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* auf S. 49 der Begründung des Plans). Ein solcher Erhalt ist mit der Überplanung als Rad- und Fußweg bzw. nicht gewährleistet. Hier sind entsprechende Festsetzungen, etwa für öffentliche Grünflächen, vorrangig. Die jetzt vorgesehene Festsetzung ist widersprüchlich und entspricht nicht dem in der Begründung formulierten Planungsziel zum Erhalt dieser Bäume.

VIII. Immissionsbelastungen

Die Planung ist mit einer Erhöhung der Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete verbunden. Insbesondere wird es zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs kommen, welcher über den Steinhellenweg bzw. die Friedhofsstraße abfließen wird. Dies wird nicht nur zu einer Erhöhung der Lärmbelastung, sondern zugleich zu einer Erhöhung der Staub- und Stickoxidbelastung der Anwohner*innen führen (Luftschadstoffe). Die Anwohner*innen sind dabei nicht nur durch den bereits vorhandenen Verkehr, sondern ebenso durch das nördlich des Parks befindliche Gewerbegebiet vorbelastet.

Trotz dieser problematischen Situation haben Sie darauf verzichtet, die Untersuchung zur Lärmbelastung, welche als schalltechnischer Bericht vorliegt, in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen. Dies ist uns unverständlich. Die Angaben unter 3.6 *Immissionsschutz* in der Begründung sind angesichts dessen nicht überprüfbar. Es ist nicht einmal überprüfbar, wo genau die Immissionsorte gelegen sind, die Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung sind.

Ebenso wenig ist anhand der Ausführungen in der Begründung ersichtlich, ob das Gutachterbüro in der schalltechnischen Untersuchung Immissionsorte außerhalb des Plangebiets betrachtet hat. Dies ist aus unserer Sicht zwingend im weiteren Verfahren notwendig. Die Ausführungen unter 3.6 *Immissionsschutz* deuten daraufhin, dass die untersuchten Immissionsorte (es wird auf die Häuser a – d verwiesen) ausschließlich im Plangebiet selbst liegen. Dies ist unzureichend. Wir weisen in diesem Zusammenhang lediglich exemplarisch darauf hin, dass nicht nur die Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen von Belang ist. Allein die Lage des Kfz-Stellplatzes nördlich des Hauses Steinhellenweg 23 wird zu einer relevanten Zusatzbelastung zum Nachteil der Bewohner*innen auf der Nordseite führen. Gleiches gilt für die Nordfassade des Hauses Steinhellenweg 21.

Hinzu kommt, dass die Begründung unter 2.1.7.3 *Lärm* wohl für die Immissionsorte innerhalb des Plangebiets angibt, dass es zu einer Richtwertüberschreitung von maximal 2,6 dB(A) kommen solle (vgl. S. 36 der Begründung). Dies bestätigen die Angaben unter 3.6 *Immissionsschutz*

auf S. 52 der Begründung des Plans. Daraus schließen wird, dass die Lärmbelastung an der Nordseite des Hauses Steinhellenweg 23, welche nur geringfügig weiter südlich liegt, schon jetzt im problematischen Bereich liegt. Durch die weitere Erhöhung der Lärmbelastung (Stichwort: Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen und Kfz-Stellplatz) dürfte es dort zu einer höchst problematischen Lärmbelastung kommen. Angesichts dessen ist eine weitergehende Ermittlung der Lärmbelastung außerhalb des Plangebiets alternativlos.

Zudem ist es im Bebauungsplanverfahren unerlässlich, neben der Ermittlung der Lärmbelastung außerhalb des Geltungsbereichs, eine Untersuchung der Staub- bzw. Stickoxidbelastungen / Luftschadstoffe durchzuführen. Selbstverständlich entbindet Sie die Aussage unter 3.5.1 *Luftreinhaltung* (S. 14), dass für die nähere Umgebung die Luftbelastung durch Feinstaub PM2.5 als mittel klassifiziert werde, nicht von der weitestgehenden Sachverhaltsermittlung. Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG beginnt die Erforderlichkeit der Abwägung zur Immissionsbelastung nicht erst dann, wenn von einer Richtwertüberschreitung auszugehen ist.

Die lapidare Aussage auf S. 14 der Begründung

„Vorgaben oder Handlungserfordernisse für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nicht.“

weisen wir zurück. Eine solche Aussage ohne jede Sachverhaltsermittlung ist keine tragfähige Grundlage für einen rechtsstaatlichen Abwägungsvorgang.

Resümee: Die Planung wird mit einer Erhöhung der Immissionsbelastung einhergehen. Die bisherigen Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans zur Immissionsbelastung sind durch die Bank defizitär.

IX. Klimaschutz

Die bisherigen Erläuterungen zum Klimaschutz in der Begründung des Plans halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes wie auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne überdies dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB bestimmt ebenfalls, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. § 1a Abs. 5 S. 2 BauGB bestimmt explizit, dass dieser Grundsatz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (KSG) zu berücksichtigen. Zu verweisen ist auf das Berücksichtigungsgebot nach § 13 Abs. 1 S. 1 KSG.

„Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.“

Demnach gilt unmittelbar qua Gesetz, dass die zuständige Behörde bei der Aufstellung von Bauleitplänen wie dem gegenständlichen B-Plan den Zweck des KSG und die Erfüllung der darin festgelegten Ziele zu berücksichtigen hat. Den Zweck definiert § 1 KSG wie folgt:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten, sowie das Bekenntnis der Bundesrepublik Deutschland auf dem Klimagipfel der Vereinten Nationen am 23. September 2019 in New York, Treibhausgasneutralität bis 2050 als langfristiges Ziel zu verfolgen.“

Nach § 3 Abs. 1 S. 1 KSG sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise gemindert werden.

Angesichts dieser Maßstäbe ist im Bauleitplanverfahren nicht nur zu überprüfen, welche Auswirkungen die Umsetzung der Planung auf CO₂-Budget betreffend den Bausektor hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bausektor einen hohen Verbrauch hat und es unklar ist, ob in dem Jahr, in welchem das Vorhaben umgesetzt werden soll, überhaupt noch ein entsprechendes Budget im Bausektor zur Verfügung steht, um das Vorhaben zu realisieren. Diesbezüglich bedürfte es einer weitergehenden Ermittlung in der Planung. Dazu ist bislang nichts erkennbar.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen für das Stadtklima durch die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die bislang im Plangebiet vorhanden Grün- bzw. Freifläche hat ausweislich der Angaben unter 3.4.4 *Stadtentwicklungsplan Klima* eine mittlere bis hohe stadtklimatische Bedeutung (vgl. S. 12). Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderliche, eine eingehende gutachterliche Untersuchung der klimatischen Auswirkungen auf das Stadtklima durchzuführen. Dabei ist konkret zu prüfen, welche Auswirkungen die geplanten Baukörper, die Erschließungsanlagen u. a. auf das Stadtklima im Wirkungsbereich haben werden. Dies ist bislang nicht

geschehen. Weiterführende Angaben im weiteren Verfahren im Umweltbericht allein reichen dazu nicht. Es bedarf einer eigenständigen Sachverhaltsermittlung, welche sich zudem an den konkreten geplanten Festsetzungen und der Bandbreite der zulässigen Nutzungen orientiert.

Resümee: Das Abwägungsmaterial zu den klimatischen Auswirkungen des Vorhabens ist unzureichend.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Mittwoch, 20. April 2022 11:01
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:
[REDACTED]

Straße, Hausnummer:
[REDACTED]

PLZ, Ort:
[REDACTED]

E-Mail Adresse:
[REDACTED]

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte darum in der Planung zu berücksichtigen die Häuser e,f,g in einem größeren Abstand zu unserer Wohnanlage zu bauen und somit mehr in die Mitte der geplanten Anlage zu schieben.
Somit können die Bäume in Zaunnähe stehen bleiben (Nistplatz von Vögeln unter Naturschutz).
Statt den vorhandenen Spielplatz zu entfernen für eine Zufahrt wäre eine Alternative die Zufahrt richtung Ullsteinstraße (links bei Haus 3) und somit auch den Schandfleck "Autohandel" zu reduzieren desweiteren besteht dort auch mehr Platz und der Steinhellenweg wird nicht weiter Überlastet.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. April 2022 18:28
An: stadtplanung <stadtplanung@ba-ts.berlin.de>
Betreff: Bebauungsplan 7 minus 85VE

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner vom Ortsteil Mariendorf habe ich eine Frage zum Bebauungsplan. Und zwar geht es um den Spielplatz, der in der roten Markierung mit drin ist. Wird dieser Spielplatz komplett abgeschafft oder eventuell erweitert. Laut ihrer Homepage konnte ich sehen, dass ungefähr für 380 Anwohner gebaut wird und somit sich eine Spielplatzfläche von ca. 380 Quadratmeter ergibt. Da ich Familien Vater von drei Kindern bin und wir, sowie auch andere Familien diesen Spielplatz nutzen ist dieser Spielplatz für uns sehr wichtig und von großen nutzen für die Kinder. Ich bedanke mich für Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Dienstag, 3. Mai 2022 23:21
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Der Friedhof sollte unter keinen Umständen entwidmet und bebaut werden. Wie alle noch verbleibenden Grünflächen der Stadt ist der Wert von Natur, Erholungsraum, Artenrückzugsgebiet, Wasser- und Frischluftspeicher für die Zukunft der hier lebenden Menschen wichtiger als neuer, aktuell "dringend" benötigter Wohnraum. Dieser ist überdies vorhanden, nur nicht bezahlbar, da es kein Gesetz zur Mietendeckelung gibt. Die Zukunft der nächsten Generationen sollte nicht für das Profitinteresse der Wohnungsbauwirtschaft verkauft werden!

