

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

BERLIN



Bebauungsplan 7-88

für das Grundstück Ankogelweg 95, 12107 Berlin

ENTWURF

Begründung

zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur
erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

22.06.2026

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	1
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
I.2.	Beschreibung des Plangebiets	1
I.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
I.4.	Planungsgeschichte und Planungsanlass	10
II.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	12
II.1.	Einleitung	12
II.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
II.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	50
II.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
II.5.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	59
II.6.	Zusätzliche Angaben	74
II.7.	Allgemein Verständliche Zusammenfassung	77
III.	Entwicklung der Planungsüberlegung	78
III.1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	78
III.2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	82
IV.	Planinhalt	83
V.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	106
VI.	Auswirkung des Bebauungsplans	111
VII.	Verfahren	113
B.	Rechtsgrundlagen	122
I.	Pflanzenlisten als Empfehlung	123
II.	Textliche Festsetzungen	124

A. Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 19. Dezember 2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 7-88 beschlossen. Anlass der Planaufstellung ist die Planung der Grundstückseigentümerin BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG, geschäftsführend vertreten durch die Berliner Bäder-Betriebe AöR, ein Multifunktionsbad am Standort zu errichten. Diese sieht für das kombinierte Frei- und Hallenbad ein neues bauliches und nutzungstechnisches Konzept vor. Die jetzigen Einrichtungen und Ausstattungen aus dem Jahre 1976 sind zeitlich und technisch überholt und entsprechen nicht mehr den Anforderungen und Ansprüchen an ein modernes Bad. Da dieses Vorhaben aufgrund seiner baulichen Erweiterung und der Erweiterung des Nutzungsspektrums dem geltenden Planungsrecht widerspricht, liegt ein Planerfordernis vor.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für ein Multifunktionsbad soll das sport- und erholungsorientierte Angebot im örtlichen als auch überörtlichen Maßstab gesichert und erweitert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-88 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Multifunktionsbades zu schaffen, das die vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen funktional in Einklang bringt und langfristig einen Beitrag zur Sicherung des Sport- bzw. Schwimm- und Freizeitangebotes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg leistet. Diese umfassen im Wesentlichen ein Frei- und Hallenbad, einen Sauna- und Wellnessbereich, gastronomische Angebote und die notwendigen Funktionsflächen. Zudem wird dem Schulunterricht und Vereinssport Raum geschaffen.

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das ca. 7,25 ha große Plangebiet liegt östlich des Mariendorfer Damms und des Ankogelwegs, welcher beidseitig durch eine Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Das Plangebiet weist eine rund 3,8 ha große Liegewiese auf, die westlich von Einfamilienhausgrundstücken am Ankogelweg, nördlich von der Parksiedlung Spruch und östlich durch ein Fußballfeld abgegrenzt wird. Im Süden grenzt das Plangebiet an viergeschossige Zeilenbauten entlang des Hornblendeweges. Das Kombibad mit Frei- und Hallenbecken liegt im südlichen Bereich des Plangebietes, dessen dazugehöriger Parkplatz für Kfz und Fahrräder mit Wegeverbindung zum Ankogelweg anschließt.

I.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Standort des Kombibades liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-88 mit einer Größe von ca. 7,25 ha umfasst die Flurstücke 5/539, 5/540, 5/541, 5/542 und 1824/5 sowie einen Teil des Flurstückes 5/237 (Straßenverkehrsfläche Ankogelweg) der Gemarkung Mariendorf, Flur 3.

Das Grundstück Ankogelweg 95 in 12107 Berlin befindet sich im Eigentum der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG, geschäftsbesorgend vertreten durch die Berliner Bäder-Betriebe AöR. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ist gegeben.

I.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Derzeit befinden sich die vorhandenen Strukturen des Kombibades der Berliner Bäder-Betriebe, bestehend aus dem Gebäude mit Schwimmhalle und dem Außenbereich mit Schwimmbecken und Liegewiese, sowie Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Plangebiet. Weiterhin befindet sich südlich des Haupteingangs des Schwimmbades der dazugehörige Parkplatz mit Kfz- und Fahrradstellplätzen.

I.2.4. Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-88 überplant im südlichen Bereich den Bebauungsplan XIV-14, festgesetzt am 24.03.1959, der in diesem Bereich eine öffentliche Freifläche für eine nicht mehr existente Hochspannungsleitung („Golpeleitung“) festsetzt.

Baunutzungsplan von Berlin

Der Geltungsbereich wird im Westen gemäß Baunutzungsplan von Berlin als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,2. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,4. Die zulässige Baumasse wird mit 1,6 festgelegt. Gemäß § 7 Nr. 16 BauO Bln 58 gilt in der Baustufe II/2 die offene Bauweise und gemäß § 8 Nr. 1a BauO Bln 58 eine zulässige Bebauungstiefe von 13 m, gerechnet von der f.f. Baufluchtlinie an.

Im Osten wird etwa die Hälfte der Freibadfläche bzw. der Liegeflächen des bestehenden Kombibades als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Da die Ausweisung von „Nichtbaugebiet“ nicht als verbindliche Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB übergeleitet ist, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des „Nichtbaugebiets“ somit nach § 34 oder § 35 BauGB. Bezogen auf die Flächen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 7-88 handelt es sich um den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil, welches trotz Baulücken, wie hier die Freibadfläche bzw. Liegewiese, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Einen Ortsteil bildet jeder Bebauungszusammenhang im Gebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die umgebene Bebauung des Plangebiets bildet insgesamt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB.

Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung erfüllt die Voraussetzung für die Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich, da es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt. An dem erforderlichen Bebauungszusammenhang für das betreffende Grundstück fehlt es aber, da ein großer Teil des Geländes als

Grünfläche genutzt wird. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt daher nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 BauGB.

Das geplante Vorhaben – die Errichtung eines Multifunktionsbads mit Freibad – widerspricht aufgrund der baulichen Erweiterung und der Erweiterung des Nutzungsspektrums dem derzeitigen Planungsrecht. Insofern wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

I.2.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Ankogelweg an den Mariendorfer Damm (B96) angeschlossen. Der Mariendorfer Damm ist Bestandteil des übergeordneten Hauptnetzes (StEP Stufe II). Er stellt eine direkte Verbindung zur A 100 im Norden und zur A 10 (Berliner Ring) im Süden her.

Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Verkehrsanlagen. Der Mariendorfer Damm ist mit straßenbegleitenden Gehwegen und nicht benutzungspflichtigen Radwegen ausgestattet. Die Busspur ist für den Radverkehr freigegeben. Am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg dient eine Lichtsignalanlage als Querungshilfe. Der Ankogelweg ist im Abschnitt zwischen Mariendorfer Damm und Zufahrt des Kombibads am südlichen Fahrbahnrand mit einem rund 5 m breiten Gehweg und am nördlichen Fahrbahnrand mit einem 1,50 m breiten Gehweg ausgestattet. Nördlich der Zufahrt zum Kombibad ist der Ankogelweg ein verkehrsberuhigter Bereich und mit beidseitigen Gehwegen (1,50 m Breite) ausgestattet. Zwischen den Gebäuden am Mariendorfer Damm 415 und 417 besteht eine Wegeverbindung vom Mariendorfer Damm zum Plangebiet sowie vom Plangebiet weiter zum Hornblendeweg. In unmittelbarer Nähe des Mariendorfer Damms 419a befindet sich eine Haltestelle für Schulbusse. Die o.g. Wegeverbindung wird als direkter Weg von der Bushaltestelle zum Schwimmbad genutzt.

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Ankogelweg, die ca. 200 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet liegt. Die Bushaltestelle wird tagsüber durch die Buslinie M76 (U Walther-Schreiber-Platz <> S Lichtenrade) im 10-Minuten-Takt angefahren. Mit der Buslinie M76 ist der U-Bahnhof Alt-Mariendorf der U-Bahnlinie U6 (U Alt-Tegel <> U Alt-Mariendorf), der sich nördlich in 2,3 km Entfernung (Luftlinie) befindet, erreichbar. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in 1,5 km Entfernung (Luftlinie) der S-Bahnhof Buckower Chaussee, der durch die S-Bahnlinie S2 (Blankenfelde <> Bernau) bedient wird.

I.2.6. Technische Infrastruktur

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

I.2.7. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten.

I.2.8. Altlasten

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 10. Juni 2015 wird das Grundstück Ankogelweg 95 in 12107 Berlin nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Erkenntnisse zur Bodenbelastung liegen nicht vor.

Für die Liegewiesen wurde darüber hinaus im März 2017 eine flächenhafte Testfeld-Beräumung hinsichtlich Kampfmittel durchgeführt. Bei der Beräumung der Testfelder wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Der Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Ausgenommen ist ein Bereich mit einer Müllvergrabung, dessen Mächtigkeit nicht abschließend ermittelt werden konnte. Dieser Bereich ist nicht auf Kampfmittel freigegeben. Demgemäß wird durch den Gutachter eine fachtechnische Baubegleitung bei erdeingreifenden Tätigkeiten empfohlen.

I.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

I.3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 29. Juni 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadt. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Mit Schreiben vom 28.09.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Flächennutzungsplan Berlin in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Die vorgesehene Planung berührt keine regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans.

I.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt das Bebauungsplangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar, für den der Erhalt und die Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes, der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Beseitigung von Landschaftsbildschäden, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen, z.B. durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung als Ziele gelten. Der

Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes und einer dezentralen Regenentwässerung kommen dabei eine besondere Bedeutung zu.

Eine ausführliche Darstellung der Inhalte des Landschaftsprogramms erfolgt unter II.1.3.

I.3.3. Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßgaben für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der Berliner Senat hat am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, zur Verteilung und zum Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potenzialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2040.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans sind keine Flächen für den Wohnungsneubau vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen eine Wohnnutzung aus.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der Berliner Senat hat am 3. September 2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft hat die Funktion, den Flächennutzungsplan unter sektoralen Aspekten zu vertiefen und zu präzisieren sowie Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung zu definieren. Mit dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 baut auf dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des Stadtentwicklungsplans.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2040 befindet sich das Plangebiet in der Vorteilslage Flughafen BER und in der Nähe zur dargestellten Bundesstraße B96.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der Berliner Senat hat am 13. Januar 2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (zum Beispiel Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 sind die Stärkung der gewachsenen

städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans Zentren 2040 regeln, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf.

Der nächstgelegene zentrale Bereich ist das ca. 2 km entfernte Ortsteilzentrum „Mariendorfer Damm“ nördlich des Plangebiets. Im ergänzenden Zentrenkonzept zu Fachmarkttagglomerationen ist für die Umgebung des Plangebiets keine Fachmarkttagglomeration ausgewiesen.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik Berlins. Er dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nah-, Rad-, Fuß- oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe trifft keine plangebietsbezogenen Aussagen. Im Bereich des Mariendorfer Damms wurden nach Proben überdurchschnittliche Belastungen durch Schwebstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Weiterhin wird der Mariendorfer Damm als Straße der Kategorie II des übergeordneten Straßennetzes von Berlin kategorisiert. Zukünftig sind bezogen auf das geplante übergeordnete Straßennetz Berlins für das Jahr 2030 keine Änderungen der Einstufungen im Umfeld vorgesehen.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 und BEK 2030

Am 20. Dezember 2022 beschloss der Berliner Senat den StEP Klima 2.0, zur fachlichen Fortschreibung sowohl des StEP Klima (2011) als auch der Handreichung StEP Klima KONKRET (2016). Das StEP Klima 2.0 beschreibt als strategisches Konzept fünf Handlungsansätze und ordnet ihnen konkrete Gebietskulisen, anhand zehn typischer Berliner Stadtstruktur- und Freiraumtypen, zu. Die Handlungsansätze umfassen:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen
- Bestand und Neubau Blau-Grün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Die Handlungsansätze sollen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Hinweise für die Planung und Abwägung geben und knüpft an diverse bestehende Planungen, Projekte und Beschlüsse an, darunter auch den Berliner Leitfaden für Klimaschutz und Bebauungsplanung, welcher seit Juli 2022 vorliegt.

Im Räumlichen Leitbild des StEP 2.0 liegt das Plangebiet außerhalb des Entwicklungsbereichs für die kompakte Stadt der kurzen Wege.

Im Sinne der räumlichen Konzeption zum Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ liegt das Plangebiet im weiteren Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau. Der Mariendorfer Damm ist als Stadtachse mit klimafreundlicher Mobilitäts- und Lebensräumen dargestellt.

Die räumliche Konzeption zum Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

In der Karte zum Handlungsansatz 3a „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ werden für den nördlichen Bereich Siedlungsflächen mit bioklimatischen Aufwertungspotential im Wohnumfeld dargestellt. Die Karte zum Handlungsansatz 3b „Nächtlichen Kühlsystem und davon berührte Siedlungen“ stellt für das gesamte Plangebiet eine Fläche dar, welche die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen (PHK 2015) umfasst. Die Planungshinweise Stadtklima (PHK 2015) weisen für das Plangebiet Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit als besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume aus, deren Klimafunktionen von sehr hoher Bedeutung sind. Bauliche Eingriffe sollten vermieden oder sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet (z. B. durch FNP), unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen. Mit der geplanten Nutzung als Freizeit- und Sportbad wird den Darstellungen des FNP entsprochen. Zudem werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Klimafunktionen der Fläche berücksichtigt (siehe Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Der Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Die Karte zum Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ stellt für das Plangebiet im südwestlichen Bereich eine lokale geringe bis mittlere Gefährdung durch Überflutung dar.

Als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele hat der Berliner Senat am 20. Dezember 2022 die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030) für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen. Es beinhaltet weitreichende Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, die bis 2026 umgesetzt werden sollen.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-88, insbesondere den grünordnerischen Festsetzungen und den geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf der Fläche, wird den Vorgaben des StEP Klima 2.0 und des BEK 2030 grundsätzlich entsprochen.