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>> Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Samstag, 7. Mai 2022 11:46
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:
[REDACTED]

Straße, Hausnummer:
[REDACTED]

PLZ, Ort:
[REDACTED]

E-Mail Adresse:
[REDACTED]

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir appellieren hiermit an Sie, das Bauvorhaben hinsichtlich Bebauung des Teil des Friedhofs in direkter Nähe an unserem Wohngebäude zu streichen und ermitteln Ihnen unsere Stellungnahme unten dazu. Gleichzeitig informieren wir, dass wir alle, die diese Petition unterschrieben haben, eine Sammelklage einreichen werden, soll es mit den Bauarbeiten trotz allem beginnen.

WIR SIND KOMPLETT GEGEN JEGLICHE VERÄNDERUNG DER LANDSCHAFT IN UNSERER DIREKTEN UMGEBUNG UND GEGEN DIE BEBAUUNG DES TEILSTÜCKS DES FRIEDHOFS NACH IHREM PLAN !!!

Hier ist unsere Begründung dafür:

1. Naturschutz und Respekt für die Verstorbenen, deren Gräber immer noch oft besucht werden!
Noch viele Bäume im Friedhofspark sind Jahrzehnte alt, sehr groß und schön. Im Park wohnen Füchse und unter anderen auch seltene, rechtlich geschützte Vogelarten, die für die Stadtumgebung sehr selten sind! Im Anhang finden Sie die Fotos von manchen dieser Vögel und Tiere.

Wir haben Verständnis für einen hohen Baubedarf in Berlin, aber kein Verständnis dafür, dies auf Kosten der Natur, die in dieser Großstadt schon bedroht ist, durchzuführen!!! So haben wir bald nur noch Gebäude und dürfen Abgase einatmen... Abgesehen davon, dass es eben auf der Regierungsebene entschieden wurde, den Inhalt der Abgase von Jahr zu Jahr zu reduzieren - davon hört man ständig in den Medien! Wie soll es passieren, wenn es immer weniger Bäume werden???? Gibt es keine leeren Häuser, unentwickelte Gebiete,

die dafür benutzt werden können? Gibt es bestimmt. Dachbebauung ist zum Beispiel eine tolle Idee, die bereits eingesetzt wird. Man kann sagen, dass dafür woanders neue Bäume eingepflanzt werden - wie kann man die alten, großen und gesunden Bäume vernichten und mit den jungen Bäumen ersetzen, die Jahre brauchen, um einen wirklichen Ersatz zu ermöglichen?!? Und wo sollen alle Tiere hin? Egal?!?

Uns ist es nicht egal!

Übrigens, Ihre Senatseinheit hat ihre Arbeitsquartiere eben an einem Park - ist er mehr wert als unser?!? Gibt es überhaupt ein Vergleich, wenn es um die Natur, besonders in unseren Zeiten, geht? Oder hat sie vor Geld keinen Wert?

Wir haben Beweise und Zeugen für die Existenz der Naturwildnis in direkter Nähe an unsere Gebäuden und werden uns, wenn nötig an den Naturschutzamt und das entsprechende Gericht wenden.

2. Wertminderung unserer Wohnungen.

Momentan schauen unsere Balkone und Fenster auf einen wunderschönen Park, wo Natur und Ruhe herrschen. Abgesehen vom Baulärm für einige Jahre, würden wir zum Ende nur noch ein riesigen Hausblock gegenüber haben, deren Bewohner direkt vom Fenster zu Fenster gucken können – also keine Privatsphäre mehr, keine Natur, keine Ruhe, keine Sonne, keinen Spielplatz, keine leicht zu findenden Parkplätze!

Außerdem haben sich viele von uns eben für den Wohnungskauf in dieser Anlage entschieden, weil es hier diesen Friedhof gibt! FRIEDhof ! Friede und Ruhe waren und sind uns wichtig. Zusätzlich wohnen hier viele ältere Menschen bereits sein Jahrzehnten und so eine massive Veränderung ihrer Wohnumgebung hätte einen riesigen Impact auf ihre Lebensqualität, abgesehen von sehr wahrscheinlichen psychischen und emotionalen Schäden !

Soll unser Appel ignoriert werden, werden unsere Bewohner (wir sind alle Eigentümer) eine Sammelklage mindestens gegen Wertminderung unserer Wohnungen einreichen und diese rechtlich geltend machen!

3. Gefährdung des Schulweges für unsere Kinder. Wir haben mittlerweile zahlreiche Familien mit Schulkindern in unserer Wohnanlage Momentan genießen sie einen richtig sicheren Weg zur Schule. Nach den geplanten Veränderungen müssten sich unsere Kinder mit einem viel intensiveren Straßenverkehr unterwegs zur Schule rechnen !

3. Zerstörerischer Lärm und Benutzung durch vergrößerten Transportverkehr.

Unser kleiner Steinhellenweg ist ein Weg! Ist ja keine Straße! Der kann nicht in sich den ganzen, mit der geplanten Bebauung, Transportverkehr absorbieren! Schon jetzt haben wir und andere Bewohner Schwierigkeiten, wenn da zwei Autos gleichzeitig fahren möchten.

4. Was ist mit dem Spielplatz?

Jetzt haben wir einen gleich um die Ecke. Dieser wird gut besucht und von den Kindern geliebt. Dieser ist auch der einzige hier. Ohne diesen müssen wir und vor besonders die Kinder auf einen großen Teil ihrer Freizeitgestaltung verzichten.

Mit freundlichen Grüßen,

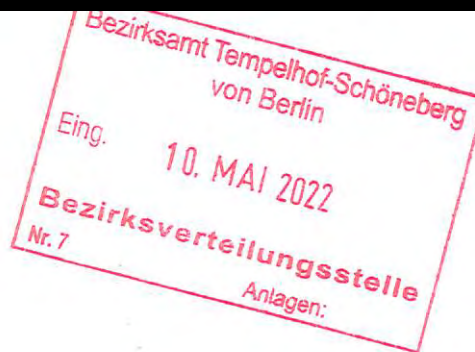
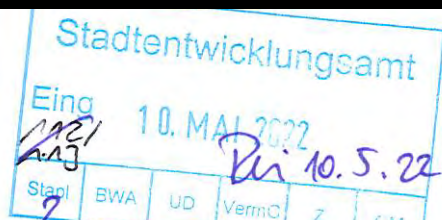
[Redacted Signature]

Diese E-Mail wurde an [Redacted] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)

[Nutzungsbedingungen](#)



Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg von Berlin

10820 Berlin

Berlin, 08.05.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85VE

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seit 1981 bin ich Eigentümer einer Wohnung in der gegenüberliegenden Wohnanlage [REDACTED]. Da interessiert natürlich, wie sich meine unmittelbare Nachbarschaft verändert.

Nachdem die Anne Ramm Stiftung „das Projekt Schätzelberge“ nicht realisiert hat, wird nun ein neues Quartier geplant. Es soll „ein naturverbundenes Wohnen im Grünen“ entstehen. Die Errichtung dringend benötigter Wohnungen und sozialer Infrastruktur stimmt mit den Planungszielen des Bezirks überein.

Alles schön, aber verkehrstechnisch ein Unding. Um die doppelte Baumreihe auf dem verbliebenen Friedhofteil zu erhalten, soll die Zufahrt zum neuen Quartier für Autofahrer über den Steinhellenweg erfolgen. Der ist aber schon jetzt zwischen Eisenacher Straße und Wolfsburger Weg durch An- und Abfahrten zur Schule im Wolfsburger Weg völlig überlastet.

Bekanntlich werden in den nächsten Jahren auf dem Gelände der ehemaligen Gartenkolonie Morgengrauen zwischen Wolfsburger Weg und Eisenacher Straße eine Integrierte Sekundarschule sowie eine Doppel-Sporthalle entstehen. Ob hier auch eine Öffnung zum Wolfsburger Weg erfolgen soll, ist mir nicht bekannt. Zumindest war hier einmal ein Verbindungsweg zum Volkspark geplant.

Nachdem der Steinhellenweg bis zur Ullsteinstraße teilweise befestigt wurde, ist eine vielgenutzte Radroute entstanden, deren Fortsetzung der Wolfsburger Weg bis zur Rixdorfer Straße bildet.

Sowohl der Steinhellenweg als auch der Wolfsburger Weg können keinen zusätzlichen Verkehr mehr aufnehmen, deshalb muss m.E. auch die Zufahrt für Autos zum neuen Quartier über die Eisenacher Straße erfolgen.

Diese Zeilen schreibe ich, weil man als Anwohner manche Situation eben doch besser beurteilen kann, als wenn eine Einschätzung nach vielleicht nur einer Besichtigung erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung für Stadtentwicklung

10820 Berlin

Berlin. d. 10.5.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-85-VE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Bewohner*innen der direkt östlich an das Bauvorhaben angrenzenden Häuser im [REDACTED] und möchten gegen das geplante Bauvorhaben Einspruch erheben.

1. Die für den Bau von 9 Gebäuden geplante Fläche ist ein seit Jahrzehnten der Natur überlassenes Gebiet mit altem Baumbestand und besonders im Nordteil dichtem Strauchbewuchs und Totholzansammlung, die vielen Tieren und Insekten Wohnraum bietet. Das Bauvorhaben plant eine sehr weitgehende Versiegelung dieser Flächen mit Zerstörung/Vertreibung der jetzt ansässigen Flora und Fauna. Insbesondere in Anbetracht der nur 0,5 km westlich führenden B96, einer der meist befahrenen Straßen Berlins sowie der Autobahn östlich, ist diese CO2mindernde und temperatenausgleichende Fläche von großem Wert.
2. Östlich des Steinhellenwegs ist gerade eine Kleingartenanlage einem Schulneubau zum Opfer gefallen, einem sicher gesellschaftlich wichtigem Bauprojekt, das aber ebenfalls zu einer Versiegelung zuvor vielfältig begrünter Flächen führt.
3. Unmittelbar westlich der zu bauenden Gebäude schließt der Friedhof an. Trauerfeiern, Besuch der Gräber, Respekt vor den Toten werden durch die Baumaßnahmen und auch das zukünftige lebhaft-bunte Treiben inklusive einer großen Kita empfindlich gestört.
4. Die Zufahrt zu dem neuen Stadtquartier wird durch den sehr schmalen Steinhellenweg erfolgen, der auch Schulweg für die im Wolfsburger Weg befindliche Grundschule ist. Die Lärmbelastung für die Anwohner und Gefährdung der Grundschulkinder insbesondere in der Bauphase durch LKW ist hoch und gesundheitsgefährdend.