I.3.4. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Ausführungsvorschriften

Beschlossene städtebauliche Planungen des Senats sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und daher in der Begründung des Bebauungsplans in der planungsrechtlichen Ausgangssituation darzustellen.

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die BerlinStrategie 3.0, die am 13. April 2021 vom Senat beschlossen wurde, ist das aktuelle und zentrale Konzept für die Stadtentwicklung Berlins. Diese Strategie entstand aus der Notwendigkeit, auf eine Vielzahl von Herausforderungen zu reagieren, darunter das anhaltende Bevölkerungswachstum, der dringende Bedarf an Wohnraum, zunehmende Flächenkonkurrenzen, der Klimawandel, die Verkehrs- und Energiewende sowie die Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie.

Die BerlinStrategie 3.0 baut auf den vorherigen Versionen des Stadtentwicklungskonzepts auf und ersetzt diese. Im Rahmen der aktuellen Fassung wurden acht Strategien entwickelt, mit dem Ziel, Perspektiven für die grundlegenden Themen und zukünftigen Herausforderungen aufzuzeigen. Des Weiteren werden neun Schwerpunkträume (ehemalige Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen wird angestrebt, Potenziale zu aktivieren, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 befindet sich nicht innerhalb eines Schwerpunktraums.

Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten und wurde am 2. September 2025 vom Senat verschlossen. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort. In diesem werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022 stellt für den Bereich entlang des Mariendorfer Damms einen nahezu flächendeckenden Lärmpegel von 69-74 dB(A) dar. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden Werte bis 55 dB(A) dargestellt. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2022 liegt der Mariendorfer Damm in einem Bereich mit einem Lärmpegel von 65 bis 69 dB(A). Für den überwiegenden Teil des Plangebietes werden Werte bis 45 dB(A) dargestellt. Der Geltungsbereich wird als potenzieller Bereich der Ruhe- und Erholungsräume dargestellt.

Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Der Lärmaktionsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 keine planungsrechtlichen relevanten Aussagen.

Luftreinhalteplan

Luftreinhaltepläne sind nach § 47 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufzustellen, wenn Luftqualitätsgrenzwerte der 39. BImSchV überschritten werden. Sie müssen fortgeschrieben werden, wenn die im bisherigen Luftreinhalteplan festgelegten Maßnahmen sich als nicht ausreichend herausstellen, um den Zeitraum der Überschreitung so kurz wie möglich zu halten. Dies war der Grund für die Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin.

Im 2. September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Gleichzeitig wurde auch die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans beschlossen. Aufbauend auf den bisherigen Planungen umfasst er eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse, eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der

Grenzwerte. Die Maßnahmen fokussieren sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor, insbesondere durch Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂), darstellt.

Seit dem Jahr 2020 können in Berlin alle Grenzwerte für die Luftqualität eingehalten werden. Es besteht daher kein Grund weitere Maßnahmen festzulegen.

Bezüglich des Plangebiets werden im Luftreinhalteplan keine Aussagen zur Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen getroffen.

I.3.5. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes

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

Das Nutzungskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin für die Bereiche Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof vom 22. März 1999 beschlossen und stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ dar. Im Süden des Plangebiets ist ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

Bezirksregionenprofil Mariendorf - Teil I

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bezirksregion (BZR) „Mariendorf“. Die Bezirksregion besteht aus sechs Planungsräumen (PLR), in dem PLR Hundsteinweg ist das Plangebiet verortet. Die Bezirksregionenprofile (BZRP) stellen in Berlin einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung der Sozialraumorientierung im Kontext der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung dar. Sie bilden die Arbeits- und Verständigungsgrundlage sowohl für das sozialraumorientierte, integrierte sowie ressort- und ebenenübergreifende Handeln in der Administration als auch für das gemeinsame und abgestimmte Handeln von Verwaltung, lokalen Akteuren und/ oder Bewohnern dar.

Soziales Infrastrukturkonzept

Das bezirkliche Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) wurde vom Bezirksamt Tempelhof- Schöneberg am 03. Juli 2018 beschlossen, die Fortschreibung 2021/22 wurde durch die BVV am 11. Dezember 2024 beschlossen. Das SIKo enthält Aussagen zur demografischen Entwicklung sowie zur Wohnungsbauentwicklung und deren räumlichen Schwerpunkten und besteht aus Bestandsanalyse und Bedarfsprognose für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur. Das SIKo zeigt die fachämter- und ressortübergreifend abgestimmten Handlungsbedarfe konkretisiert in den flächenmäßigen Auswirkungen, der Art der notwendigen Investitionen und der Priorisierung der Maßnahmen auf. Die Entwicklungsziele bzw. der Maßnahmenplan beinhalten keine Aussagen zum Standort Kombibad Mariendorf.

I.3.6. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet wird im Süden durch den Bebauungsplan XIV-14 mit Festsetzungsbeschluss vom 24. März 1959 begrenzt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-14 ist Teil des südli-

chen Geltungsbereichs des angesetzten Bebauungsplans zum Kombibad. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 überplant teilweise den Bebauungsplan XIV-14, der im Überschneidungsbereich eine öffentliche Freifläche für eine nicht mehr existente Hochspannungsleitung festsetzt (siehe Kap. 1.2.4).

Im Norden grenzt der Bebauungsplan XIV-196-1 mit Festsetzungsbeschluss vom 12. Januar 1996 an das Plangebiet.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 7-37Bf (Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2009). Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 7-88 erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-37Bf um das Flurstück 1824/5 mit Beschluss vom 30. Januar 2018. Darüber hinaus wurde am 12. November 2024 beschlossen, dass zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung ein Teil des Ankogelwegs ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-88 liegen soll. Insofern erfolgt eine weitere Überplanung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7-37Bf auf einem Teilstück des Flurstücks 5/237.

I.3.7. Sonstige planungsrechtlichen Beschränkungen

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Derzeit sind im Grundbuch auf den Flurstücken 18424/5, 5/540 und 5/541 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Gasdruckregelanlagen und ein Wegerecht) für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin, eingetragen.

I.4. Planungsgeschichte und Planungsanlass

Im Februar 2015 verabschiedete der Berliner Senat das Berliner Bäderkonzept 2025 mit dem Ziel, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung anzubieten. Darüber hinaus sind die Verbesserung und Sicherung der Bedingungen für das Schul- und Vereinsschwimmen der Berliner Sportorganisationen wichtige Ziele.

Um den Bedarf an Multifunktionsbädern in Berlin zu ermitteln, wurde eine Einzugsanalyse erstellt. In der Prüfung des Senats wurde der Standort des Kombibads Mariendorf für den Süden Berlins ausgewählt. In der Nähe des Kombibads sind zwei weitere Bäder der Berliner Bäder-Betriebe verortet, die jeweils für sich genommen einen hohen Sanierungsbedarf haben: das 50 Jahre alte Stadtbad Tempelhof, das über 40 Jahre alte Kombibad Mariendorf und darüber hinaus das sich in rund 2,2 km Luftlinie Entfernung befindliche Sommerbad Mariendorf an der Rixdorfer Straße, das 1957 eröffnet wurde.

Das Bäderkonzept 2025 schlägt dementsprechend vor, das neue Bad als Ersatzneubau auf dem Gelände des Kombibads Mariendorf zu errichten. Der Aufsichtsrat der Berliner Bäder-Betriebe präferierte zwar den Standort des Sommerbads an der Rixdorfer Straße, weil es während des Neubaus zu keinen Nutzungseinschränkungen in anderen Bädern kommen würde. Indessen erfüllt aus Sicht des Senats der Standort Kombibad große Vorteile, insbesondere hinsichtlich des ausreichenden Platzes für die Planung, die zentrale Lage für den Gesamtbezirk sowie der Nachbarbezirke. Vor allem aber ist es über die U-Bahnlinie 6 und die dort verkehrenden Busse der Linien M76, X76, 179, M11 und X11 gut erschlossen bzw. erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist von zentraler Bedeutung.

Für die Errichtung eines neuen Multifunktionsbades sind durch die Berliner Bäder-Betriebe ein Raumprogramm sowie ein frühzeitiges städtebauliches Konzept als Grundlage für erste gutachterliche Untersuchungen zur Realisierung erstellt worden. Diese dienen als Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin in seiner Sitzung am 19. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Nachdem im Jahr 2022 die Entscheidung getroffen wurde auf einen Neubau zu verzichten, wurden im Jahr 2025 die Pläne für die Sanierung des Schwimmbades beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich mit dem Ziel eingeleitet, am Standort ein Multifunktionsbad gemäß Berliner Bäderkonzept 2025 zu realisieren, die hierfür vorgesehene Finanzierung über SIWANA-Mittel wird aktuell jedoch nicht weiterverfolgt, sodass die ursprünglich geplante Umsetzung nicht im vorgesehenen Umfang erfolgen kann. Ungeachtet dessen besteht aus Sicht des Bezirksamtes ein erhebliches städtebauliches und strategisches Interesse an der Fortführung des Verfahrens.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, den Standort langfristig für öffentliche, sport- und freizeitbezogene Nutzungen zu sichern und verbindlich festzuschreiben. Auch wenn das ursprünglich geplante Multifunktionsbad nicht zeitnah realisiert wird, verbleibt der Bedarf an einer geeigneten Fläche für Schwimm- und Sportangebote sowie für ergänzende gemeinwohlorientierte Nutzungen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die notwendige planungsrechtliche Grundlage und gewährleistet, dass diese Nutzungen bei künftigen Realisierungsmöglichkeiten ohne erneute langwierige Planungsverfahren umgesetzt werden können.

Darüber hinaus ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan häufig eine zentrale Voraussetzung für die Teilnahme an künftigen Förderprogrammen auf Landes-, Bundes- oder EU-Ebene. Angesichts der dynamischen Förderkulissen im Bereich Sport, Gesundheit, Klimaresilienz und sozialer Infrastruktur ist die planerische „Planreife“ ein wesentlicher Standortvorteil. Mit einem angepassten Bebauungsplan kann der Bezirk kurzfristig auf neue Finanzierungsmöglichkeiten reagieren und bei Bedarf umgehend in die Umsetzungsphase eintreten.

Die Fortführung des Verfahrens dient nicht nur der Sicherung der Fläche für sport- und freizeitbezogene Zwecke, sondern auch der strategischen Vorsorge im Sinne der bezirklichen Entwicklungsziele. Dabei können die bisherigen Planungsergebnisse, Gutachten und Abstimmungen vollständig genutzt und in ein ggf. angepasstes Nutzungskonzept integriert werden, wodurch der bisherige finanzielle und organisatorische Aufwand nachhaltig gesichert wird.

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

II.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird nachfolgend dargestellt und ist gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die vorliegende Version beinhaltet die Fortschreibung des Umweltberichts für die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und für die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. §4a Abs. 3 BauGB. Sie berücksichtigt die bisherigen Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Nach Übereinkunft mit dem Umweltamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet, da sich das Gebiet im Innenbereich nach § 34 BauGB befindet und zudem im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, in welchem gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf eine Bilanzierung verzichtet werden kann. Belange des Arten- und des Baumschutzes werden nachfolgend berücksichtigt. Das geplante Vorhaben widerspricht dem aktuellen Planungsrecht (siehe auch Kapitel I.2.4), was die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich macht.

Die Grundstückseigentümerin BBB Infrastruktur GmbH & CO. KG, geschäftsbesorgend vertreten durch die Berliner Bäderbetriebe AöR, beabsichtigt am Standort des Kombibades Mariendorf, Ankogelweg 95 in 12107 Berlin die bestehenden Bäderanlage zu sanieren. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukünftigen potenziellen Neubau zu schaffen.

II.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplans umfasst den heutigen Standort des Kombibades Mariendorf und liegt östlich des Mariendorfer Damms und des Ankogelwegs, die das Bad erschließen. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen Hallenbad und Freibecken sowie Stellplätze für Kfz und Fahrräder. Die Liegewiese mit einer Größe von ca. 3,8 ha grenzt nördlich daran an.

Das Plangebiet wird nördlich von der Parksiedlung Spruch und östlich durch den Sportplatz einer Schule begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet entlang des Hornblendeweges an viergeschossige Zeilenbauten. Der Ankogelweg ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Im Bebauungsplan soll als Art der Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die Freibadfläche liegen hierbei nördlich vom geplanten Gebäude, um die Lärmausbreitung möglichst gering zu halten. Zum weiteren Schutz der umliegenden Anwohner soll

im Nordwesten der Fläche zudem ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Unterbringung von Stellplätzen wird durch die Festsetzung einer Stellplatzfläche südlich des Multifunktionsbades auf dem Grundstück geregelt.

II.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Bauleitpläne „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB zu erstellen. Die weiteren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen der entsprechenden Schutzgüter berücksichtigt, sofern sie für die Umweltprüfung relevant sind.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, 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. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, die Vermeidung von Gebäudeleerstand, die Bebauung von geeigneten Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Den Anforderungen des BauGB wird Rechnung getragen, indem der geplante Neubau auf den bereits zum Großteil versiegelten Flächen der aktuellen Halle errichtet werden soll, wodurch eine Neuversiegelung minimiert wird. Als Maßnahmen für den Klimaschutz werden u.a. eine Dachbegrünung mit Retentionsfunktion festgesetzt, die neben einer besseren Wärmeisolation des Gebäudes auch dem Klimaschutz dient. Stellplätze sind zu begrünen, anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen bzw. ist Ersatz in Geld zu leisten.

Im § 1 BNatSchG ist festgelegt, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Dazu sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen. Weiterhin sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. In den §§ 14 bis 17 BNatSchG wird die Eingriffsregelung behandelt. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes hinsichtlich Eingriffen, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind in Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (z. B. Landschaftsprogramm, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG beinhaltet Vorschriften zum Schutz der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote), die striktes Recht darstellen, der Abwägung nicht zugänglich sind und somit zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten sind. § 45 Abs. 7 BNatSchG regelt die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten.