Aus diesen Gründen erheben wir Einspruch gegen das Bauvorhaben auf dem Gelände des Friedhofs.

Name, Anschrift

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Sonntag, 15. Mai 2022 17:27
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Bebauungsplan 7-85 VE (frühzeitige Beteiligung) - kann meine Stellungnahme etwas bewirken?

Guten Tag,

als unmittelbare Anwohnerin stehe ich dem Gedanken und Ziel der Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum und sozialer Infrastruktur auf einer nicht mehr benötigten Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III generell positiv gegenüber.

Nicht nachvollziehen kann ich hingegen, dass mit dem Ziel das betreffende Grundstück möglichst verkehrsfrei zu halten, der anfallende motorisierte Verkehr auf das angrenzende Wohngebiet mit seinen engen Straßen (Steinhellen-/ Wolfsburger Weg) und insbesondere in einen bisher ruhigen, von Fußgängern und Radfahrern dagegen stark frequentierten Sackgassenbereich geleitet werden soll.

Wie kann es sein, dass einerseits in einem noch nicht realisierten Bereich alles erdenkliche eingehalten und getan werden soll, um das unabdingbar mit diesem Areal verbundene Verkehrsaufkommen dort zu reduzieren oder gar ganz zu vermeiden, aber dieses Problem dann auf bestehende Anwohnerbereiche zu verschieben, die mit diesem Verkehrsaufkommen nichts zu tun haben, aber dennoch unverhältnismäßig dadurch belastet (Lärm, Emissionen) und gefährdet (Fußgänger - insbesondere Grundschüler (s.u.), Radfahrer) werden?

Zu 3.4.3, Seite 11

Die Maßnahme, den Verkehr über den Steinhellenweg auf das Grundstück zu leiten widerspricht:

- Punkt 1. und stellt für die Anwohner Steinhellenweg / Wolfsburger Weg eine Verschlechterung der Qualität des öffentlichen Raums dar.

- Punkt 6., indem es hier zu einer Erhöhung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima kommt.

Die Erschließung des Neubaugebiets direkt über die Eisenacher Straße vermindert m.E. o.g. negative Auswirkungen und verkürzt zusätzlich Verkehrswege, da der Umweg über den Steinhellenweg entfällt.

Zu II. Nr. 1.1

„Das geplante allgemeine Wohngebiet soll verträglich in die umliegende Wohnbebauung integriert werden.“ Diese ‚Verträglichkeit‘ ist m.E. keinesfalls gegeben, wenn die Wohn- und Lebensqualität der unmittelbaren Anwohner durch den das neue Areal betreffenden motorisierten Verkehr unzumutbar belastet wird und das, um diesen – dem neuen Areal zuzurechnenden Verkehr - vom Areal selbst fernzuhalten.

=> Verschieben des Problems zu Lasten alt-eingesessener BewohnerInnen sowie des Fuß- und Radverkehrs, welche sich im Durchgangsbereich Steinhellenweg zur Ullsteinstraße als gern genutzt und häufig frequentiert etabliert haben.

Zu 1.2. , Seite 20

Für die Anwohner im Steinhellen-/ Wolfsburger Weg werden folgende Belange des Umweltschutzes nicht berücksichtigt:

- Umweltbezogene Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie das menschliche Wohlbefinden
- Vermeidung von Emissionen (statt dessen: Belastung durch zusätzliche Emissionen)
- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit des im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind:

hier sehe ich insbesondere eine Gefahr für die vielen Grundschüler, welche auf ihrem Weg zur Schätzelberg Grundschule durch den Steinhellenweg von der Eisenacher aber auch dem Friedhofsweg kommend diese Straße durlaufen oder auf dem Fahrrad durchfahren. Gerade in den Morgenstunden wird auch der Verkehr aus dem neuen Areal hoch sein und so => durch das Verkehrsaufkommen, welches dem neuen Areal geschuldet ist

Zu 1.3.2.5, Seite 29

Erneut: Verschiebung des Verkehrsproblem in die umliegenden, bereits bestehenden Wohnanlagen und kleinen Wohnstraßen, in welchen zusätzlich eine Grundschule liegt.

9.2. es erfolgt das Gegenteil von Vermeidung: Schaffung neuer Belastungsschwerpunkte im Steinhellen-/ Wolfsburger Weg.

9.3 der kürzeste Weg auf das neue Areal führt über die Eisenacher Straße, eine Hauptverkehrsstraße, welche den zusätzliche Verkehr sowieso aufnehmen wird. Die Führung über den Steinhellenweg bedeutet längere Wege, damit verbunden CO2 Emissionen und Lärmbelastung: KEINE Reduktion des Verkehrsbedarfs.

=> das Kriterium der Wegelänge wird in diesem Fall nicht berücksichtigt.

=> Eingehalten ggf. für das neue Areal, für bestehenden Nachbarareale keineswegs.

Zu 2.1.7.1, Seite 36 oben, 2. Absatz:

„Das Plangebiet ist für den motorisierten Individual- und den Fußverkehr über die Eisenacher Straße gut erschlossen. Eine weitere Fußverbindung stellt der östlich des Plangebiets verlaufende Steinhellenweg dar, der im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die Friedhofstraße übergeht.“ Der Individualverkehr des neuen Areals soll bitte auch Individualverkehr des Areals bleiben und nicht auf umliegende Wohnbereiche ausgelagert werden, welche mit diesem Individualverkehr nichts zu tun haben.

Eine Fuß-/ Radverbindung östlich des Plangebiets zum Steinhellenweg stelle ich mir als gangbare Lösung vor, die m.E. auch im ersten Planentwurf so hinterlegt war.

Zu III 3.2.1, Seite 45

Auch hier wird wieder auf die Vermeidung von Störpotentialen und starker Verkehrserzeugung im Bebauungsplan eingegangen. => Warum wird das durch den Bebauungsplan entstehende Störpotenzial der starken Verkehrserzeugung durch die Anwohner und Besucher dieses Areal auf den Steinhellen-/ Wolfsburger Weg ignoriert?

Zu 3.5.6, Seite 51

„Um eine gute Erschließung des Plangebiets über den Steinhellenweg zu ermöglichen ...“ Wieso erfolgt die „gute Erschließung“ nicht über die Eisenacher Straße? So würde die Versiegelung von Flächen im Nordosten des Plangebiets vermieden werden können.

„Im Nordosten des Plangebiets besteht zwischen der bestehenden Parkanlage und der südlichen angrenzenden Wohnbebauung bislang nur ein sehr schmaler Streifen.“ Definitiv und die Wohnbauten auf den jeweiligen Grundstücken reichen bis fast an die Straße. Warum will man durch dieses Nadelöhr den Individualverkehr des neuen Areals leiten?

Zu IV, Nr. 3. Seite 58

Wie kamen die Gutachter auf das Urteil? – m.E. lässt sich die Option ‚Zufahrt über den Steinhellenweg‘ keinesfalls gut in das bestehende, gewachsene Umfeld integrieren.

Man stelle sich zusätzliche 415 Kfz-Fahrten in dieser kleinen, engen Sackgasse vor, durch die gerade in den Morgenstunden GrundschülerInnen laufen oder mit Rädern fahren sowie auch erwachsene RadfahrerInnen auf ihrem Weg zur Arbeit. Unbeachtet der jetzigen Anwohner, die auch gerne von ihren Parkflächen fahren. Wurde darüber hinaus der Kfz-Verkehr der Eltern bedacht, die ihre Kinder motorisiert in die Schätzelberg Grundschule bringen und schon jetzt morgens den Steinhellen- und Wolfsburger Weg verstopfen?

- Der zusätzliche Verkehr kann keinesfalls „vom Steinhellenweg aufgenommen werden“.
- Hier erbitte ich mir ein seriöses, realistisches Gutachten und nicht eine Abschätzung von einem Schreibtisch aus mit ggf. einem Lageplan vor Augen und theoretischen Berechnungen.

Fazit:

- So durchdacht und ‚begutachtet‘ das neue Areal wohl ist, so wenig sind die Auswirkungen auf die Anwohner berücksichtigt.
- Die Umleitung des Individualverkehrs des Planareals über den Steinhellenweg widerspricht dem Kriterium ‚der kurzen Weg‘ und schafft neue Belastungsschwerpunkte im Steinhellen-/ Wolfsburger Weg.
- Diese neuen Belastungsschwerpunkte in bisherigen Anwohnergebieten gehen einher mit Lärmbelästigung, CO₂ / Schadstoff-Emissionen und negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit.
- Des weiteren geht eine erhöhte Gefahr für Grundschüler der Schätzelberg Grundschule aus, die ihr Gebäude nur über den Steinhellen-/ Wolfsburger Weg erreichen können.
- Der Verkehrsfluss des dem neuen Areal zuzuordnen Individualverkehrs wird von der Eisenacher und Rixdorfer Straße in die Wohngebiete Steinhellen-/Wolfsburger Weg umgeleitet. Wohngebiete, die ihren eigenen Individualverkehr haben und angesichts der Straßensituation nicht mehr aufnehmen können.
- Besucherverkehr des neuen Areals wird im Steinhellen-/ Wolfsburger Weg Parkmöglichkeiten suchen, die es schon jetzt nicht gibt: beide Straßen sind einseitig beparkt, so dass es i.d.R. nur möglich ist, diese Straßen ‚einseitig‘ zu befahren.

Ich bitte eindringlich eine Alternative für den Individualverkehr des neuen Areals zu erarbeiten und nicht das Problem auf umliegendes Bestandsgelände abzuwälzen.