Ergänzend liegt § 41a BNatSchG als Gesetzesentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) ergänzt die Vorschriften des BNatSchG. Im vorliegenden Umweltbericht werden die im BNatSchG festgelegten Ziele des Schutzes, der Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden. Die Eingriffsregelung wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches abgehandelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird anhand der Untersuchung der Lebensraumfunktion des Plangebietes das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten ermittelt.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Die Belange des Arten- und Baumschutzes werden beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie in den Kapiteln II.4.4 und II.5 behandelt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)/Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)/Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden. Die BBodSchV ergänzt das BBodSchG und präzisiert den Umgang mit Altlasten und Altlastverdachtsflächen. Das Bln BodSchG schafft Vorschriften zum Schutz des Bodens im Land Berlin in Ausführung und Ergänzung des BBodSchG.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt (INGGEO 2016). Das Plangebiet weist hiernach überwiegend unbelasteten Boden auf. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie der Zustand des Bodens werden im Kapitel II.2.3 beim Schutzgut Boden dargelegt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen/Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG Bln)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) regelt laut § 1 Nr. 1 zum einen die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG und zum anderen das Verhalten von Personen, soweit hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen verursacht werden können. Es konkretisiert somit das BImSchG.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Können diese nicht eingehalten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die TA Lärm dient grundsätzlich der Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die in der TA Lärm enthaltenen Immissionsrichtwerte werden auch in der Bauleitplanung herangezogen, um Geräuschimmissionen zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten und bei Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist aber auch eine Überschreitung möglich.

Die DIN 18005 dient der Beurteilung von Schallschutzbelangen in der städtebaulichen Planung bzw. im Bebauungsplanverfahren. Die Norm gibt Hinweis zur Berücksichtigung des Schallschutzes und führt grundsätzliche Lärmschutzmaßnahmen auf. Im Beiblatt 1 sind schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm aufgeführt. Diese dienen als erwünschte Zielwerte, die mit entsprechender Begründung auch überschritten werden können.

Die TA Luft als Regelwerk zur Verringerung von Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen dient durch Anwendung der Geruchsimmission-Richtlinie (Anlage 7 der TA Luft) der Beurteilung von Geruchsimmissionen.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft 2022) erstellt, welche die Auslastung der umgebenden Straßen für den Bestands- und den Planfall analysiert hat. Außerdem wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft 2026) erstellt, um die zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf die umliegende schutzwürdige Nutzung zu ermitteln und zu beurteilen. Beurteilungsgrundlage bildet die Freizeitlärm-Richtlinie. Die Ergebnisse werden im Kapitel II.2.3 beim Schutzgut Mensch sowie im Kapitel II.2.4.7 dargestellt und bewertet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)/Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwasser bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut.

Gemäß § 5 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, die Einwirkungen auf ein Gewässer haben könnten, die nötige Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

In § 46 Abs. 2 i. V. m § 55 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt, sofern hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserkörper ausgehen oder andere rechtliche Belange dem entgegenstehen.

§ 47 und § 48 WHG regeln die Bewirtschaftung und Reinhaltung des Grundwassers. Demnach ist eine Verschlechterung der Grundwasserqualität zu vermeiden bzw. eine gute Wasserqualität herzustellen.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Nach § 36a BWG soll Niederschlagswasser – soweit keine anderen Belange dem entgegenstehen – über die belebte Bodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a BWG versickert werden kann und darf (§ 1 Abs. 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Schmutzwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE). Der Umgang mit Niederschlagswasser obliegt primär den jeweiligen Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen.

Nach dem Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021 (BReWa-BE) ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt. Ist eine Einleitung in die Kanalisation bei Neubaumaßnahmen (oder wesentlichen baulichen Veränderungen) nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im natürlichen Zustand (unbebaut) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wird eine maximale Abflussspende (Einleitbegrenzung) von 2 l/s*ha und für ein Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung eine maximale Abflussspende von 10 l/s*ha, mindestens jedoch 1 l/s*ha, festgelegt.

Es liegt ein Fachgutachten zum Umgang mit Regenwasser im Plangebiet vor (OIKOTEC 2020). Dieses legt dar, dass eine Bewirtschaftung des ankommenden Niederschlagswassers auf der Fläche grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung allerdings nur eingeschränkt möglich, daher wird eine Kombination verschiedener Maßnahmen vorgeschlagen.

Die Belange des Grundwasserschutzes gemäß WHG und BWG finden Berücksichtigung im Kapitel II.2.3 Schutzgut Wasser sowie im Kapitel II.2.4.3.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Ziel des Gesetzes ist die Sicherstellung von Umweltprüfungen bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen und die Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen.

Das Vorhaben unterliegt auf Grund seiner Größen- und Leistungswerte nicht der UVP-Pflicht bzw. nicht der Pflicht der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Satz 1 UVPG) nach der Anlage 1 UVPG. Laut § 17 Abs. 1 UVPG wird im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln)

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und der Denkmalgedanke und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Denkmale bekannt. Die Darlegung des Umgangs mit den Anforderungen des DSchG Bln erfolgt im Kapitel II.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes (BaumSchVO Bln)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, steht der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG i. V. m. § 26 NatSchG Bln) unter gesetzlichem Schutz. Als geschützt zählen Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume dieser Arten, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist (§ 2 BaumSchVO). Ausgenommen sind alle weiteren Obst- und Nadelbäume sowie Bäume auf Dachgärten, in Pflanzcontainern oder Bäumen in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie gewerblichen Zwecken dienen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist daher bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde 2020 erfasst und 2024 aktualisiert. Im Kapitel II.2.3 beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der vorhandene Baumbestand beschrieben, im Kapitel II.2.4.5 werden eventuelle Verluste analysiert und bewertet. Der erforderliche Ausgleich/Ersatz wird ermittelt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Baumbestandes dargestellt.

II.1.3. Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin

Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan. In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes von Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist das Plangebiet als

Grünfläche mit dem zusätzlichen Lagesymbol „Sport“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung ist von übergeordneter Bedeutung. An den westlichen Bereich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen und eine Schule. Für den südlich angrenzenden Bereich sind Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung im FNP dargestellt.

Da sich die Nutzung als Freizeit- und Sportbad durch den geplanten Neubau nicht ändert, ist das Vorhaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro)

Das LaPro umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen, wobei unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern ist. Das heißt, die natürlichen Grundlagen – Boden, Wasser und Luft – sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und die Ansprüche von wildlebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Die Inhalte werden in die Bestandskapitel integriert.

Für das LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314) gibt es Programmpläne zu folgenden Themen:

Naturhaushalt und Umweltschutz:

Das Plangebiet ist als Grün- und Freifläche ausgewiesen. Folgende Punkte werden für diesen siedlungsgeprägten Raum gefordert:

- 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 verhindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind die Flächen im Plangebiet als „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ ausgewiesen. Folgende Anforderungen ergeben sich daraus:

- 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

Biotop- und Artenschutz:

Das Plangebiet ist als Obstbaumsiedlungsbereich ausgewiesen. Folgende Punkte werden für diesen siedlungsgeprägten Raum gefordert:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten und großkronige, gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Landschaftsbild:

Das Plangebiet ist als Obstbaumsiedlungsbereich ausgewiesen. Folgende Punkte werden für diesen siedlungsgeprägten Raum gefordert:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Erholung und Freiraumnutzung:

Das Plangebiet ist als „Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung“ ausgewiesen. Folgende Punkte werden für dieses sonstige Siedlungsgebiet gefordert:

- Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit

Für den südlichen Rand des Plangebietes gilt:

- Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen; Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption:

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Suchräume (Freiraumachsen, Parkringe, Naherholungsgebiete) für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ziele des LaPro werden insofern berücksichtigt, dass die große Liegewiese als Grün- und Freifläche größtenteils erhalten wird und ihre ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen weiterhin wahrnehmen kann. Bezüglich des Bodens wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die geplanten Baumaßnahmen sollen zu einem großen Teil auf bereits versiegelten Flächen stattfinden, um eine Mehrversiegelung der Fläche zu minimieren. Die Grünfläche wird weiterhin gesichert und gepflegt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum beider Länder die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007).

In der Festlegungskarte liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6). Der Innenentwicklung soll Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt werden (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Durch die Lage des Gebietes im Innenbereich und der Errichtung des Neubaus auf dem Altstandort wird den Anforderungen Rechnung getragen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Das Land Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) 2.0 beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsansätze:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen
 - Der Geltungsbereich wird hier als „weiterer Stadtbereich mit Potential für Stadt- und Mobilitätsumbau“ ausgewiesen. Der Mariendorfer Damm im Westen gilt als „Stadtachse für klimafreundliche Mobilitäts- und Lebensräume“.
 - Im Rahmen der Planung sollen die Fahrradstellplätze erweitert werden, sodass insgesamt 340 Stellplätze angeboten werden. Empfehlenswert wären zudem Ladestationen für E-Bikes oder E-Autos, um zusätzliche Anreize für nachhaltigere Mobilität zu schaffen.
- Bestand und Neubau blau-grün anpassen
 - Blau-grüne Maßnahmen kombinieren Maßnahmen zur Begrünung von Gebäuden und Freiflächen mit Maßnahmen zum Rückhalt und zur Speicherung von Wasser (insbesondere bei Starkregenereignissen).
 - Der Geltungsbereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Bereiche für klimaoptimierte Maßnahmen.

- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren
 - Der Norden des Geltungsbereichs wird als Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotential ausgewiesen. Hier sind zudem die bioklimatischen Funktionen kalte Luftproduzierender Grün- und Freiflächen zu beachten.
 - Empfohlen wird in diesen Bereichen der Erhalt und die Neuanlage von Wiesen und Gehölzpflanzungen.
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
 - Für diesen Ansatz werden in der Umgebung des Plangebietes keine Maßnahmen oder Problemlagen aufgezeigt. Empfohlen wird, berlinweit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu ermöglichen.
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen
 - Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Bereich, der eine mittlere Gefährdung durch Überflutungsereignisse aufweist. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sollen Retentionsräume (Retentionsdächer, Versickerungsmulden, temporäre Überstauung von Straßen, Stellplätzen, Sportflächen) geschaffen werden. Zudem sollten die gefährdeten Bereiche von einer Neuversiegelung ausgenommen werden. Durch die Formung der Oberfläche kann dem Wasser ein Weg vorgegeben werden, so dass es sich nicht wild ausbreitet.
 - Laut Starkregenhinweiskarte des FIS-Broker sind die Zufahrt sowie die derzeitigen Stellplatzflächen als topographische Senken ausgewiesen, in welchen sich bei Starkregen der anfallende Niederschlag sammeln wird. Am Ankogelweg gab es zudem bereits einen starkregenbedingten Feuerwehreinsatz.

Der StEP Klima wird beim Schutzgut Klima und Luft des Umweltberichtes und vor allem in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie Grün-Festsetzungen berücksichtigt.

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030) wurde am 20.12.2022 vom Senat von Berlin beschlossen. Berlin hat sich das Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 gesetzt. Das BEK 2030 ist das zentrale Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Es benennt Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft sowie eine Vielzahl von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass für größere Städtebauprojekte in Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte erarbeitet und klimaschutzrelevante Festsetzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden sollen. Zudem sind Möglichkeiten für Nachverdichtungen zu prüfen.

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit des Neubaus eines Hallenbades mit Außenbereich geschaffen. Im Sinne der Nachverdichtung soll der Neubau im Bereich des derzeit existierenden Hallenba-

des und der Außenbecken errichtet werden. Auf diese Weise kann die Neuinanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen minimiert werden (siehe Kapitel II.2.1). Der Neubau wird nach aktuellem Stand der Technik errichtet und dementsprechend energieeffizienter betrieben werden können als das derzeitige Hallenbad.

Lärmaktionsplan 2024-29

Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um unsere Stadt für alle lebenswerter zu gestalten und wurde am 2. September 2025 vom Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort. In diesem werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Die Strategischen Lärmkarten werden im Kapitel II.2.3 im Abschnitt Schutzgut Menschen/menschliche Gesundheit ausgewertet.

Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2018-2025

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft seit 1999 strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und 2002 fristgemäß in deutsches Recht übernommen worden. Mit der Verabschiedung eines Luftreinhalte- und Aktionsplans für das Land Berlin hat der Senat diese Vorgabe für das Land Berlin umgesetzt. 2019 wurde der Plan aktualisiert. Ziel des Luftreinhalteplanes ist die Entwicklung von Maßnahmen zur Reduzierung der Luftbelastung. Die aktuelle 3. Fortschreibung läuft bereits, liegt aktuell allerdings erst in der Entwurfsfassung vor und wird daher noch nicht mit berücksichtigt. Die Inhalte werden beim Schutzgut Klima und Luft berücksichtigt.

II.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Flächenverbrauch

Um eine umweltverträgliche Grundstücksentwicklung sowie die gesetzlichen Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und des Baugesetzbuches zu gewährleisten, ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung, anzustreben.

Durch die Qualifizierung und partielle Verdichtung des im Siedlungsgebiet liegenden und anthropogen stark überprägten Plangebietes wird diesem Anspruch gefolgt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 72.480 m². Laut Umweltatlaskarte Versiegelung 2021 liegt der Versiegelungsgrad des Geltungsbereiches bei 20 bis 30 %. Gemäß der erstellten Biotopkartierung sind etwa 25 % der Fläche (rund 18.340 m²) im Bestand versiegelt. Hierzu gehören die Parkplatzfläche, Gebäude, Wege, ein Sportplatz im Norden sowie die Außenbecken. Gut zwei Drittel (rund 36.130 m²) der restlichen Freiflächen werden von der baumbestandenen Liegewiese eingenommen, der Rest besteht aus Gehölzpflanzungen.

II.2.2. Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methode

Entsprechend § 2a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln.

Folgende zu berücksichtigende Umweltbelange sind hinsichtlich des Gegenstandes der Umweltprüfung in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Den einzelnen Schutzgütern lassen sich zwei Untersuchungsräumen zuordnen (siehe Abbildung 1): Die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans betrachtet. Bei den Schutzgütern Klima und Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und Sachgüter wird das umliegende Gebiet ebenfalls mit einbezogen.

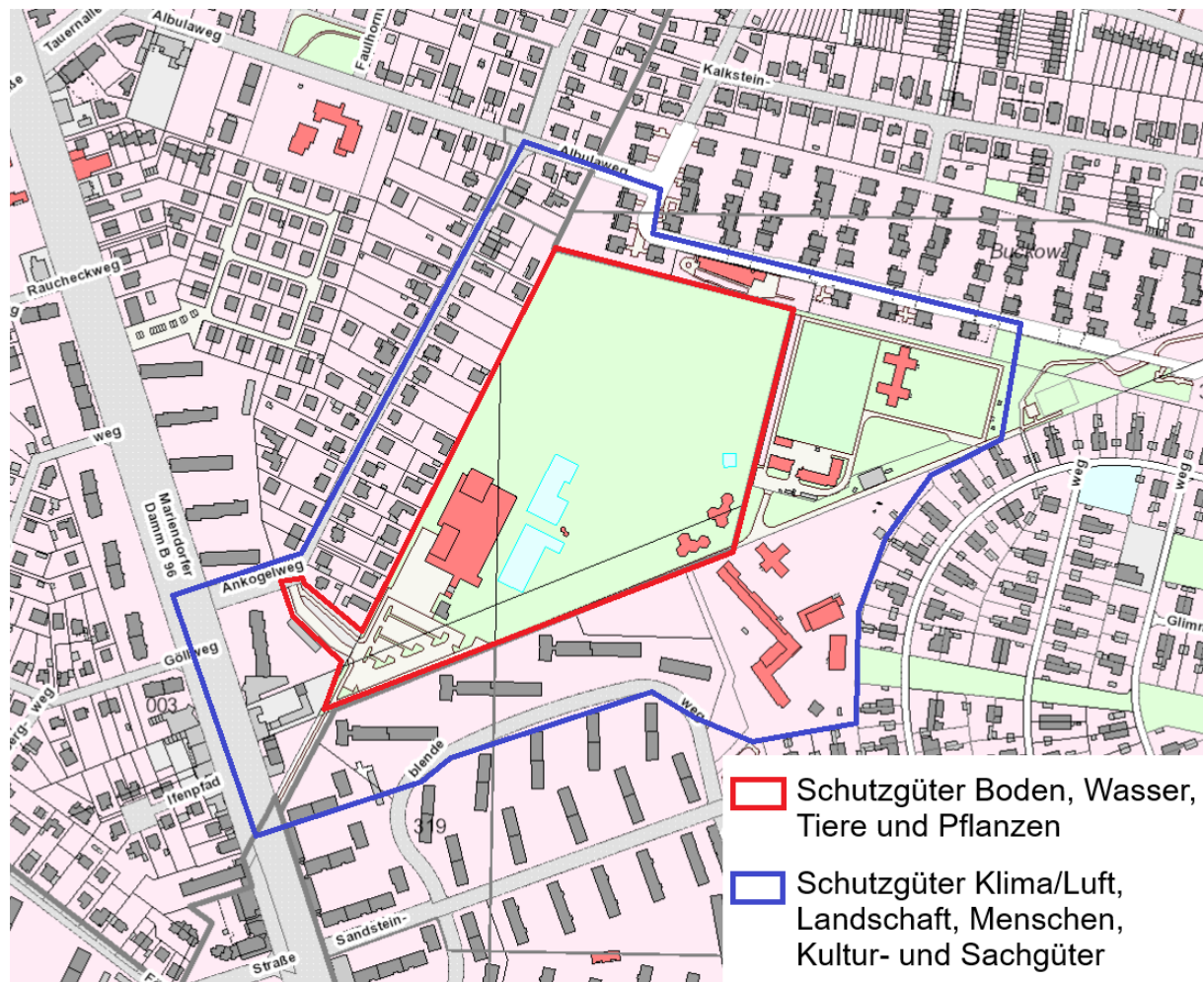


Abbildung 1: Abgrenzung der Untersuchungsbereiche der einzelnen Schutzgüter (Kartengrundlage: Geoportal Berlin / [ALKIS Berlin], Datenlizenz Deutschland - Version 2.0, dl-de/by-2-0)

II.2.3. Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Geologie

Gemäß Angaben im Umweltatlas liegt das Gelände des Bebauungsplangebietes zwischen 45 m und 50 m (Normalhöhenull im Deutschen Haupthöhennetz 2016).

Es liegt regionalgeologisch auf der Teltow-Hochfläche, die morphologisch als Grundmoränenplatte mit vereinzelt Endmoränenhügeln und durch eingeschnittene Talniederungen bzw. Talrinnen geprägt wurde, welche dem abschmelzenden Inlandeis als Abflussbahnen dienten (IngGeo 2016).

Boden

Für das Untersuchungsgebiet sind Hochflächensande, aber auch Geschiebelehm/-mergel bzw. Schluff und Sand in Wechsellagerung charakteristisch. Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks ist von örtlichen Auffüllungen/Umlagerungen in der oberen Boden- bzw. Baugrundzone auszugehen (INGEO 2016).

Die Bodengesellschaft besteht gemäß Umweltatlaskarte der Bodengesellschaften (2020) aus Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol. Auf Grund der hohen Wasserdurchlässigkeit ist das Filtervermögen des

Bodens gering. Der anstehende Boden ist extrem stark verändert, die Naturnähe ist sehr gering. Im gesamten Bodenaufbau liegen stark veränderte Böden (überwiegend Aufschüttungsböden) vor (Umweltatlaskarte Naturnähe der Böden (2020)).

Die Böden weisen gemäß der Planungshinweise zum Bodenschutz (2020) eine hohe Schutzwürdigkeit und eine mittlere Leistungsfähigkeit auf. Die Puffer- und Filterfunktion weist eine hohe, die Regelungsfunktion des Naturhaushaltes eine mittlere Bewertung auf, die Lebensraum- und Ertragsfunktion für die Flora sowie die Archivfunktion für die Naturgeschichte wurden dagegen als gering bewertet.

Altlasten

Gemäß Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 10. Juni 2015 wird das Grundstück des Plangebietes nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Im Rahmen von erstorientierenden Baugrunduntersuchungen wurden insgesamt 13 Bodenproben aus unversiegelten Bereichen innerhalb der Baugrenzen entnommen und analysiert. Es wurden bei allen Proben oberflächliche Auffüllungshorizonte festgestellt mit Beimengungen von Bauschutt, Ziegelresten u.ä. Bei der Probennahme wurden bei der Bewertung der Zuordnungsklassen Z0- und Z1-Werte (gemäß TR LAGA) ermittelt. Die nach TR LAGA ermittelten Zuordnungsklassen Z0 und Z1 weisen auf eine geringe Schadstoffbelastung des Bodenmaterials hin und bilden die Grundlage für dessen abfallrechtliche Einstufung und Verwertung. Es wird allerdings nicht ausgeschlossen, dass es lokal zu Abweichungen der Bewertung aufgrund von kleinflächigen Belastungen kommen kann, die durch die durchgeführte Beprobung nicht erfasst wurden (INGGEO 2016). Die Bewertung entspricht nicht der aktuellen Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Da die Zuordnungsklassen aufgrund veränderter Richtlinien bezüglich der Probenahmen allerdings nicht auf die neue Klassifizierung übertragen werden können, wird sich weiterhin auf die veralteten Zuordnungsklassen bezogen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Bereich und der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete (Umweltatlaskarte Wasserschutzgebiete). Der Flurabstand des Grundwassers ist im Umweltatlas für das Plangebiet mit 20 bis 30 m angegeben (= Hauptgrundwasserleiter, gespannt). Im Rahmen der orientierenden Sondenbeprobungen durch INGGEO (2016) wurde bei Probetiefen bis 12 m kein Grundwasser festgestellt. Es wurde allerdings Schichtenwasser an mehreren Orten festgestellt. Das Plangebiet liegt im Kern der Grundmoränen-Hochfläche, der im Wesentlichen aus Geschiebemergel gebildet wird. Er kann gelegentlich von geringmächtigen Hochflächensanden überlagert sein, deren Anteil aber unter 20 % der Deckschichtenmächtigkeit liegt. Der Geschiebemergel ist in der Regel mehr als 10 m, häufig mehr als 20 m mächtig. Die Verweildauer des Sickerwassers in der ungesättigten Zone beträgt 25 bis 50 Jahre. Demnach ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering einzustufen (Umweltatlaskarte Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 100 bis 150 mm (Umweltatlaskarte Grundwasserneubildung 2017). Die Fläche hat somit eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Gemäß Grundwassergleichen 2016 (Geologischer Atlas) steht Geschiebelehm, -mergel (Bildung der Hochflächen) an. Hier kann sich oberflächennahes Grundwasser (sog. Schichtenwasser) ausbilden. Dieses kann auftreten, wenn sich im sonst bindigen Boden Einlagerungen aus durchlässigerem Material wie Sand befinden, welche gebietsweise und situationsbedingt wasserführend sein können. Laut Baugrundgutachten (IngGeo 2016) können diese teilweise auch gespannt vorliegen, also unter Druck stehen.

Das Plangebiet ist an eine separate Regenwasserkanalisation angeschlossen, welche in den Teltowkanal entwässert (OIKOTEC 2020, Auskunft Badleitung Kombibad Mariendorf vom 21. September 2020).

Oberflächengewässer

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkter Umgebung vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich ca. 300 m nördlich am Tropfsteinweg.

Schutzgut Klima und Luft

Auf Grund seines Grünflächenanteils und seiner Lage am Stadtrand weist der Geltungsbereich nur geringe bis mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf (Umweltatlaskarte Stadtklimatische Zonen). Das langjährige Mittel der Lufttemperatur zwischen 1981 und 2010 betrug etwa 9,7 °C (Umweltatlaskarte Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981-2010) und der mittlere Jahresniederschlag im Zeitraum von 1991 bis 2020 583 mm/Jahr (Umweltatlaskarte Langjährige Niederschlagsverteilung 1991-2020).

Die Klimafunktionen sind gemäß Umweltatlaskarte Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom wie folgt eingestuft: Das Gelände produziert einen geringen ($20 - 30 \text{ m}^3/\text{s}$) Kaltluftvolumenstrom, das bodennahe Windfeld ist nicht ausgeprägt ($<0,05 \text{ m/s}$). Die bioklimatische Belastung der umgebenden Siedlungsflächen ist als weniger günstig eingeschätzt, die anderen umliegenden grünbestimmten, kaltluftproduzierenden Siedlungsbereiche sind als bioklimatisch günstig eingestuft (Umweltatlaskarte Planungshinweise Stadtklima 2015).

Dem Geltungsbereich wird als Grün-/Freifläche in der Umweltatlaskarte Planungshinweise Stadtklima die höchste Schutzwürdigkeitsstufe zugewiesen. Die sehr hohe stadtklimatische Bedeutung des Kaltluftentstehungsgebietes mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen weist höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Im Zuge der Entwicklung der Fläche sind Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen zu vermeiden, Emissionen zu reduzieren und eine Vernetzung zu benachbarten Freiflächen anzustreben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotential“ im StEP Klima 2.0 (Karte 3) dargestellt. Der südliche Bereich (Parkplatz) weist eine mittlere Gefährdung gegenüber Überschwemmungen auf (Karte 5). Diese Bereiche sind in der Starkregenhinweiskarte des FIS-Brokers als Senken dargestellt, in denen sich das Wasser sammeln kann.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet man den Endzustand der Vegetation, der ohne menschliche Eingriffe im jeweiligen Gebiet zu erwarten ist. Sie ist Grundlage für die Empfehlung der Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher. Die heutige pnV ist mit Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald zu beschreiben.

Biotope

Im Frühjahr 2017 erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach der Biotoptypenliste Berlins (SenStadt, 2005). Die Erfassungen wurden im Mai 2024 aktualisiert. Neben den voll- und teilversiegelten Flächen des Kombibades und der dazugehörigen Gebäude sind auf dem Gelände hauptsächlich intensiv gepflegte Wiesen mit Baumbestand und Gehölzanpflanzungen vorhanden. Die Bäume stammen hauptsächlich aus den 50er Jahren. Es wurden aktuell folgende Biotoptypen kartiert:

05 Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften

05160 Zierrasen/Scherrasen

Die offenen Grünflächen des Kombibads werden durch großflächige intensiv gepflegte Scherrasenflächen geprägt, die durch eine hohe Anzahl locker stehender Bäume (051602) gegliedert werden. Die Wiesenflächen werden von gemähten Trittrasenarten und partiell von Ruderalarten geprägt.

07 Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen

07102 Laubgebüsche frischer Standorte

Im Randbereich der Außenbecken kommen zwei Pflanzflächen mit Laubgebüsch frischer Standorte vor, die bereichsweise von Einzelbäumen (teils ältere Exemplare) überschirmt werden. Die Artenzusammensetzung der Gebüsche (Alter über zehn Jahre) variiert, meist überwiegen nicht heimische Arten (071022). Im Randbereich sind die Sträucher im Rahmen der Unterhaltungspflege im unteren Bereich heckenartig zurückgeschnitten. Folgende Gehölzarten kommen vor:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosen

07321 Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt

Mehrschichtige Laubgehölzbestände bilden die randliche Eingrünung der großdimensionierten Freiflächen des Kombibads und stellen den größten Anteil der Gehölzpflanzungen im Untersuchungsraum dar. Die Artenzusammensetzung der Gebüsche (Alter über zehn Jahre) variiert vielfach. Abschnittsweise überwiegen nicht heimische Straucharten, die von älteren Einzelbäumen überschirmt werden. In Teilabschnitten sind die Sträucher im Rahmen der Unterhaltungspflege stark zurückgeschnitten.