Ebenso hoffe ich, dass meine Stellungnahme Berücksichtigung findet und ein Umdenken und –planen bewirken kann.

Verzeihen Sie, wenn ich mich in einigen Punkten wiederholt habe, aber ich bin wirklich entsetzt über die Planung zur verkehrstechnischen Anbindung des Baugebiets, welches in keiner Weise die Belange der Bestandsanwohner, der FußgängerInnen und RadfahrerInnen berücksichtigt.

Über eine Rückmeldung freue ich mich.

Freundliche Grüße,

■■■■■■■■■■

Diese E-Mail wurde an ■■■■■■■■■■ gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>> Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Montag, 16. Mai 2022 11:51
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herrn,

ich habe die 61 Seiten "Begründung zum Bebauungsplan 7-85 VE" mit Stand vom 08.04.2022 sowie die Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung für die Sitzung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin für die Sitzung am 24.11.2020 vollständig gelesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und als mehr als 40 jährige Eigentümerin einer Eigentumswohnung in [REDACTED] bin ich besonders betroffen.

Aus den Fenstern meiner Wohnung und von meinen zwei Balkonen blicke ich unmittelbar auf das Plangebiet und die ehemalige Feierhalle. Seit Jahrzehnten kann ich Flora und Fauna auf diesem Teilstück des Dreifaltigkeits Kirchhofs III im Wechsel der Jahreszeiten beobachten.

Gerade in den letzten Jahren hat sich das Plangebiet durch die Einstellung der Pflege zu einem wahren Naturparadies entwickelt. Das schon immer -bis auf die kleine Feierhalle- unbebaute Gelände wurde nach und nach immer mehr und in großem Maße von der Tier- und Vogelwelt besiedelt. So leben hier viele Eichhörnchen und Füchse, die hier jedes Jahr ihre Jungen großziehen, Marder und andere kleine Tiere. In der schon lange unbenutzten Feierhalle haben Fledermäuse ihr Quartier bezogen und ich kann sie bei Eintritt der Dämmerung im Flug beobachten. Ein Mäusebussardpaar hat seit Jahren sein Nest in einer der alten Eichen.

Dazu ist das Gelände von unzähligen Amseln, Drosseln, Blau- und Kohlmeisen, Eichelhähern, Rotkehlchen, Kleibern, Bunt- bzw. Grünspechten, Ringeltauben, Krähen, Nachtigallen und weiteren Vogelarten sowie einer Eulenart bewohnt. Gerade jetzt im Frühling ist schon früh morgens ein gewaltiges Vogelkonzert zu vernehmen. Auch wurde mir berichtet, dass sogar ein Fasan nebst Nest gesichtet wurde. Dazu bietet das zahlreich vorhandene Unter- und Totholz sehr vielen und den verschiedensten Insektenarten Unterschlupf.

Ein kleines Naturparadies mit unberührter Natur in nur kurzer Entfernung zu dem im Laufe der Jahre immer hektischer gewordenen und viel befahrenen Mariendorfer Damms. Hier herrscht Tempo 30 zur Luftreinhaltung aber nur wenige hundert Meter entfernt soll eine große Fläche unberührter Natur zerstört werden.

Dieses Naturparadies, das in keinerlei Weise für den Wohnungsbau erschlossen ist und derzeit nur über einen dürrtig betonierten Weg über das Friedhofsgelände zu erreichen ist soll nun zerstört werden, zumal vor einiger Zeit eine in der Eisenacher Str./Wolfsburger Weg belegene Kleingartenkolonie geräumt werden musste und derzeit für

einen Schulneubau geplant wird. Dort ist von der Natur nichts mehr erhalten geblieben und das Gelände zu einer reinen Sandfläche geworden.

Wenn die Baumaßnahmen auf dem Teilstück des Friedhofs mit neun 4-6 geschossigen Gebäuden einschließlich Tiefgarage und oberirdischen Kfz.-Stellplätzen am Rand, insgesamt ca. 110, tatsächlich erfolgen sollten, entfällt in unmittelbarer Nähe ein weiteres CO2 minderndes und temperatenausgleichendes Areal mit wertvollem Tier- und Pflanzenbestand, das für die immer mehr versiegelte Stadt und deren Bevölkerung so wichtig ist.

Da dieses Gelände seit Jahrzehnten eine Insellage hat und in keinerlei Weise für eine Bebauung und Nutzung als Wohnfläche und mehr erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass Tier- und Pflanzenwelt fast gänzlich zerstört und verdrängt werden. Schon allein die Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Geländes mit Druckwasserrohren für Frisch- und Abwasser, die Verlegung von Kabeln für Strom, Telefon und Internet und anderen Medien bedingen, dass die Natur für die Baustelle in großem Umfang weichen muss. Allein die aufzustellenden Krane, die Bagger und Planiermaschinen sowie die an- und abfahrenden LKW brauchen für die Arbeit ausreichenden Platz, der bei Erhalt der zahlreichen und überwiegend über hundert Jahre alten Bäume nicht vorhanden sein dürfte. Zudem müssten nach dem Bebauungsplan zahlreiche Bäume und Sträucher ohnehin für den Bau der Häuser weichen. Zu den bei Anlegung des Friedhofs im Jahre 1897 zahlreich angepflanzten Linden und einigen Eichen ist das Plangebiet gerade im östlichen Teil mit vielen ebenfalls sehr alten Birken und dichtem Unterholz bestanden.

Wenn in der o. g. Begründung zum Bebauungsplan und in der Vorlage zur Beschlussfassung ausgeführt wird, dass durch eine möglichst geringe GRZ und somit Versiegelung der große Bestand an wertvollen Bäumen in hohem Umfang erhalten bleiben sollen, so kann ich das -mit Ausnahme der Lindenallee- nicht glauben.

Hinzu kommt, dass sich unmittelbar auf südlicher Seite des Plangebiets der noch intakte Helig-Kreuz Kirchhof anschließt. Trauerfeiern, Besuch der Gräber, die Totenruhe und der Respekt vor den dort Bestatteten dürfte nicht nur durch die Baumaßnahmen und den Baulärm sondern auch später durch das lebhaftes Treiben im Stadtquartier empfindlich gestört werden.

Der Steinhellenweg ist bislang eine Sackgasse und daher, trotz des einmündenden Wolfsburger Wegs, nicht stark befahren. Die künftige Zufahrt zu dem neuen Stadtquartier soll am Ende der Sackgasse liegen. Bei geplanten rd. 200 Wohnungen, einer Kita mit 160 Plätzen, einem Café, Ausbildungsbetrieben usw. ist davon auszugehen, dass der schmale Steinhellenweg zu einer viel und stark befahrenen Straße wird, zumal vermutlich auch der Baustellenverkehr hier durchgeleitet werden wird. Diese Straße ist hierfür m.E. nicht ausgelegt. Auch dürfte es zu einer nicht zu unterschätzenden Gefährdung nicht nur der Schulkinder auf ihrem Weg zur Grundschule im Wolfsburger Weg sowie zu der künftigen Schule in der Eisenacher Str. kommen. Im Übrigen ist das Straßenland schon jetzt, vor allem im Frühling bis Herbst, auch durch die angrenzenden großen Kleingartenkolonien, was den Parkraum angeht, stark überlastet.

Ich verstehe, dass Wohnraum und Kita-Plätze in der ständig wachsenden Stadt Berlin dringend benötigt werden, zumal ich sehr sozial eingestellt und auch kinderlieb bin. Aber gerade in Zeiten der Klimaerwärmung und dem viel diskutierten Umweltschutz sowie immer wieder kritisierten und bedrohlichen Schwund an Tier- und Insektenarten (Insektensterben) ist gerade dieses Plangebiet inmitten der Stadt für Mensch und Tier so wichtig und wie derzeit so unberührt erhaltenswert.

Ich habe daher, trotz der umfassenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 7-85 VE die größten Bedenken hinsichtlich der Durchführung des geplanten Projekts und erhebe als sehr besorgte Bürgerin der Stadt Berlin hiermit Einspruch gegen das Bauvorhaben und den vorliegenden Bebauungsplan.

Um Bestätigung des Eingangs und Rückäußerung zu gegebener Zeit wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Diese E-Mail wurde an [Redacted] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>>

Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Montag, 16. Mai 2022 22:10
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Montag, 16. Mai 2022
Bebauungsplan 7-85 VE

Widerspruch und Begründung

Einleitung

Die Schaffung neuen Wohnraums ist zu begrüßen, ebenso die zahlreichen Voruntersuchungen zu den örtlichen Voraussetzungen. An einigen Punkten ist den Veröffentlichungen im Internet aber zu widersprechen.

Begründung

1. Im Tagesspiegel vom 11. Mai 2022, Seite 8, ist von 190 geplanten Wohnungen die Rede. Auf dem Plakat, das für die Beteiligung der Öffentlichkeit über www.Berlin.de zu finden ist, wird dagegen von 200-220 Wohnungen gesprochen, in der vielseitigen Begründung wieder von ca. 190 Wohnungen (S. 19, 1.1). Dieser Widerspruch ist nicht aufgelöst und lässt auch die Frage zu, ob die Angaben zur Geschoszahl unsicher sind.

2. Es wird angegeben, dass einige Vogelarten mit Beeinträchtigungen zu rechnen haben. Ob „Umsiedlungen“ möglich sind, ist nicht erkennbar. Während der – vermutlich längeren – Bauzeit könnte stattdessen eine „Vertreibung“ erfolgen, weil die Tiere sich wegen des Lärms nicht in die umstehenden Teile von Friedhof und Grünanlage flüchten, sondern verschwinden.

Es ist auch nicht erkennbar, ob und wo für die zu fällenden Bäume Ersatz gepflanzt werden soll.

3. Von einer Umwelt- und Klimabelastung wird ausgegangen. Dieser soll z. T. mit einer Bepflanzung von Dächern begegnet werden. Diese Bepflanzung ist sinnvoll, aber überwiegend für die bepflanzten Häuser. Wenn im Ergebnis weniger Grün vorhanden ist und die CO₂-Belastung steigt, haben die umliegenden Gebiete keinen Nutzen von dieser Dachbepflanzung.