Folgende Gehölzarten kommen vor:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer ginnala</i>	Feuer-Ahorn
<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus spec.</i>	Erle
<i>Alnus viridis</i>	Grün-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula utilis</i>	Himalaya-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus alba</i>	Tatarischer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane

<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Polygonum cuspidatum</i>	Japanischer Staudenknöterich
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche
<i>Pterocaria fraxinifolia</i>	Flügelnuss
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur ‚Fastigiata‘</i>	Säulen-Eiche
<i>Rhus typhina (Aufwuchs)</i>	Essigbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix elaeagnos ‚Angustifolia‘</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

071425 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen

Die Fußwege zum Multifunktionsbad werden zum Teil durch mehr oder weniger geschlossene Baumreihen aus verschiedenen älteren heimischen und nicht heimischen Baumarten gesäumt.

07150 Solitärbaum

Die weitläufigen Wiesenflächen des Kombibads werden durch zahlreiche Solitärbäume gegliedert. Die Laubbäume haben überwiegend mittleres, einzelne auch starkes Baumholz und weisen hauptsächlich einen sehr guten bis guten Zustand auf.

Folgende Baumarten kommen in den Biotoptypen 051602 und 126421 vor:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Ross-Kastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula utilis</i>	Himalaya-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Populus spec.</i>	Pappel
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügelnuss
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Quercus ssp.</i>	Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weiden
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Die Außenanlagen des Kombibades werden zum einen durch verschiedene Pflanzungen gegliedert, um beispielsweise eine räumliche Trennung der Schwimmbecken und der Liegewiese herzustellen. Zum anderen finden sich hier verschiedene Einrichtungen für Sport und Freizeitgestaltung, wie ein Spielplatz oder ein Basketballfeld. Südlich der Halle liegt ein kleines Wohnhaus mit zugehörigem Garten.

101112	Ziergärten
101714	Sportplatz, hochversiegelt (Versiegelungsanteil > 50%)
101721	Freibäder, Schwimmbecken und angrenzende versiegelte Flächen
10200	Spielplatz
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung
10273	Hecke (Formschnitt)

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

Innerhalb des Geländes des Kombibads sind die bebauten Bereiche und Zuwegungen versiegelt. Die Erschließungswege im Umfeld des Freibads und der begrünte Parkplatz im Eingangsbereich sind überwiegend teilversiegelt und durch Betonpflaster befestigt.

1261121	Pflasterstraße ohne Mittelstreifen, mit Baumbestand
126421	Parkplätze, teilversiegelt mit Baumbestand
12644	Garagenanlage
12653	Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)
12654	Versiegelter Weg
12750	Sonstige versiegelte Flächen
12830	Sonstige Bauwerke

Gesetzlich geschützte Biotop

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützten Biotop. Das Gebiet weist mit Ausnahme der nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume keine gemäß § 26 NatSchGBln (zu § 29 BNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteile auf.

Wald

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Bäume

Der Baumbestand wurde größtenteils in den 50er Jahren auf dem ehemaligen Ackerstandort angepflanzt. Die Arten sind der Biotopbeschreibung (s. Biotop- und Baumkartierung sowie Baumliste, Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft, 11.09.2024) zu entnehmen. Die vorhandenen Laubbäume unterliegen ab

einem Stammumfang von 80 cm der Berliner Baumschutzverordnung. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Insgesamt wurden auf der Fläche 227 Einzelbäume festgestellt, von denen 166 näher untersucht wurden, wobei Art, Stammumfang und Vitalität der Bäume aufgenommen wurden. Von den untersuchten Bäumen sind 135 nach BaumSchVO geschützt. Nähere Informationen sind der Baumkarte und der Baumliste vom 21.05.2024 zu entnehmen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich ist weder Bestandteil nationaler Schutzgebiete noch von Natura 2000 (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturdenkmal „Großer Karpfenpfuhl“ etwa 1,8 km nördlich des Geltungsbereiches.

Biotopverbund

Ziel des Biotopverbundes ist die nachhaltige Bestandssicherung der heimischen Fauna und Flora und ihrer Lebensräume sowie die Erhaltung und Wiederherstellung von Wechselbeziehungen zwischen Landschaften (u. a. zum genetischen Austausch, zur allgemeinen Artausbreitung und Wiederbesiedlung).

Aufgrund der innergroßstädtischen Lage und der damit verbundenen starken Barrierewirkung (Bebauung, Straßen-/Schienenverkehr) sowie der anthropogenen Nutzung (Badegäste, gärtnerische Pflege) besitzt das Freibad trotz seines relativ hohen Grünflächenanteils nur eine sehr geringe Bedeutung für den Biotopverbund. Eine gewisse Bedeutung besteht dabei für die hochmobilen Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die ohne weiteres zwischen ihren Habitaten wechseln und das Freibadgelände als „Trittstein“ eingeschränkt nutzen können (z. B. Nahrungserwerb, Reproduktion, Ruhephase). Für bodengebunden wandernde Kleintiere wie Amphibien besitzt das Freibadgelände dagegen keine erkennbare Bedeutung. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete liegen in über fünf km Entfernung, so dass dem Freibadgelände keine Bedeutung als vernetzendes Landschaftselement beigemessen werden kann. Auch das LaPro weist im Bereich des Untersuchungsraumes keine Biotopverbundflächen aus.

Vögel

Durch ALNUS (2024) wurden insgesamt fünf Begehungen (06.04., 18.04., 30.04., 10.05. und 29.05.2024) im Geltungsbereich durchgeführt. Zusätzlich wurde bei den Begehungsterminen zur Erfassung der Fledermäuse (20.06., 09.07. und 05.08.24) auch auf vor den Niststätten schwärmenden Mauersegler geachtet. Zudem werden die inzwischen veralteten Kartierungen aus 2018 als zusätzliche Informationsquelle mit herangezogen. Hier erfolgten sechs Begehungen zwischen April und Juni (BPR 2018).

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Brutvogelerfassung wurden insgesamt 30 Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgestellt, von 19 Arten existiert ein Brutnachweis (Alnus 2024). Nimmt man die Erfassungen von BPR aus 2018 ebenfalls mit hinzu, kommt man insgesamt auf 31 Vogelarten, bzw. 20 Arten mit Brutnachweis. Zehn Arten wurden ausschließlich als Nahrungsgäste festgestellt, darunter die streng geschützten Arten Grünspecht, Rotmilan und Turmfalke.

Tabelle 1: Ergebnisse der Brutvogelerfassung (BPR 2018, ALNUS 2024)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Status 2018	Status 2024
Amsel	<i>Turdus merula</i>	F	*	*	§	[1]/1	8 BR	2 BR
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	N, H	V	*	§	[2a]/3	---	Ng
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	*	*	§	[2a]/3	1 BR	1 NP 2 BR
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	*	*	§	[2a]/3	---	1 BR
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	*	*	§	[1]/1	Ng	1 BR
Elster	<i>Pica pica</i>	F	*	*	§	[2a]/3	Ng	Ng
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	*	*	§	[1]/1	---	1 BR
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	N	*	*	§	[1]/1	---	2 BR
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	N, H	*	*	§	[2a]/3	---	1 BR
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	*	*	§	[1]/1	3 BR	Ng
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	*	*	§§	[2a]/3		Ng
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	*	*	§	[2a]/3	Ng	Ng
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	*	*	§	[2a]/3	8 BR	7 NP 1 BR
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F	*	*	§	[1]/1	---	1 BR
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	*	*	§	[2a]/3	---	4 BR
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	H	*	*	§	[1, 3]/2	---	Ng
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	F	*	*	§§	[2]/3; W 2	---	1 NP
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	*	*	§	[1]/1	5 BR	1 BR
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B, F	*	*	§	[1]/1	---	3 BR
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	*	*	§	[1]/1	1 BR	1 NP
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N	3	V	§	[1, 3]/2	---	Ng
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F	*	*	§	[1]/1	2 BR	1 NP 2 BR
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	*	*	§	[1]/1	4 BR	3 BR
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	F	1	*	§§	[2]/3; W 3	---	Ng

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArtSchV 2005	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Status 2018	Status 2024
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	F	*	*	§	[1]/1	---	Ng
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	*	*	§	[1]/1	---	1 BR
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	*	3	§	[2a]/3	Ng	3 NP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	*	*	§	[1]/1	---	Ng
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	F, N	*	*	§§	[1]/2	---	Ng
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	F, N	*	*	§	[1]/1	1 BR	---
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	*	*	§	[1]/1	---	2 BR

Erläuterungen:

Neststandort: B - Bodenbrüter, N - Nischenbrüter: H - Höhlenbrüter, F - Freibrüter

RL B: Rote Liste Berlin (WITT & STEIOF, 2013)

RL D: Rote Liste Deutschland (DRV, 2020)

1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; R - Arten mit geografischer Restriktion; V - Art der Vorwarnliste;

* - ungefährdet, n.b. - nicht bewertet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach MUGV (2010) - Beeinträchtigung (mögliche Beeinträchtigung der jeweiligen Art und damit verbundene Verbotstatbestände)

[1] - Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz,

[2] - i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(-ern); Beeinträchtigung (=Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte,

[2a] - System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

[3] - i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (< 10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG erlischt:

1 - nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode,

2 - mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte,

3 - mit der Aufgabe des Reviers

W x - Schutz ungenutzter Wechselnester/-horste erlischt nach natürlichem Zerfall, spätestens nach x Jahren

(In Anlehnung an die 4. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 02.11.2007, zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011.)

Status: BR - Brutrevier, NP - konkreter Nistplatz, Ng - Nahrungsgast

Bemerkenswert sind die insgesamt vier streng geschützten Arten, die auf der Fläche angetroffen wurden. Vom Mäusebussard existiert ein Brutnachweis auf der Fläche, die restlichen Arten (Grünspecht, Rotmilan, Turmfalke) wurden als Nahrungsgäste auf der Fläche angetroffen. Mit dem Star (deutschlandweit gefährdet) brütete zudem eine Art der Roten Listen im Gebiet.

Von sechs Arten (Blaumeise, Haussperling, Mäusebussard, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star) existieren konkrete Niststättennachweise, für die restlichen Brutvogelarten wurden Reviernachweise gebracht, eine konkrete Niststätte wurde allerdings nicht gefunden.

Höhlen- und Nischenbrüter nutzen ihre Brutplätze in der Regel wiederkehrend. Diese Lebensstätten stehen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unter Schutz. Als Höhlen- und Nischenbrüter wurden insgesamt sechs Arten (Blau- und Kohlmeise, Haussperling, Buntspecht, Gartenrotschwanz und Star) mit nachgewiesenem Brutgeschehen festgestellt. Diese Arten wurden allesamt 2024 auf der Fläche angetroffen. Weitere Höhlenbrüter wie Bachstelze, Grünspecht, Mauersegler oder Rauchschwalbe wurden auf der Fläche nur als Nahrungsgast angetroffen.

Im Rahmen einer Baumhöhlenkartierung wurden zudem im Bereich der Baufelder insgesamt 20 Bäume mit Habitatpotential festgestellt, bei vieren ist eine Lebensstätte nachgewiesen (Nistkästen, Spechtlöcher). Diese Lebensstätten gelten ebenfalls als ganzjährig geschützt, auch wenn sie im Erfassungsjahr nicht besetzt waren. Die 16 weiteren Bäume sind vor der Fällung noch einmal genauer zu untersuchen, um ein Habitatpotential sicher bestätigen bzw. ausschließen zu können.

Bei ersten faunistischen Kartierungen zum Bebauungsplan im Jahr 2018 wurde der Mäusebussard noch nicht festgestellt (BPR 2018). Im Zuge erneuter faunistischer Kartierungen 2024 wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Horst des Mäusebussardes, auf einer Birke (Plakettensnummer 000252), im östlichen Teil der Liegewiese festgestellt. Der Horst wurde zur Zeit der Erfassung 2024 genutzt, es wurde ein Brutnachweis erbracht (ALNUS 2024). Gemäß Stellungnahme der obersten Naturschutzbehörde vom 15.05.2025 hat das Brutpaar seinen Brutplatz im Jahr 2025 in den Bereich des Parkfriedhofs Neukölln verlagert. Bei einer Erfassung durch die Stadtnatur-Ranger am 27.03.2025, 07.04.2025 und 06.06.2025 war der Horst unbesetzt. Zudem wurde ein zweiter, ebenfalls unbesetzter, Horst in einem Spitzahorn festgestellt.



Abbildung 2: Horststandorte innerhalb des Plangebietes des BP 7-88

Quelle: Geoportal Berlin/ Digitale farbige TrueOrthophotos 2023, Datenlizenz Deutschland - Version 2.0, dl-de/by-2-0

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Für Säugetiere besitzt das Untersuchungsgebiet keine besondere Bedeutung. Das sporadische Vorkommen von Igel und Kleinnagern ist anzunehmen. Im Eingriffsbereich wurden keine Kobel von Eichhörnchen festgestellt.

Fledermäuse

Im Rahmen der Kartierungen der Fledermäuse durch ALNUS (2024) wurden an drei Terminen (20.06., 09.07. und 05.08.2024) Detektorbegehungen in den Abend- und Nachtstunden durch zwei Kartierer zur Ermittlung der Fledermausaktivitäten durchgeführt. Bei zwei weiteren Begehungen wurden der Baumbestand (25.03.2024) sowie die vorhandenen Bestandsgebäude (20.06.2024) innerhalb der Baufeldgrenzen auf Fledermausspuren hin untersucht. Zudem werden die inzwischen veralteten Kartierungen aus 2018

als zusätzliche Informationsquelle mit herangezogen. Hier erfolgten im Juli eine Begutachtung des Schwimmhallegebäudes sowie an drei Terminen im August Ausflugsbeobachtungen (BPR 2018).

Im Rahmen der Kartierungen der Fledermäuse in 2024 konnten vier Arten festgestellt werden, welche im Untersuchungsgebiet jagten oder es überflogen.

Tabelle 2: Festgestellte Fledermausarten (ALNUS 2024)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020	FFH-RL	Nachweis
Breitflügelvedermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	IV	Jagdhabitat
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	IV	Transfer
Mückenvedermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	*	IV	Jagdhabitat
Zwergvedermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	IV	Jagdhabitat

Erläuterungen:

RL D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020)

Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste; * - ungefährdet

FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.05.1992, 92/43/EWG: II - Art des Anhangs II; IV - Art des Anhangs IV

Das Gebiet wird vor allem von Zwergvedermäusen zur Jagd genutzt, Breitflügelvedermäuse waren nur vereinzelt zu beobachten. Die Mückenvedermaus war nur an einem Abend kurz auf dem Parkplatz zu beobachten. Große Abendsegler jagen in großer Höhe und strukturungebunden, ein Flächenbezug kann für diese Art nur schwer hergestellt werden.

Am 05.08.2024 konnte durch Ausflugskontrolle ein Einzelquartier einer Zwergvedermaus unter dem Traufblech des Schwimmhallegebäudes festgestellt werden (ALNUS 2024). Das Schwimmhallegebäude wies bei Begehungen Quartierpotentiale unter allen Traufblechen auf, als Winterquartier ist das Gebäude allerdings nur in milden Wintern geeignet. Innerhalb des Gebäudes finden sich keine Habitatpotentiale. Am 29.08.2017 wurde am Gebäude zudem ein Einzelquartier einer Breitflügelvedermaus festgestellt (BPR 2018). Winterquartiere wurden bislang nicht nachgewiesen.

Die auf der Fläche vorhandenen Bäume weisen Quartierpotential für baumbewohnende Fledermäuse auf. Bei entsprechenden Kartierungen wurden insgesamt 20 Bäume im Bereich der ausgewiesenen Baufelder festgestellt, die potentiell geeignete Habitatstrukturen (Spechthöhlen, Astabbrüche, abstehende Rinde) aufwiesen, bei vieren davon ist ein Quartierpotential als gegeben anzusehen.

Reptilien und Amphibien

Das Untersuchungsgebiet weist keine Eignung für Amphibien oder Reptilien auf. Begründet wird dies mit der innergrößtstädtischen Vorhabenlage, anthropogenen Nutzung und intensiven gärtnerischen Pflege des Freiadgeländes, die das Vorkommen von Laichgewässern, feuchten Laubwäldern/Grünländern oder strukturreichen Trockenlebensräumen (z. B. wärmebegünstigte Brachflächen als Habitat für die Zaunechse (*Lacerta agilis*)) ausschließen.

Wirbellose

Der auf dem Freibadgelände stockende Gehölzbestand weist aufgrund seiner Vitalität und intensiven gärtnerischen Pflege keine Eignung als Brutstätte für besonders geschützte Käferarten wie Heldbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eremit (*Osmoderma eremita*) auf.

Aufgrund der mehrmaligen Mahd der grasreichen Wiesen bieten diese nur ein geringes Lebensraumpotenzial für Heuschrecken und Tagfalter. Als Potenzialarten kommen dabei wenig spezialisierte, weit verbreitete und in ihrem Bestand ungefährdete Arten wie Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*) und Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) bzw. Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) und Tagpfauenauge (*Nymphalis io*) in Betracht.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine für Libellen geeigneten Gewässer vor.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Naturraum Teltow-Hochfläche. Die Teltow-Hochfläche ist eine flachwellige Grundmoränenbildung süd- bis südwestlich des Berliner Urstromtals bzw. des Dahme-Spree-Bogens. Ihre südliche Begrenzung bilden die Nuthe und Notte-Niederungen, die westliche das Berliner und Potsdamer Havelgebiet.

Der Naturraum wurde durch die Besiedlungsgeschichte Berlins städtebaulich überprägt, sodass er als solcher nicht mehr erkennbar ist. Die Betrachtung der städtischen Landschaft orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Freiraum, da im bebauten Bereich freie Flächen besonders im Blickpunkt stehen.

Das geplante Multifunktionsbad liegt im Ortsteil Mariendorf an der Grenze zum Bezirk Neukölln. Mariendorf wurde im 13. Jahrhundert vom Templerorden als Straßendorf auf der Hochfläche des Teltows gegründet und 1920 in das Stadtgebiet Groß-Berlin eingemeindet. Der Norden des Ortsteiles ist geprägt durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit, durchmischt mit hohen Bebauungen der Nachkriegszeit und Zeilenbebauung der 1950er Jahre in den kriegsbedingten Baulücken. Südlich des Ortskernes wurden entlang des Mariendorfer Damms zwei- bis viergeschossige Wohnbauten zeilenförmig in die ansonsten offene Einzelhausbebauung angelegt. Am Mariendorfer Damm, nördlich des Badkomplexes, befindet sich auch die 1913 eingeweihte Trabrennbahn. Großflächige Gewerbegebiete kommen in Mariendorf im westlichen Ortsteil an der Großbeeren-, Daimler- und Richard-Tauber-Straße vor.

Die Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern entlang des Ankogelwegs, aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in der in den 90er Jahren gegründeten Parksiedlung Spruch sowie am Hornblendeweg und am Mariendorfer Damm aus lockerer viergeschossiger Zeilenbebauung der 1950er Jahre. Im Osten des Badgeländes befinden sich der Sportplatz und die Anlagen der Grundschule am Sandsteinweg mit ihren zweigeschossigen Flachbauten. Der Mariendorfer Damm begrenzt nach Westen das Wohngebiet. Die Siedlungsräume im Umfeld des Plangebiets sind von geringer städtebaulicher Dichte, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt, außer an der Parksiedlung Spruch, 0,1 bis < 0,2 (Umweltatlaskarte Städtebauliche Dichte - Grundflächenzahl (GRZ) 2019). An der Parksiedlung liegt die GRZ bei 0,2 bis < 0,3. Die unversiegelten Grundstücksflächen weisen einen reichen Bestand an vegetativen Elementen auf.

Die Durchgrünung der Stadtlandschaft mit der offenen, geringgeschossigen Bebauung prägt das Ortsbild im Plangebiet. Das Kombibad Mariendorf fügt sich mit seinen Gebäudestrukturen und -höhen sowie seinen weitläufigen Grünflächen in dieses Ortsbild ein.

Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit

Die Betrachtungen zum Schutzgut Menschen/menschliche Gesundheit erfolgen anhand der Kriterien Wohnumfeld und Erholungsfunktion sowie in Hinblick auf die menschliche Gesundheit anhand der bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm, Strahlung und Luftschadstoffen.

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld in der Umgebung des Plangebietes ist durch offene, niedriggeschossige Einzel- und Reihenhäuser sowie Zeilenbauten mit hohem Gehölzbestand geprägt. Die Einwohnerdichte (Umweltatlaskarte Einwohnerdichte 2022) beträgt in den Einzelhäusern am Ankogelweg 31-70 EW/ha, in der Parksiedlung Spruch 71-150 EW/ha und in der Zeilenbebauung am Hornblendeweg 151-250 EW/ha. Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Einwohnerdichte gering bis mittel. Die Wohnqualität ist aufgrund der offenen, durchgrüneten Stadtstruktur hoch. Nördlich grenzt das Gelände der Kita „Grashüpfer“ (Parksiedlung Spruch 111) an. Östlich befindet sich der Sportplatz der Grundschule am Sandsteinweg (Hornblendeweg 2).

Erholung

Der Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten ist mittel bis hoch, öffentliche Grünanlagen sind im direkten Umfeld des Badgeländes nicht vorhanden. Der Britzer Garten befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Wohnflächen im Süden weisen nach der Karte „Erholung und Freiraumnutzung“ des LaPro bezüglich der Verbesserung der Freiraumversorgung die Dringlichkeitsstufe II (mit privaten oder öffentlichen Grünflächen größtenteils unterversorgt) auf, die restlichen Wohngebiete werden der Dringlichkeitsstufe IV (mit privaten oder öffentlichen Grünflächen versorgt) zugeordnet.

Das Freibadgelände selbst weist eine hohe Erholungseignung auf und zählt gemäß LaPro 2016 zu den übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung. Ziel ist die Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit. Im Süden des Plangebietes soll der existierende Grünzug weiter ausgebaut und verbessert werden und eine grüne Ost-West-Verbindung schaffen.

Lärm und Luftschadstoffe

Der Mariendorfer Damm (B 96) im Westen und die Marienfelder Chaussee im Süden sind übergeordnete Hauptverkehrsstraßen und maßgebliche Verkehrslärmquellen. Nach Maßgabe der 34. BImSchV erstellte Berlin Strategische Lärmkarten. Demnach beträgt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (Umweltatlaskarte Strat. Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022) an der Wohnbebauung direkt am Mariendorfer Damm 60-75 dB(A) und überschreitet damit die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. In der zweiten Baureihe beträgt die Lärmbelastung 55-60 dB(A) und in den sonstigen Wohngebieten 55 bis weniger als 50 dB(A). Hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nur teilweise überschritten. Zur Beurteilung der

Lärmbelastung durch den Freizeitbetrieb im bestehenden Kombibad Mariendorf wurde eine schalltechnische Berechnung durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2026) durchgeführt. Berücksichtigt wurden als Schallquellen das Freibad, die Parkplätze und das badgebundene Verkehrsaufkommen. Beurteilungsgrundlage ist die Freizeitlärm-Richtlinie mit einem zulässigen Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen von 50 dB(A) tags. Dieser Richtwert wird an allen dem Freibad zugewandten Hausfassaden im Bestand bei Nutzung des Badaußengeländes überschritten. Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen (+ 30 dB(A)) wird tagsüber im Bereich nahe der Anlieferung überschritten, an allen anderen Immissionsorten wird er eingehalten. Nachts werden die zulässigen Geräuschpegel (40 dB(A)) im Bereich des Parkplatzes geringfügig (+ 1,1 dB(A)) überschritten, ebenso der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen (60 dB(A)). Inwieweit die Anlieferung künftig ebenfalls dort verortet sein soll, bzw. möglich ist, muss im künftigen Betriebskonzept als Grundlage für das Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung ist am Mariendorfer Damm und an der Mariendorfer Chaussee in Bezug auf Feinstaub PM₁₀ mit weniger als 22 µg/m³ (Grenzwert 50 µg/m³) und Stickstoffdioxid NO₂ mit weniger als 21 µg/m³ (Grenzwert 40 µg/m³) gering. Der Wert wird voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter abnehmen (Umweltatlaskarte Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025).

Bioklima

Die thermische Situation der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze ist in der Umgebung des Planungsgebiets weniger günstig (Umweltatlaskarte Planungshinweise Stadtklima 2015). Die Einfamilienhausbebauung am Ankogelweg stellt durch die Vorgärten einen Siedlungsbereich mit klimarelevanter Funktion dar, hier sind keine Wärmeinseleffekte zu erwarten. Die dichter bebauten Bereiche im Süden und Norden des Ankogelbades weisen dagegen schwache Aufheizungseffekte auf (Umweltatlaskarte Klimaanalysekarte 2015).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzkarte (Stadt Berlin, 2017) sind keine Denkmale (Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale) im Planbereich und näherem Umfeld des Kombibades Mariendorf vorhanden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht statt.

Abfälle

Für die Entsorgung des anfallenden „normalen“ Hausmülls (Papp- oder Plastikverpackungen, Biomüll und ähnliches) ist die Berliner Stadtreinigung zuständig. Anfallender Sondermüll (bspw. Abfallprodukte aus der Wasserreinigung und -wiederaufbereitung) werden von entsprechenden Fachbetrieben entsorgt.

II.2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es liegt kein konkretes Konzept zur Bebauung des Gebietes vor. Die Darstellungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der Planung werden daher auf Grundlage des Bebauungsplans einschließlich seiner zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ermittelt.

II.2.4.1. Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Im Bestand liegt innerhalb der Baufelder eine Versiegelung von 11.644 m² vor, der Bestand außerhalb der Baufelder weist eine Versiegelung von 6.662 m² auf. Demgegenüber steht planungsbedingt eine zulässige Versiegelung von rund 28.900 m² laut GRZ von 0,4 (inklusive Nebenanlagen), woraus sich eine maximale Mehrversiegelung von etwa 10.594 m² ergibt. Außerhalb der Baufelder können aufgrund des Abrisses der alten Schwimmhalle und der Außenbecken etwa 2.387 m² entsiegelt werden.

Die festgelegte GRZ von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung, die geplante Versiegelung geht nicht über das Maß in der Umgebung der Fläche hinaus und kann damit als zulässig angesehen werden (siehe auch Kapitel IV.2).

II.2.4.2. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Da dem Boden im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen wird (Umweltatlaskarte Planungshinweise zum Bodenschutz 2020), sind Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen.

Auswirkungen auf den Boden resultieren anlagebedingt durch Versiegelung (Gebäude, Nebenflächen, Schwimmbecken, Wege usw.). Den Neuversiegelungsflächen stehen die Rückbauflächen gegenüber. Die Kalkulation ist im Kapitel II.2.4.1 näher erläutert.

Die betroffenen Funktionen lassen sich ggf. auch mit technischen Maßnahmen, wie z. B. Niederschlagswasserretention oder der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge, verbessern, so dass der Fokus darauf liegt, einen Nettoverlust an Funktionen zu vermeiden und den Nettoverlust an Flächen so gering wie möglich zu halten.