Die Luft z. B. im Bereich der Eisenacher Straße scheint eine gewisse Güte zu haben, die durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Hier sei auch erwähnt, dass uns nicht erkennbar gewesen ist, wie die Häuser beheizt werden sollen. Nicht erst wegen der aktuellen politisch-wirtschaftlichen Entwicklungen sollte darüber nachgedacht werden (Niedrigenergiehäuser ?).

4. Bleiben wir bei 190 Wohnungen. Die Kita soll 170 Plätze haben. Im Ergebnis werden also viele Kinder von woanders kommen, oft mit dem Auto gebracht.

Die vorhandene Grundschule weist schon einen regen Bringeverkehr auf; ob die schon im Bau befindliche Oberschule diesen verstärken wird, bleibt abzuwarten.

Der ÖPNV ist in der Tat mit 2 Buslinien und der U-Bahn vertreten. Der Bus 282 aber versorgt schon jetzt eine Reihe von Schulen und die BVG hat Schwierigkeiten, die Linie mit Doppeldeckern zu versorgen (unsere Erfahrung). Wir halten die geschätzte Zahl von etwas 50 zusätzlichen Autobewegungen morgens und abends für sehr theoretisch.

5. Der Radfahrer- und Fußgängerweg von der Eisenacher Straße zur Ullsteinstraße ist eine gute Idee, in den veröffentlichten Plänen aber nur mit einem Teil eingezeichnet.

Inwieweit eine parallele Bautätigkeit (Schule und Siedlung) das Gebiet zusätzlich stark belasten kann, ist nicht erkennbar, weil Angaben zum Baubeginn noch nicht gemacht werden können.

Was den Spielplatz angeht, der abgerissen werden soll: die erste Baumaßnahme müsste sein Wiederaufbau an anderer Stelle sein.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Diese E-Mail wurde an [Redacted] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>> Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 13:01
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen das geplante Bauvorhaben auf dem Gelände des Dreifaltigkeitsfriedhofs III möchten wir Einspruch erheben.

Begründung:

„Friedhöfe sind nicht nur ein Ort des Gedenkens für die Hinterbliebenen, sondern auch wichtig als innerstädtische Grünflächen für die stille Erholung, als Kaltluftentstehungsgebiete sowie als Naturoasen. Sie sind sowohl von kulturhistorischem als auch von naturschutzfachlichem Wert.“

(Zitat aus dem Bericht des Projekts „Ökologische Zustandsaufnahme und Bewertung von ausgewählten Berliner Friedhöfen als Entscheidungsgrundlage für geplante Stilllegung von Friedhöfen oder Friedhofsteilen nach dem Friedhofsentwicklungsplan 2005“ – kurz „Friedhofsgutachten“)

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist seit Jahrzehnten der Natur überlassen und weist einen großen Bestand alter Bäume mit zahlreichen Nisthöhlen auf. Das Gebiet ist Wohnraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, darunter laut „Friedhofsgutachten“ wertbestimmende Arten wie Fledermäuse, Grünspecht und Greifvögel. Eine Bebauung hätte die vollständige Zerstörung dieser Biotope und die Vertreibung vieler Tierarten zur Folge.

2. Zwar steht außer Frage, dass in Städten Wohnraum benötigt wird. Doch das rechtfertigt nicht, den Klimaschutz und den Erhalt der Lebensqualität in der Großstadt außer Acht zu lassen. Die große Grünfläche des Friedhofs reguliert Temperatur und Feuchtigkeit. Gerade ist östlich des Steinhellenwegs eine

Kleingartenanlage einem Schulneubau komplett zum Opfer gefallen – kein einziger der alten Bäume auf dem Gelände wurde erhalten. Nun soll die nächste Grünfläche weitgehend versiegelt werden – mit entsprechenden Folgen für das Stadtklima.

3. Gerade für Menschen ohne eigenen Garten stellt das Gelände der Friedhöfe einen wichtigen Ort der Stille und der Erholung dar, der von vielen ruhesuchenden Spaziergängern genutzt wird. Dieser Wert würde durch das geplante Bauvorhaben entschieden gemindert. Zudem wäre ein stilles Gedenken an die Toten auf dem angrenzenden fast 125 Jahre alten Friedhof zumindest während der Bauphase kaum mehr möglich, auch die zukünftige Nutzung des Geländes inklusive einer großen Kita würde hier in erheblichem Ausmaß stören.

4. Zusätzlich zu den Grünflächen des Friedhofs soll auch der Kinderspielplatz im Park am nördlichen Ende des Steinhellenwegs den Bauplänen zum Opfer fallen. Dieser Spielplatz wurde unlängst saniert und wird sehr rege genutzt. Für die Familien in weiterem Umkreis wäre die Zerstörung dieser Anlage ein herber Verlust, denn die nächsten Spielplätze finden sich erst im Volkspark in der Nähe des U-Bahnhofs Alt-Mariendorf.

Aus all diesen Gründen sprechen wir uns entschieden gegen das geplante Bauvorhaben aus und schlagen die Umnutzung der stillgelegten Flächen des Dreifaltigkeitsfriedhofs III in einen Friedhofspark vor. Auch eine Nutzung als Fläche für Baumbestattungen wäre gut denkbar - die Nachfrage nach solchen Bestattungsformen in Berlin wächst.

[REDACTED]

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

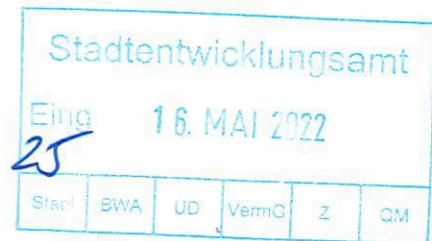
meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)

[Nutzungsbedingungen](#)

Bezirksamt
Tempelhof - Schöneberg
Stadtentwicklung
John-F. Kennedy - Platz

10825 Berlin



Ad
12/5.22

Betr.: Bebauungsplan 7-85 VE für die

Sehr geehrte Frau Bezirksstadträtin!
Als unmittelbar Betroffene durch die
Bebauungsplanung mache ich ~~an~~ von meinem
Recht auf Beteiligung Gebrauch.

Meiner Familie gehört eine Eigentumswohnung
im [redacted] unmittelbar neben der
geplanten Bebauung.

Ich finde es als alter Mensch (81 Jahre),
piktätlos einen Friedhof zu bebauen!
In erster Linie wende ich mich gegen die
Abholzung der uralten Bäume auf dem
zu bebauenden Grundstück. Sie stellen einen
erheblichen Faktor für den Klimaschutz dar
und würden die über 100 Jahre alte Parklandschaft
beseitigen.

Unsere Wohnung haben wir gekauft,
weil einerseits durch den Friedhof und
andererseits durch den Steinhellenweg,
der eine schmale, ruhige Seitenstraße ist,
ein angenehmes, ruhiges Wohnen gewährleistet ist.

Auch die Bebauung selbst stellt für uns
eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Der Abstand der neuen Häuser zu unserem
Wohnhaus beträgt lediglich 6,50 m.

Das ist zu wenig, um ungestört leben
zu können und auch zu wenig, um mal die
Sonne auf dem Balkon genießen zu können.

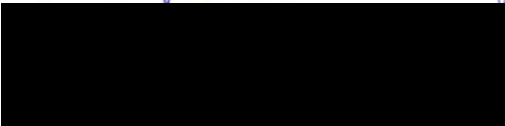
Sodann weise ich noch auf die Lage der

Zufahrt zu der neuen Siedlung hin.

Sie soll ausschließlich über den Steinhellenweg
erfolgen. Die Straße ist so ~~schmal~~ schmal, daß für
den Kraftzeugverkehr lediglich eine Fahrspur
vorhanden ist.

Abschließend kündige ich jetzt schon an, daß
wenn meine Bedenken nicht ausreichend berück-
sichtigt werden, ich Schadensersatz wegen
Wertminderung der Wohnung geltend machen werde.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Dienstag, 17. Mai 2022 22:29
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Einwendung gegen den Bebauungsplan 7-85 VE – speziell im Bereich ‚Auswirkungen auf den Verkehr‘
„Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über private Erschließungsflächen, die in den Steinhellenweg östlich des Plangebiets münden.“ „Die Spitzenstundenbelastungen früh mit ca. 50 Kfz-Fahrten und spät 60 Kfz-Fahrten im Quell und Zielverkehr können laut Gutachter vom Steinhellenweg aufgenommen werden.“ Meine Einwendung bezieht sich auf den Abwägungsfehler wegen funktional nicht ausreichender Verkehrserschließung, die sich für die schmalen Wohnstraßen Steinhellenweg und Wolfsburger Weg (dieser wird im gesamten Planverfahren gar nicht erwähnt, wird aber den Verkehrsfluss von / zur Rixdorfer Straße aufnehmen müssen) ergibt.

Die Leistungsfähigkeit benannter Anwohnerstraßen (Steinhellenweg, Wolfsburger Weg), welche durch ein Wohngebiet und an einer Grundschule vorbeiführen, ist nicht ausreichend, um den zukünftigen, durch das Bebauungsgebiet verursachten Verkehr aufzunehmen. Hierbei wird es sich nicht nur um Individualverkehr sondern auch um starken Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr handeln. Über welchen Weg sollen ansonsten das Familienzentrum, das Kiezcafé und der Ausbildungsbetrieb im Bereich Gastronomie und Garten- und Landschaftsbau versorgt werden?

Die benannten Straßen werden in den Stoßzeiten regelmäßig verstopft sein. Dies führt zu einer unerträglichen Verkehrsbelastung, die durch die schmalen, meist nur einspurig zu befahrenen Anwohnerstraßen nicht aufgenommen werden kann.