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen durch Verdichtung kommen. Die ausgangsbedingten Bodenfunktionen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Wiederherstellungsmaßnahmen (z. B. Rückbau, Tiefenlockerung und Andeckung von Oberboden) wiederhergestellt, so dass die Beeinträchtigung nicht erheblich oder dauerhaft ist.

Anlage- und betriebsbedingt ist dagegen nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen. Die Freiflächen wurden bereits vorher intensiv von Badegästen genutzt, so dass nicht von einer zusätzlichen Verdichtung oder sonstigen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

II.2.4.3. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Planung keine erhebliche Reduzierung der natürlichen, versickerungsfähigen Flächen im Gebiet verursacht und im Vergleich zur Bestandssituation eine nahezu gleichwertige Situation hergestellt wird. Weder auf den Wasserhaushalt noch auf die Grundwasserneubildung werden anlage- und betriebsbedingt erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erzeugt.

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen und -einleitungen in das Grundwasser bzw. in den Grundwasserkörper während des Baustellenbetriebs und danach wird aufgrund der Tiefe des Grundwasserleiters (20 - 30 m unter GOK) als nicht relevant angesehen. Allerdings ist bezüglich des örtlich auftretenden Schichtenwassers darauf zu achten, dass dieses im Zuge der Bauarbeiten nicht verschmutzt wird.

Die temporären bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften, eines qualifizierten Bauablaufs und eines entsprechenden Material- und Technikeinsatzes gemäß den aktuell geltenden Anforderungen vermieden werden.

Gemäß Baugrundgutachten (IngGeo 2016) ist in Abhängigkeit der hydrologischen Situation zum Zeitpunkt der Grundbauarbeiten (tiefere Aushubarbeiten) mit Wasserandrang durch mögliches Schichtenwasser zu rechnen und dementsprechend zumindest offene Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sollten daher möglichst in einer Trockenperiode durchgeführt werden.

Oberflächengewässer

Da im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, gibt es diesbezüglich keine Auswirkungen. Das Niederschlagswasser soll vollständig vor Ort bewirtschaftet werden und wird dadurch nicht mehr den Teltowkanal als erstaufnehmendes Gewässer belasten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser sollte gemäß § 36a BWG vornehmlich im Plangebiet verdunstet bzw. versickert werden, dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.5 noch einmal unterstrichen. Vorliegend ist darauf zu achten, dass zum einen aufgrund des Geschiebelehms großflächig nur eine geringe Durchlässigkeit gegeben ist, zum anderen darf auf anthropogenen Aufschüttungsböden aufgrund der Kontaminationsgefahr nicht versickert werden. Die Versickerung sollte daher in möglichst großem Abstand zu den Gebäuden erfolgen.

Das Fachgutachten Regenwasser (OIKOTEC 2020) stellt verschiedene Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf der Fläche vor. Zentraler Punkt ist die Flächenversickerung, für die zwei verschiedene Szenarien vorgeschlagen werden:

- Umgestaltung eines Teils der Liegewiese als Frischwiese in welche das Regenwasser zur Flächenversickerung abgeleitet wird,
- Nutzung eines Teils der Liegewiese für die angestrebte Flächenversickerung (hier kann es bei Starkregenereignissen zu Wassereinstau bis zu 10 cm Höhe kommen)

Zusätzlich werden weitere ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen, die den Abfluss verzögern und damit die akut anfallende Wasserfracht minimieren sollen:

- Verdunstungsbeet (Anlage von Schilfbeeten zur gezielten Verdunstung durch dauerhaften Einstau)
- Gründach (Regenrückhalt auf begrünten Dachflächen und gedrosselter Wasserabfluss)
- Zisterne für Bewässerung (Sammlung von Regenwasser in Zisterne für Bewässerung der Grünflächen in regenarmen Zeiten)
- Zisterne für Brauchwassernutzung (Sammlung von Regenwasser in Zisterne für Nutzung als Toilettenspülwasser)

Eine Reduzierung der Liegeflächen wird seitens der Berliner Bäder-Betriebe abgelehnt (Telefonat mit BBB am 14. September 2020). Maßgabe ist, das Hallendach (extensiv) zu begrünen sowie das anfallende Regenwasser zu sammeln und vor Ort weiter zu verwenden. Das auf den Wegen anfallende Regenwasser

soll wie bisher auf den nebenliegenden Flächen versickert bzw. verdunstet werden. Somit kann das anfallende Regenwasser komplett auf der Fläche bewirtschaftet werden und belastet nicht den Teltowkanal als erstaufnehmendes Fließgewässer.

Laut Starkregenhinweiskarte des Geoportal Berlins sind die Zufahrt sowie die derzeitigen Stellplatzflächen als topographische Senken ausgewiesen, in welchen sich bei Starkregen der anfallende Niederschlag sammeln wird. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 sind die Stellplatzflächen in luft- und wasser-durchlässigem Aufbau zu errichten, was eine Versickerung und Verdunstung des Niederschlags fördert.

II.2.4.4. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Die Freiflächen der Liegewiese liegen außerhalb der Baufelder, Damit ist davon auszugehen, dass sie frei von Bebauung bzw. Versiegelung bleiben und damit weiterhin als kleinklimatisch wirksame Kaltluftflächen wirksam sind.

Der geplanten Errichtung des Multifunktionsbades und damit verbundenen Versiegelung von Vegetationsflächen stehen Entsiegelungen bisheriger Flächeninanspruchnahmen gegenüber. Bei einer erhöhten Flächenversiegelung werden sich die kleinklimatischen Verhältnisse wahrscheinlich geringfügig verschlechtern. Es würden negative Konsequenzen aus der Rodung der Gehölzbestände sowie der Fällung von Solitär-bäumen entstehen. Diese sollten möglichst vor Ort ausgeglichen werden, um negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse gering zu halten. So wäre beispielsweise eine Begrünung des geplanten Lärmschutzwalls im Norden des Geltungsbereiches denkbar. Der Grad der Neuversiegelung ist möglichst gering zu halten.

Durch die Errichtung des Multifunktionsbades wird der Gebäudebestand modernisiert und energetisch optimiert. Ein Neubau hat im Vergleich zur Sanierung im Bestand wesentlich günstigere Kennwerte für den Energieverbrauch und damit auch den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂). Anders als ein saniertes Bad erreicht ein Neubau viel bessere Verbrauchswerte durch effizientere Dämmung/Isolierung sowie moderne Energierückgewinnungs- und Erzeugungssysteme. Schadstoffeinträge mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität und damit verbundenen Beeinträchtigungen von Klimafunktionen sind daher nicht zu erwarten.

Für die zukünftige Verkehrsbelastung liegt ein Verkehrsgutachten vor (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft 2023). Die vom Mariendorfer Damm (B 96) ausgehenden verkehrsbedingten Emissionen werden sich voraussichtlich nicht erheblich erhöhen, da der zusätzlich entstehende Verkehr gemäß Verkehrsgutachten vergleichsweise gering ist. Durch neuere und schadstoffärmere Autos werden zudem zukünftig die Emissionsfaktoren geringer. Filterwirkungen durch Gehölzstrukturen an der Grenze des Geltungsbereiches bleiben ebenfalls erhalten bzw. werden wieder ergänzt. Demnach wird sich die Luftgüte voraussichtlich nicht wesentlich nachteilig verändern.

Anlage- und betriebsbedingt ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

II.2.4.5. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im nördlichen und östlichen Geltungsbereich vorhandenen Biotope können voraussichtlich erhalten werden, es liegt allerdings keine konkrete Planung zur Gestaltung der Freiflächen vor. Eine baubedingte

Beeinträchtigung ist z.B. durch Maßnahmen zur Baustelleneinrichtung und Koordination zu vermeiden. Durch die Errichtung des Gebäudes des Multifunktionsbades sowie der weiteren geplanten Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Neuversiegelung ist von einem Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung auszugehen. Geschützte Biotope liegen nicht vor.

Im Zuge der Errichtung des Multifunktionsbades werden Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, entfallen. Es liegen insgesamt 88 geschützte Bäume im Bereich der Baufelder, 22 davon im Bereich der geplanten Lärmschutzvorrichtungen, und sind damit von einer Fällung bedroht. Für die zu fällenden Bäume ist ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde zu stellen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit auf der Fläche erfolgen. Die auf dem Gelände vorkommenden Altbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Für den Umfang des Ausgleichs siehe Auflistung der potentiell gefährdeten Bäume (s. Biotop- und Baumkartierung sowie Baumliste, Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft, 11.09.2024).

Durch die festgesetzte Dachbegrünung und Entsiegelungsmaßnahmen kann dem Verlust an Biotopfläche teilweise entgegengewirkt werden.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine über die im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen (bspw. Trittschäden) zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse nur für Individuen zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung zum Gebäudeabbruch sowie einer Ausgleichsmaßnahme, können die Auswirkungen jedoch auf ein ökologisch verträgliches Maß begrenzt werden. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von essentiellen Lebensstätten (Wochenstuben, Winterquartiere), Nahrungshabitaten oder tradierten Wanderkorridoren ist vorliegend nicht zu erwarten, allerdings kann es in milden Wintern theoretisch zu einer Nutzung als Winterquartier kommen, auch wenn bislang keine entsprechenden Hinweise auf eine solche Nutzung erbracht wurden.

Es wurden sieben Niststätten des Haussperlings (*Passer domesticus*) am Gebäudebestand festgestellt. Da Spatzen sehr standorttreu sind, ist davon auszugehen, dass die Niststätten jedes Jahr wieder genutzt werden. Die Niststätten sind ganzjährig geschützt, dementsprechend müssen Ersatznistplätze geschaffen werden, wenn sie beseitigt werden. Weiterhin wurden eine nachgewiesene Niststätte einer Blaumeise sowie vier weitere Bäume mit geeigneten Habitatstrukturen innerhalb der Baufelder nachgewiesen. Zudem wurden 16 weitere Bäume mit potentiell geeigneten Habitatstrukturen festgestellt, eine Nutzung dieser konnte bislang allerdings nicht nachgewiesen werden. Höhlenstrukturen gelten als langjährig genutzte Lebensstätten und sind dementsprechend ebenfalls auszugleichen. Es wurden außerdem weitere Brutreviere ohne Nachweis des konkreten Nistplatzes nachgewiesen. Dies betrifft die Arten Kohlmeise (4 Reviere), Blaumeise (2 Reviere), Gartenrotschwanz (1 Revier), Buntspecht (1 Revier) und Haussperling (1 Revier). Sollten dementsprechend weitere Niststätten im zu fällenden Baumbestand im Rahmen der Fällungsfreigabe durch einen Artenschutzsachverständigen vorgefunden werden, sind diese ebenfalls auszugleichen.

Auf der Fläche hat sich in 2024 ein Mäusebussard niedergelassen und erfolgreich gebrütet. Dies geschah vermutlich aufgrund der vorübergehenden Schließung des Bades und der angrenzenden Freiflächen aufgrund eines Brandschadens. In 2025 hat das Mäusebussardpaar seinen Horststandort in den nordöstlich

gelegenen Parkfriedhof Neukölln verlagert. Auf der Freifläche des Freibades wurde durch die Stadtnatur-Ranger ein zweiter unbesetzter Horst festgestellt. Horste des Mäusebussards unterliegen einem ganzjährigen Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. In Brandenburg ist ein Schutzstatus des Horstes nach zweijähriger Nichtnutzung nicht mehr gegeben (siehe MLUL 2018). Entsprechende Vorgaben existieren für Berlin nicht, hier gilt der Horst bis zum Zerfall als geschützte Lebensstätte.

Im Rahmen des Vermeidungsgebotes der §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG sollte angestrebt werden, die Horstbäume sowie bestehende Altbäume im Plangebiet zu erhalten bzw. die erforderlichen Baumaßnahmen auf ein bautechnologisch zwingend notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Die Horstbäume liegen außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen und sind dementsprechend nicht unmittelbar von einer planbedingten Fällung bedroht.

Im Falle einer Sanierung ist die Gebäudebrüterverordnung (ArtSchAusnV BE) zu beachten.

Nachteilige Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien oder naturschutzfachlich relevante Wirbellose können aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen und anthropozentrischen Nutzung ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll das vorhandene Gebäude entweder saniert bzw. neu errichtet werden. Die Nutzung der Fläche wird sich hierdurch nicht ändern. Dementsprechend ist anlage- und betriebsbedingt nicht von einer über das derzeitige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Fauna auszugehen. Schutzmaßnahmen während der Bauphase sind in den Kapiteln II.4.4 und II.6 dargelegt.

II.2.4.6. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auf Grund der Errichtung eines Multifunktionsbades mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplex kommt es zu einer anlagebedingten Änderung des Ortsbildes. Da die (rückzubauenden) vorhandenen Gebäude eine ähnliche Dimension aufweisen, wird diese Veränderung als nicht erheblich eingeschätzt.

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Veränderungen des Ortsbildes wegen der Bautätigkeit zu rechnen (Baustelleneinrichtung, Krananlagen, Bauzäune). Diese Veränderungen sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung nicht erheblich.

Anlage- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen werden für das Schutzgut Landschaft nicht erwartet.

II.2.4.7. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Sensible Nutzungen

An den Geltungsbereich grenzen Wohnnutzung sowie Kita und Schule an. Durch den geplanten Neubau des Multifunktionsbades ist laut schalltechnischer Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft 2026) keine erheblich höhere lufthygienische Belastung zu erwarten.

Verkehr

Im Verkehrsgutachten (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft 2022) wurde eine verkehrliche Untersuchung zur Prüfung der Erschließung des Plangebietes und der Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung im Rahmen des Verkehrsgutachtens ergab, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation (Worst-Case) wird das Verkehrsgeschehen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Multifunktionsbad Mariendorf erzeugt, nicht beeinträchtigt. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering.