Eine praktikable Erschließungsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr für das geplante Quartier ist über die Eisenacher Straße gegeben, welche als Hauptverkehrsstraße den für das Quartier bestimmten Verkehr sowieso aufnehmen muss. Das Prinzip der kurzen Wege ist damit eingehalten.

Schlussbemerkung: Seit dieser Woche sind Verkehrszählanlagen im Steinhellenweg installiert – hier ist bitte zu berücksichtigen, dass in den wärmeren Monaten die Schüler der Schätzelberg Grundschule seltener mit PKWs gebracht werden als in kalten, nassen Herbst-/ Wintermonaten.

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>> Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 11:51
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:
[REDACTED]

Straße, Hausnummer:
[REDACTED]

PLZ, Ort:
[REDACTED]

E-Mail Adresse:
[REDACTED]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
schon sehr erstaunlich, wie so eine Maßnahme mit einem Bezirksbürgermeister der Grünen und einer Bezirksstadträtin Ellenbeck, ebenfalls "Die Grünen", die für das Ressort Grünflächen, Umwelt und Naturschutz zuständig ist, hier umgesetzt werden soll. Da darf die Frage auftauchen, ob das in einem Wahljahr auch so wäre?! Von den Bürgerinnen und Bürgern wird ein Umdenken in Sachen Klimapolitik, Mobilität und Nachhaltigkeit erwartet, hier sollen Grünflächen, die über lange Zeit so entstanden sind, vernichtet und versiegelt werden, wo in unmittelbarer Nähe (0,5 km) riesige Gewerbeflächen (Autohöfe) zur Verfügung stehen, die bereits versiegelt sind. Warum traut Politik sich hier nicht ran?

Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen aufgrund der Art und des Stammumfangs unter die Baumschutzverordnung, der Geltungsbereich wird als Nichtbaugebiet ausgewiesen. In der Analysekarte Bioklima ist für das Plangebiet selbst zwar keine Aussage enthalten, jedoch wird die unmittelbar nördlich angrenzende Umgebung als betroffener Siedlungsraum mit einem voraussichtlichen Zuwachs der Wärmebelastung dargestellt!

Unter Punkt 3.5.1 Luftreinhalteplanung heißt es: "Empfindliche Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders zu schützen". Auf der ebenfalls vernichteten Grünfläche (Kolonie Morgengrauen) in unmittelbarer Umgebung wird eine weitere Schule gebaut, hier werden neben der bereits bestehenden Grundschule im Wolfsburger Weg viele weitere Schüler die Schule besuchen und sind neben den "Alten" wohl eine ganz besonders schützenswerte Gruppe.

Unter 3.5.2. Lärmaktionsplan: Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Hier wird wohl wieder an das Umdenken der Bürgerinnen und Bürger appelliert, die Verkehrssituation ist bereits jetzt zu Schulzeiten maximal belastet. Eine Nachfrage zur Verkehrsanalyse mit dem zusätzlichen Schulbau wurde von Seiten des Bezirksamtes mit dem Verweis an die Howoge abgegeben, die ein Gutachten erstellt haben

(laut Büro von Frau Ellenbeck 2022). Parkplätze werden dann wohl eher wegfallen, auch der angedachte Bau einer Tiefgarage auf dem Gebiet, ist hier keine wirkliche Option für die betroffenen Anwohner (zusätzliche Anmietungskosten, Verfügbarkeit ggfls. nur für die neu entstehenden Miethäuser). Wurde hier auch die Altersstruktur der Nachbarschaft berücksichtigt? Auch wenn hier ein Wandel im Gange ist, so gibt es viele alte Bewohner, die auf ihr Auto angewiesen sind für ihre Mobilität und wegfallende Parkmöglichkeiten stark belasten würden. Es wird auf Seite 29 ausgewiesen, dass eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung besteht, wodurch eine Minderung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt werden kann. Die Realität sieht hier leider anders aus, sowohl der Bus- als auch U-Bahnverkehr sind zu Stoßzeiten bereits jetzt maximal ausgelastet und überfüllt.

In einem schalltechnischen Gutachten wurde dargelegt, dass die Richtwerte bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an den geplanten Gebäuden im nördlichen Teil (Nordfassade der Häuser 3,4,5 und 6) aktuell NICHT eingehalten werden!

Im Umweltbericht wird formuliert, dass zum Schutz der Natur die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich vermieden werden sollen, die verbleibenden Eingriffe sind im Plangebiet zu kompensieren. Wie soll hier die Kompensation aussehen?

Auf Seite 30 unter Punkt 2.1.2 Boden ist zu lesen: "Die Planungshinweise zum Bodenschutz stufen die Friedhofsfläche zu Teil in die höchste Schutzkategorie ein. Eingriffe, bzw. ein Verlust an unversiegeltem Boden, sind hier prioritär zu vermeiden." Wie soll das gewährleistet werden?

Auf die insgesamt 15 Brutvogelarten, die hier nachgewiesen wurde, mag nur erwähnt werden, dass es hier auch schon Vögel gibt, die auf der Vorwarnliste stehen bzw. als gefährdet gelten und der Grünspecht und Mäusebussard als streng geschützte Tierarten, alle anderen Vögel als besonders schützenswert gelten. Die ehemalige Kapelle, die bei Durchführung der Bebauung abgerissen wird, dient als Fledermausquartier. Auf Seite 39 wird aufgeführt: "Weiterreichende Auswirkungen, die zu negativen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 7-85 VE Führen könnten, sind im weiteren Verfahren zu prüfen." Ist es dann nicht schon zu spät, das Kind sprichwörtlich in den Brunnen gefallen?!

Wenn die Flächen vernichtet, die Bäume gefällt, Vogelarten und andere Tiere ihres Lebensraumes beraubt sind, muss keiner mehr von Klimapolitik und Umweltschutz sprechen. Sicher müssen wir alle mit den Auswirkungen des massiven Zuwachses unserer Stadt umgehen, uns verändern und anpassen. Und mit Sicherheit keine einfache Herausforderung an die Politik!

Aber ein weiterer Bebauungsplan (7-85 VE) mit den verheerenden Konsequenzen der weiteren Versiegelung von Flächen und Verlust von parkähnlichen Grünflächen ist in diesem Gebiet, wo bereits Grünflächen vernichtet wurden, meiner Meinung nach keine geeignete Maßnahme. Ich erlaube mir hier erneut die Frage nach dem naheliegenden Gewerbegebiet.

Wie lange braucht eine Plantane oder Linde um so auszusehen, wie sie es jetzt tun? Da ist ein neu angelegter Naherholungsort mit der Pflanzung neuer, junger Bäume keine angemessene Kompensation, der dann möglicherweise auch noch an einem ganz anderen Ort im Bezirk entsteht.

Vielen Dank!

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)

[Nutzungsbedingungen](#)

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 13:40
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:

[REDACTED]

Straße, Hausnummer:

[REDACTED]

PLZ, Ort:

[REDACTED]

E-Mail Adresse:

[REDACTED]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier noch eine kleine Ergänzung zu meiner E-Mail:

Der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, Robert Habeck, sagt anlässlich des "Tag der Bauindustrie 2022" am 19. Mai 2022:

"Ein Drittel unseres CO₂-Ausstoßes entsteht in Gebäuden – und der Endenergieverbrauch in Wohngebäuden ist weiter angestiegen. Die Neuausrichtung der Standards und der Förderpolitik ist daher unabdingbar. (Vor allem aber brauchen wir Fachkräfte in großen und kleinen Unternehmen der Wertschöpfungskette Bau als Verbündete für unsere große klimapolitische Aufgabe!)"

Welche Maßnahmen sind im Verfahren geplant um den CO₂-Ausstoß so gering wie möglich zu halten und welche Förderung für eine Reduzierung des Endenergieverbrauchs sind angedacht? Wie sieht nachhaltiges Bauen hier aus?

Vielen Dank!

[REDACTED]

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden. meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

Kontakt <<https://mein.berlin.de/contact>> Nutzungsbedingungen <<https://mein.berlin.de/terms-of-use>>

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Mittwoch, 18. Mai 2022 19:10
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:
[REDACTED]

Straße, Hausnummer:
[REDACTED]

PLZ, Ort:
[REDACTED]

E-Mail Adresse:
[REDACTED]

Stellungnahme:

1. Nach unserer Ansicht stellt die geplante Zufahrt über den Steinhellenweg eine zu große Belastung für die kleine Straße (Sackgasse) dar.

Sollte nur jede der geplanten 220 Wohnungen über ein PKW verfügen, welcher nur einmal am Tag bewegt wird, ergäbe dies zusätzlich 440 Fahrten in dieser engen Straße, pro Tag.

In Zusammenhang mit der geplanten, neuen Schule im Wolfsburger Weg (dort sind dann 2 Schulen) ergäbe dies massive Staus, zumindest während der Schulanfangs- + endzeiten.

Es kommt schon jetzt morgendlich zu kleinen Stauungen und die Eltern ignorieren die Verkehrsregeln ständig. In diesem Zusammenhang sollte man über die Einrichtung einer Spielstraße nachdenken, das würde zumindest den Schülerlieferverkehr eindämmen.

2. Die geplante Bebauungshöhe von bis zu 7 Stockwerken erscheint uns viel zu hoch.

Der ruhige Charakter der Gegend wäre vollkommen zerstört, wenn hier weitere Häuser in dieser Höhe gebaut werden. Wenn nicht ganz so hoch gebaut werden würde, wären es auch weniger Wohneinheiten und die Belastung der anliegenden Straßen geringer.

Über eine Beachtung unserer Aspekte, die von vielen der Eigentümer im Steinhellenweg 14 - 18 geteilt werden, würden wir uns sehr freuen,

[REDACTED]

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

[REDACTED]

Von: no-reply@mein.berlin.de
Gesendet: Donnerstag, 19. Mai 2022 12:08
An: [REDACTED]
Betreff: Neue Stellungnahme zu 7-85 VE

Neue Stellungnahme

7-85 VE: Bebauungsplan 7-85: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Name:
STATTB AU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH; [REDACTED]

Straße, Hausnummer:
[REDACTED]

PLZ, Ort:
[REDACTED]

E-Mail Adresse:
[REDACTED]

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Stellung namens und im Auftrag des Ev. Friedhofsverbands Berlin Stadtmitte. Der Ev. Friedhofsverband Berlin Stadtmitte ist Eigentümer des Friedhofs Dreifaltigkeit III, der mit dem Bebauungsplan 7-85 VE teilweise überplant werden soll.

Er hat die vom Bebauungsplan 7-85 VE betroffenen Flächen an den Vorhabenträger veräußert. Im Rahmen des Kaufvertrags ist die Bestellung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers der verbleibenden Friedhofsflächen vereinbart worden. Diese lastet auf der im Bebauungsplan festzusetzenden privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Friedhofsallee). Sie bezweckt zugunsten des Friedhofsträgers insbesondere auch die Befahrung mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen. Hintergrund ist unter anderem, dass eine Befahrung im Rahmen der Bewirtschaftung der verbleibenden Friedhofsflächen erforderlich ist. Da im Bebauungsplanentwurf diese Flächen nur als Rad- und Fußweg gekennzeichnet ist, bitten wir dieses besondere Recht des Friedhofsträgers im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist uns aufgefallen, dass die im Begründungsentwurf auf Seite 7 oben genannten Flurstücke teilweise nicht mehr aktuell sind. Die vom Bebauungsplan umfassten Flächen beinhalten nach der erfolgten Flurstückzerlegung nicht mehr das Flurstück 3/1, sondern jetzt die Flurstücke 125 und 128 der Flur 520.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die auf Seite 7 oben und Seite 18, 3. Absatz, dargestellten Eigentumsverhältnisse nicht korrekt wiedergegeben sind. Die vom Bebauungsplangebiet umfassten

Friedhofsflächen stehen nach wie vor im Eigentum des Ev. Friedhofsverbandes Berlin Stadtmitte. Der Eigentumswechsel zugunsten des Vorhabenträgers ist von der Festsetzung des Bebauungsplans abhängig.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A. [REDACTED]
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Diese E-Mail wurde an [REDACTED] gesendet. Sie haben die E-Mail erhalten, weil Sie als Sachbearbeiter*in für eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bebauungsplan eingetragen wurden.

meinBerlin ist die Plattform für Beteiligung, betrieben durch
Liquid Democracy e.V., Am Sudhaus 2, D-12053 Berlin

[Kontakt](#)
[Nutzungsbedingungen](#)

[REDACTED]

Vorab per Telefax: [REDACTED]

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Fachbereich Stadtplanung
10820 Berlin

[REDACTED]

Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE
Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.04.2022 -19.05.2022
Einwendungen des [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED]
[REDACTED] vertreten. Das Bestehen einer ordnungsgemäßen
Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unser Mandant ist Eigentümer der im [REDACTED]
[REDACTED] welches in unmittelbarer Nachbarschaft westlich an das Plangebiet grenzt.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85-VE im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung.

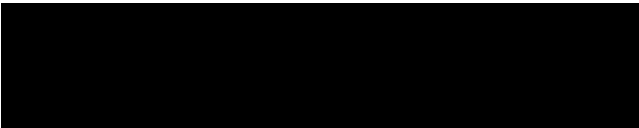
1. Verstoß gegen die Leitvorstellungen der Bauleitplanung

Aus § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ergibt sich der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Leitvorstellung der Bauleitplanung.

Der Begriff „Innenentwicklung“ ist in § 1 Abs. 5 BauGB nicht näher bestimmt. Gemeint sind hiermit insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere derartige Maßnahmen (Jarass/Kment, Baugesetzbuch, 3. Auflage 2022, § 1 BauGB, Rn. 30). Die Inanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ soll weitestgehend vermieden werden (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1 BauGB, Rn. 46c).

Nähere Angaben zu den Merkmalen der Innenentwicklung finden sich im Planungsgrundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (in der Konkretisierung der sogen. Bodenschutzklausel in Hs. 2) sowie in den Rechtsgrundlagen des § 13a BauGB über Bebauungspläne der Innenentwicklung (Definition des Bebauungsplans der Innenentwicklung in § 13a Abs. 1 Satz 2) (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 143. EL August 2021, § 1 BauGB).

[REDACTED]



Damit können insbesondere die zu § 13a BauGB entwickelten Maßstäbe herangezogen werden, um rechtlich zu beurteilen, ob eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt.

Ausweislich der obergerichtlichen Rechtsprechung unterfallen sog. „Außenbereichsinseln“ nur dann der „Innenentwicklung“, wenn die Fläche „aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen“ ist (vgl. OVG Münster, Urteil vom 21.06.2016 – 2 D 56/14.NE, Rn. 136). Hinzukommen muss, dass „eine bauliche Vorprägung des (künftigen) Plangebietes hinlänglich vorgezeichnet ist“ (vgl. VGH München, Urteil vom 18.01.2017 - 15 N 14.2033, Rn. 26).

Eine Maßnahme der Innenentwicklung liegt nicht vor, wenn der Planbereich offensichtlich keine bauliche Vorprägung aufweist (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2019 - 8 C 11387/18 für eine Parkfläche; Stüer, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Werkstand: 58. EL Juli 2021, B. Bauleitplanung, Rn. 785).

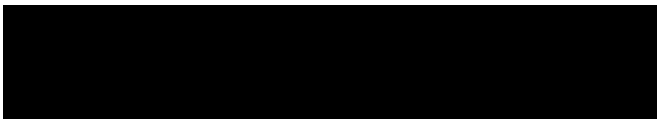
Jedenfalls wenn sich der Charakter der überplanten Freifläche deutlich von dem sie umgebenden Siedlungsbereich abhebt, ist eine bauliche Vorprägung des unbebauten Bereichs nicht mehr anzunehmen (Loscher, jurisPR-UmwR 1/2020 Anm. 3). Denn dann ist die Annahme, der durch die Planung bewirkte Eingriff sei aufgrund der baulichen Vorprägung bereits im Wesentlichen erfolgt, nicht gerechtfertigt. Das entscheidet sich maßgeblich danach, ob die Freifläche – soweit sich das beurteilen lässt – noch nie bebaut war oder seit langer Zeit nicht mehr bebaut ist (OVG Koblenz, Urt. v. 13.02.2019 - 8 C 11387/18 Rn. 32; Loscher, jurisPR-UmwR 1/2020 Anm. 3). Flächen, die bisher als Acker, Wiese, Wasser- oder Grünfläche genutzt wurden, kommen für eine Nachverdichtung damit grundsätzlich nicht in Betracht (Gierke/Scharmer, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Werkstand: 120. Lfg. Oktober 2021, § 13a BauGB, Rn. 45).

Eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ endet dort, wo es um einen qualitativen, flächenhaft bedeutsamen Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung geht (vgl. Schmidt-Eichstaedt, BauR 2007, 1148).

Die Plangebietsfläche war über Jahrzehnte eine Friedhofvorhaltefläche, welche zuletzt als Grünland genutzt wurde und weist – eindeutig – keine bauliche Vorprägung auf. Eine bauliche Nutzung ist nicht überliefert; jedenfalls steht fest, dass das Plangebiet jedenfalls seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr bebaut war.

Nördlich des Plangebiets schließt sich ein naturbelassener Park an. Hierbei bildet das Plangebiet einen „Grün- bzw. Vegetationskorridor“, welcher die südlichen Grünflächen des Heilig-Kreuz-Friedhofs und den naturbelassenen Park im Nord-Osten verbindet. Von einer eindeutigen Zuordnung zum besiedelten Bereich kann damit für die gesamte Plangebietsfläche keine Rede sein, nicht zuletzt, da das Plangebiet mit dem naturbelassenen Park verschmilzt und sich im Übrigen auch deutlich von dem Siedlungsbereich abhebt.

Durch die – vorgebliche – Maßnahme der Innenentwicklung käme es von der Nutzung als Grünfläche hin zu einer baulichen Nutzung zu einem „Quantensprung“, welcher keine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Vielmehr handelt es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.



Vor diesem Hintergrund liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor und die in Aussicht genommene Bauleitplanung ist fehlerhaft und kann keinen Bestand haben.

2. Planungsausfall im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes

- 2.1 Ausweislich von § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

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

Hierzu lautet es in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf S. 21 im Wesentlichen lapidar:

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Fläche, die bisher nur in geringem Umfang baulich vorgeprägt war. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale handelt, die bereits gut erschlossen ist.

Ungeachtet der Pauschalität der vorzitierten Argumentation ist diese auf Basis der Ausführungen unter Ziffer 1 schlicht falsch, da es sich schon nicht um Innenbereich und damit auch nicht um innerstädtische Flächenpotenziale handelt.

- 2.2 Überdies steht durch das Planvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB bezeichneten Bestandteilen zu befürchten.

Es ist wahrscheinlich, dass eine Vielzahl von wildlebenden Tieren das Plangebiet als Grün- bzw. Vegetationskorridor zwischen der Friedhofsfläche des Heilig-Kreuz Friedhofs und dem nord-östlich gelegenen Park nutzen. Dieser wird für die Tiere durch die im Bebauungsplan in Aussicht genommene Bebauung unpassierbar. Insbesondere für Vögel und Fledermäuse wird durch die bis zu sechsgeschossige Bauweise, welche in dem vorbeschriebenen Flugkorridor zulässig sein soll, ein kollisionsbedingt signifikant erhöhtes Risiko verursacht und damit gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verstoßen. Selbiges ergibt sich daraus, soweit der Bebauungsplan letztlich die Fällung eines nicht unerheblichen Teils des alten Baumbestands im Plangebiet legitimiert, wodurch das bevorzugte Jagdgebiet der Tiere nachhaltig betroffen wird.

Mit dem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG korrespondiert auch ein entsprechendes Recht unseres Mandanten zur Geltendmachung dieses Verstoßes. Die Objektivierung des Rechtsschutzverständnisses durch das Unionsrecht – wie sie in der Konsequenz vom



deutschen Gesetzgeber mitunter im Umweltrechtsbehelfsgesetz Ausdruck gefunden – bedingt im vorliegenden Fall auch mit Blick auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine unionsrechtskonforme Interpretation der Norm vor dem Hintergrund der entsprechenden Vorgabe der Richtlinie 92/43/EWG. Das Unionsrecht gebietet, dass seine Vorgabe, die hier in der Gestalt der nationalen Umsetzungsvorschrift des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Erscheinung tritt, dass diese auch von unserem Mandanten geltend gemacht werden kann. Zur Gewährleistung der Unionsrechtskonformität korrespondiert daher mit dem in § 4 UmwRG angelegten prozessualen Anspruch hier auch ein materieller, sich aus der unionsrechtskonformen Auslegung des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zur Richtlinie 92/43/EWG ergebender Anspruch unseres Mandanten.

- 2.3 Nach Nr. 2 lit. c der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist es erforderlich, die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen zu beschreiben.

Hierzu lautet es in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE auf S. 39 nur:

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Der Planentwurf setzt sich damit rechtsfehlerhaft einmal mehr nicht in dem gebotenen Umfang mit den umweltrechtlichen Belangen des Planvorhabens auseinander.

Schließlich ist festzuhalten, dass die unter Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen der Dachbegrünung und der Schaffung von wasser- und luftdurchlässigen Zufahrten nicht ansatzweise geeignet sind einen Ausgleich für die mit dem Planvorhaben verbundenen gravierenden negativen Umweltauswirkungen zu schaffen.

- 2.4 Insbesondere lässt die Planung Festsetzungen von Ausgleichsflächen rechtsfehlerhaft vermissen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB können bzw. müssen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden.

Hierzu lautet es in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE auf S. 40:

2.4.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

[...]

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte im Jahr 2020 eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung anhand der erfolgten Biotoptypenkartierung sowie einer ersten Konzeption der Planung. Die Bilanzierung ergab ein Ausgleichsdefizit. Im weiteren Verfahren sind somit wahrscheinlich externe Ausgleichsflächen zu eruieren, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

[...]

2.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung (und zum Ausgleich) von Eingriffen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



Die Planung hinsichtlich von Ausgleichsflächen ist damit bislang offensichtlich schlicht nicht existent und das Planvorhaben damit insgesamt rechtlich unzureichend. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Ausgleichsflächen in der Umgebung des Plangebiets nicht existent sind und damit rein tatsächlich nicht geschaffen werden können.

3. Artenschutz nicht hinreichend berücksichtigt

Ferner werden im Rahmen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht hinreichend berücksichtigt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Auf Basis der Rechtsprechung des BVerwG setzt die Prüfung, ob einem Vorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Vorhabensbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus (BVerwG, Urteil vom 09.07. 2008 - 9 A 14/07).

Erforderlich sind Ermittlungen, deren Ergebnisse die Behörde in die Lage versetzen, die tatsächlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände zu überprüfen. Hierfür benötigt sie Daten, denen sich in Bezug auf das Vorhabengebiet die Häufigkeit und Verteilung der geschützten Arten sowie deren Lebensstätten entnehmen lassen (BVerwG, Urteil vom 09.07.2009 - 4 C 12/07).

Dies bedeutet, dass artenschutzrechtliche Prüfungen hinreichend aktuell sein müssen, um eine Aussage darüber treffen zu können, ob in dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante oder streng geschützte Arten angesiedelt sind. Vor diesem Hintergrund dürfen die der artenschutzrechtlichen Prüfung zugrunde liegenden Daten nicht älter als fünf Jahre sein (Leitfaden zur Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB der Senatsverwaltung für Umwelt-, Verkehr- und Klimaschutz, Stand: Dezember 2020, S. 17, 41 f.). Hintergrund ist, dass sich in der Zwischenzeit weitere Arten angesiedelt haben könnten, welche durch ein veraltetes Gutachten nicht erfasst würden.

Das der Planung zugrunde liegende artenschutzrechtliche Gutachten der BGMR Landschaftsarchitekten GmbH stammt aus dem Jahr 2017. Insoweit muss davon ausgegangen werden, dass die diesem zugrunde liegenden Daten älter als fünf Jahre und damit veraltet sind.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat damit nicht die erforderlichen Ermittlungen durchgeführt, deren Ergebnisse es in die Lage versetzen, um die Belange des Artenschutzes hinreichend zu berücksichtigen.

4. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz

Durch die in Aussicht genommene Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird zudem gegen den Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG verstoßen.



Der Trennungsgrundsatz gebietet, dass eine räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungen gewährleistet ist und dafür Sorge getragen wird, dass Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung nicht unmittelbar aneinander angrenzen (VGH München, Urteil vom 22.03.1982 - 25 XIV/78; OVG Koblenz, Urteil vom 30.08. 2001 - 1 C 10054/01; Schink, UPR 2018, 167). Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermieden werden (Stürer, Der Bebauungsplan, 5. Auflage 2015, V. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO, Rn. 450).

Aus dem schalltechnischen Bericht der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH ergeben sich ausweislich der Zusammenfassung in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, dort. S. 52, schädliche Immissionen im Plangebiet.

Eine Schädlichkeit von Immissionen ist dann zu bejahen, wenn sie im Sinne der Abwägungsdogmatik abwägungserheblich sind, d.h. vorausgesetzt wird eine Erkennbarkeit und mehr als geringfügige Betroffenheit des Immissionsschutzes als Belang. In den vergleichsweise geringen Anforderungen an die Abwägungserheblichkeit kommt das Vorsorgeprinzip zum Ausdruck (Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 28. Edition, Stand: 15.01.2022, § 6a BauNVO, Rn. 49b).

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf, dort. S. 52, ergeben sich aus der vorbezeichneten Prognose für die Nordfassaden der Häuser a bis d Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 2,6 dB (A) (nachts und tagsüber). Für Bau-feld c liegt eine Überschreitung der Richtwerte von 0,6 dB (A) vor.

Durch die Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte liegen keine unerheblichen, sondern erhebliche Immissionen und damit ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz vor.

5. Verstoß gegen den Grundsatz der Priorität

Besteht eine Vorbelastung muss sich nach dem Grundsatz der Priorität in erster Linie die ausdehnende Nutzung beschränken und dies unabhängig davon, ob nun ein Wohngebiet an ein Industriegebiet heranrückt oder umgekehrt (Tophoven, in: Giesberts/Reinhardt, BeckOK Umweltrecht, 60. Edition, Stand: 01.10.2021, § 50 BImSchG, Rn. 26).

Auf Basis der ständigen Rechtsprechung begründet die zeitliche Priorität eine besondere Pflichtigkeit der später heranrückenden Bebauung; lässt das Vorhaben es daran fehlen, so ist es unzulässig (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 - 4 C 6/98; OVG Lüneburg, Urteil vom 25.06.2001 - 1 K 1850/00). In dem vorzitierten Urteil des BVerwG lautet es:

„Auch insoweit begründet die zeitliche Priorität der Sportanlage eine besondere Pflichtigkeit eines später heranrückenden Wohnbauvorhabens. Lässt das Vorhaben es daran fehlen, so ist es unzulässig.“

Auf Basis des Grundsatzes der Priorität muss die zeitlich gesehen spätere bzw. heranrückende Bebauung ihre Nutzung derart beschränken, dass sie nicht mit der Bestandsbebauung konfliktiert.



Damit müssen sich nicht die in dem Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets ansässigen Betriebe einschränken, vielmehr muss auf diese im Rahmen der Planung besonders Rücksicht genommen werden. Ist dies wie vorliegend – offensichtlich – nicht ansatzweise der Fall, ist das Vorhaben auf Basis der vorzitierten Rechtsprechung schlicht unzulässig.

Die Planung ist damit rechtsfehlerhaft und verfehlt.

6. Allgemeines Wohngebiet infolge der Lärmbelastung aufgrund von Unverträglichkeit unzulässig

- 6.1 Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans ist rechtlich unzulässig, da dieser ein allgemeines Wohngebiet ausweist, obwohl die Lärmimmissionen des nördlich gelegenen Gewerbegebiets nachts den Immissionsrichtwert der TA Lärm übersteigen, so dass mangels planungsrechtlicher Lösung eine Unverträglichkeit vorliegt.

Eine Unverträglichkeit ist anzunehmen, wenn die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem allgemeinen Wohngebiet nicht gewährleistet ist, namentlich die Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe.

Der für die Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 lit. e) der TA-Lärm von 40 dB (A) setzt der Planung allgemeiner Wohngebiete erhebliche Grenzen. Dieser ist maßgebliches Kriterium für die Feststellung, welche Nutzungen miteinander verträglich sind und welche nicht (Schink, UPR 2018, 167).

Aufgrund der Überschreitung des vorbezeichneten Immissionsrichtwerts um 2,6 dB (A) während der Nachtzeit bestehen derzeit deutliche Richtwertüberschreitungen, welche planerisch nicht ansatzweise gelöst werden.

- 6.2 Zudem liegt im Hinblick auf die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ein Verstoß gegen den Konfliktbewältigungsgrundsatz vor.

Nach Maßgabe des Konfliktbewältigungsgrundsatzes müssen Konflikte auf der Planungsebene und nicht erst nachgelagert, etwa auf der Genehmigungsebene, gelöst werden (BVerwG, Beschluss vom 06.09.2017 - 4 BN 20.17). Der Vorrang der planerischen Konfliktbewältigung ergibt sich aus § 50 Satz 1 BImSchG (Schoen, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werk-stand: 96. EL September 2021, § 50 BImSchG, Rn. 141).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorgesehene Bebauungsplan 7-85 VE beachtliche materielle Fehler aufweist und in der derzeitigen Fassung rechtswidrig ist.

Mit freundlichen Grüßen