Lärm

Als relevante Lärmquellen sind in der Schalltechnischen Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft 2026) die Becken des Freizeitbades und des Freibades, die Parkplätze, der Anlieferungsbereich, der Kinderspielplatz und das Beachvolleyballfeld angegeben. Maßgebliche Lärmquelle sind hierbei die Außenbecken. Die Untersuchungen ergaben, dass bereits im Bestand Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen sind. Dementsprechend wird vorliegend in eine bereits bestehende Konfliktlage hineingeplant, weshalb gemäß Berliner Lärmleitfaden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Belastung zu prüfen sind.

Nach derzeitigem Stand werden an den Immissionsorten Ankogelweg 79A und Ankogelweg 81 im Bestand und bei allen Planvarianten der Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags für Mischgebiete und somit auch jener von 80 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete überschritten. Inwieweit die Anlieferung künftig ebenfalls entlang des Ankogelwegs verortet sein soll, bzw. möglich ist, muss im künftigen Betriebskonzept als Grundlage für das Genehmigungsverfahren geprüft werden. Denkbar wäre hier dann Maßnahmen einer Einhausung, Lärmschutzwand oder Verlagerung der Anlieferung bspw. an die Südfassade eines künftigen Multifunktionsbades.

Es wurden drei potentielle Planvarianten bezüglich der Position der Außenbecken im Gebiet analysiert: am westlichen Rand (Variante 1), mittig im Gebiet (Variante 2) sowie am östlichen Rand (Variante 3). Das Hallengebäude findet sich südlich der Außenbecken am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Für eine wirksame Reduktion der Schallpegel auf das Richtwertniveau der Freizeitlärm-Richtlinie müsste theoretisch fast das gesamte Gelände von Lärmschutzwänden umgeben werden, zudem müssten diese Wände teilweise eine Höhe von über 12 m aufweisen. Diese Maßnahmen stellen sich sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlichen Aspekten als unverhältnismäßig dar. Vorliegend muss zumindest dafür gesorgt werden, dass sich die vorhandene Lärmbelastung nicht verschlechtert.

Das Gutachten empfiehlt, der Planvariante 1 des Schallschutzgutachtens zu folgen, da hier die notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen am effektivsten umgesetzt werden können. Dies wurde im Rahmen der Ausweisung des Baufeldes für die Freibadanlagen in der Planzeichnung berücksichtigt. Zum Schutz der Anwohner sollten zudem Lärmschutzwälle im Außenbereich an der Nordwestseite errichtet werden (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft 2026).

Mit den textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 wird dieser Empfehlung entsprochen. Diese setzen in bestimmten Bereichen entsprechend der Empfehlungen des Schallschutzgutachtens einen Lärmschutzwall mit festgelegten Mindesthöhen fest, um die westlich angrenzende Wohnbebauung vor dem Lärm bestmöglich zu schützen. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung 1.2 das Außenbecken, als Hauptemissionsort, räumlich begrenzt sowie mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 mittels Lärmschutzwand oder

anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung, wie eine entsprechende Anordnung des Gebäudekörpers, die Schallabschirmung gewährleistet. Nach Süden wird der Lärm der Außenbecken somit ausreichend begrenzt, nach Osten hin ist ausreichend Raum vorhanden, so dass nur von geringen über den aktuellen Stand hinausgehenden Lärmbelastungen (Zunahme um Werte $< 1 \text{ dB(A)}$) auszugehen ist.

Erholung

Das Plangebiet ist im LaPro als „Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung“ ausgewiesen. Für dieses sonstige Siedlungsgebiet ist die Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit gefordert. Der Innenentwicklung soll Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt werden (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Die Errichtung des Multifunktionsbades ist dementsprechend kompatibel mit den Festlegungen der Berliner Fachplanungen. Mit dem Neubau des Multifunktionsbades wird die Möglichkeit der innerstädtischen Freizeitaktivität, die den Erholungswert für den Nutzer steigert, erhalten.

Bioklima

Da für das Multifunktionsbad die Verwendung emissionsarmer Heizsysteme vorgesehen ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen von bioklimatischen Funktionen durch Schadstoffe in Verbindung mit einer wesentlichen Änderung der Luftqualität nicht zu erwarten. Durch die geplante Dachbegrünung entsteht zum einen eine wirksame Wärmedämmung nach oben, zum anderen kann durch die entstehende Verdunstungskühle das vorhandene Mikroklima weiter positiv beeinflusst werden.

II.2.4.8. Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld keine Denkmale (Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale) vorhanden sind, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

II.2.4.9. Wechselwirkungen

Derzeit sind keine spezifischen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erkennbar, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können.

II.2.4.10. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Einhaltung der bestehenden Regelwerke sind die baubedingten Emissionen, vor allem durch den Maschineneinsatz, auf ein Minimum begrenzt. Entstehung von Emissionen durch die eingesetzten Baustoffe sind auf Ebene eines Bebauungsplans nicht prognostizierbar. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.

Das auf dem Hallendach anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zwischengespeichert und als Brauchwasser für Toilettenspülungen o.ä. genutzt werden. Das auf den Wegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann wie bisher über die angrenzenden Freiflächen versickert werden. Eine Beeinträchtigung des erstaufnehmenden Gewässers kann hiermit vermieden werden.

Die Abfallbewirtschaftung entspricht auch bei einem Neubau weiterhin dem bestehenden System: „normaler“ Hausmüll wird von der Berliner Stadtreinigung entsorgt, anfallender Sondermüll von entsprechenden Fachbetrieben.

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle können im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden.

Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auf Grund der vorgesehenen Nutzungen als Hallen- und Freibad, sowie Spiel- und Erholungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein zukünftiges Aufkommen belasteter Abfälle wie oben erwähnt nicht auszuschließen. Es werden allerdings technische Vorkehrungen getroffen, um diese Abfälle sicher zu lagern, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wurde 2023 die Mantelverordnung für die Verwendung von Ersatzbaustoffen erlassen. Nach deren § 19 ist der Einbau mineralischer Ersatzstoffe in technische Bauwerke nur zulässig, wenn nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht eintreten. Zu den technischen Bauwerken gehören unter anderem Straßen, Wege und Parkplätze, Baustraßen, Schienenverkehrswege, Lager-, Stell- und sonstige befestigte Flächen, Leitungsrinnen und Baugruben, Hinterfüllungen und Erdbaumaßnahmen, beispielsweise Lärm- und Sichtschutzwälle. Die Anwendung der Ersatzbaustoffverordnung ist in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- beziehungsweise Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

II.2.4.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 3 Solargesetz Berlin müssen sämtliche nicht-öffentlichen Neubauten (sowie bei Dachsanierungen) über 50 m² Nutzungsfläche einen Anteil von mindestens 30 % Photovoltaik-Anlagen aufweisen. Das vorliegende Gebäude ist öffentlich, dementsprechend gilt diese Verpflichtung vorliegend nicht. Es wird

dennoch empfohlen, Solarmodule zu installieren. Durch eine parallele Dachbegrünung können zum einen die Solarmodule gekühlt werden (was die Leistungsfähigkeit dieser erhöht), zudem sorgt sie auch für eine zusätzliche Wärmeisolation der Dachflächen, so dass die Wärme besser in den Gebäuden gehalten werden kann.

Das umliegende Gebiet wird nicht über das Fernwärmenetz versorgt, Hauptenergieträger ist vorliegend Gas (Geoportal Berlin: Versorgungsanteile der einzelnen Energieträger 2005, Stand 2010).

Im Zuge von Neubauvorhaben sind die bestehenden Vorgaben zum energieeffizienten Bauen einzuhalten.

II.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung.

Der Flächennutzungsplan weist hier Grünfläche mit dem zusätzlichen Lagesymbol „Sport“ aus. Die Zweckbestimmung ist von übergeordneter Bedeutung.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass entweder die bestehende Flächennutzung und Umweltsituation erhalten bleibt oder eine Auflassung des Kombibades mit entsprechender Änderung der Umweltsituation erfolgt.

Beibehaltung der Flächennutzung:

Falls keine neue Bebauung erfolgt, würden die bestehenden Anlagen möglicherweise weiter genutzt werden. Ca. im Jahr 2004 und erneut ab dem Jahr 2026 fanden Sanierungsarbeiten statt. Die Freiflächen würden im Fall eines Weiterbetriebs des Kombibades auf Grund der Verkehrssicherungspflicht weiterhin intensiv gepflegt werden. Aufgrund der fortbestehenden Nutzung und Pflege würde das gegenwärtige Inventar an Tier- und Pflanzenarten gewahrt bleiben. Auch das Landschaftsbild und die Auswirkungen auf den Menschen würden sich nicht ändern. Lediglich bei Verlegung des Kinderspielplatzes in Richtung Osten würde eine erhebliche Lärmquelle für die Wohnbebauung im Westen verschoben werden.

Auflassung der Flächennutzung:

Im Fall fehlender Sanierungsgelder würden eventuell eine Schließung des Kombibades und dann der langsame Verfall drohen. Bei Stilllegung des Kombibades würden die Rasenflächen sicherlich aufgelassen werden und die intensive Kronenpflege der Bäume unterbleiben. Daraus folgend würden sich auf den Rasenflächen die entsprechenden Sukzessionsstadien einstellen. Es ist mit einer Verbuschung der Flächen bis hin zu Vorwaldstadien zu rechnen. Im Bereich der Bäume ist eine Totholzentwicklung zu erwarten. Mit dem Zurücktreten der anthropozentrischen Nutzung würde sich auf der Brachfläche auch eine dementsprechende Fauna einstellen, bei der sich, gemessen am gegenwärtigen Vorkommen, die Arten- und Individuenzahl erhöhen würde. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist durch Vandalismus an den stillgelegten Gebäuden zu erwarten. Auf Grund der fehlenden Lärmquelle würde die Lärmbelastung durch das Kombibad auf die Wohnnutzung im Umkreis entfallen. Allerdings fehlt dann auch ein Ort für intensive Erholungsnutzung.

In beiden Fällen (sowohl Beibehaltung als auch Auflassung der Flächennutzung) würden bei einer Nichtdurchführung der Planung die Bodenfunktionen unverändert erhalten bleiben. Der Umweltzustand der Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft würde sich bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend der bisherigen Nutzung ebenfalls nicht ändern.

II.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

II.4.1. Schutzgut Boden

Es werden folgende Regelungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes getroffen:

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vor Verdichtung, Vermischung und Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen zu schützen. Anfallender Bodenaushub verbleibt weitgehend im Plangebiet und soll für die Verfüllung von Baugruben durch Abrissarbeiten wiederverwendet werden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens sind baubedingte Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren und somit auf das bautechnologisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die baubedingten Beeinträchtigungen vollständig zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Die Baueinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Hierdurch soll eine vermeidbare Inanspruchnahme und Verdichtung von bislang unverdichteten Bodenbereichen vermieden werden. Durch die Umsetzung der Planung entsteht keine über das aktuell zulässige Maß hinausgehende Neuversiegelung.

II.4.2. Schutzgut Wasser

Durch OIKOTEC (2020) wurde dargelegt, dass eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vollständig vor Ort erfolgen kann. Hierfür wurden unterschiedliche Ansätze dargestellt, an denen sich im Rahmen der konkreten Umsetzung der Planung orientiert werden soll.

Die Dachflächen des Neubaus sind mit einer extensiven Begrünung inkl. Retentionsfunktion auszustatten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Die restlichen versiegelten Flächen können das anfallende Wasser über die angrenzenden Freiflächen abführen und versickern. Durch die textliche Festsetzung 5.5 wird dieses Vorgehen festgesetzt. Somit wird der Teltowkanal als bisheriges erstaufnehmendes Gewässer entlastet.

Gemäß Starkregenhinweiskarte des FIS-Brokers ist der südliche Bereich des Geltungsbereiches zudem durch Überflutungen gefährdet. Als Reaktion hierauf wird von OIKOTEC (2020) vorgeschlagen, bei Um- oder Ausbau der Parkplatzflächen versickerungsfähige Beläge wie Rasengittersteine o.ä. zu verwenden. Dies wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 umgesetzt, die besagt, dass Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf.

II.4.3. Schutzgut Klima und Luft

Nach Aussagen des StEP Klima, wonach Berlin seinen Gebäudebestand hitzeangepasst umbauen muss, sind an Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben die Rückstrahlwirkung und Wärmespeicherung zu erhöhen. Weiterhin sind Bäume und Gehölze als Schattenspender zu pflanzen. Dabei ist auf eine stadtklimageeignete Pflanzenauswahl (hitze- und trockenstresstolerant) zu achten.

Der Neubau der Gebäude ist energetisch optimiert zu planen und zu realisieren. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und zur Förderung regenerativer Energien zu beachten.

Durch die geplante Dachbegrünung kann der Verlust an verdunstungsfähiger Fläche verringert werden. Darüber hinaus kommt auch die Begrünung der zu entsiegelnden Flächen den klimatischen Verhältnissen zugute.

II.4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bäume

Vorhandene Bäume, die sich außerhalb des unmittelbaren Baubereiches befinden, werden erhalten. Für diese Bäume sind die Bestimmungen des Baumschutzes nach DIN 18920 einzuhalten.

Die Anzahl der nach Baumschutzverordnung Berlin geschützten Bäume im Bereich der ausgewiesenen Baufelder beträgt insgesamt 88 (22 davon im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen), vorrangig nicht heimische Arten. Diese werden voraussichtlich verloren gehen. Der bei Abgang notwendige Ausgleich der einzelnen Bäume gemäß BaumSchVO ist der Baumliste (s. Biotop- und Baumkartierung sowie Baumliste, Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft, 11.09.2024) zu entnehmen. Die endgültige Höhe der erforderlichen Ersatzpflanzungen für den Baumverlust wird vom zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg im Zuge der Baumfällanträge im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Gemäß BaumSchVO sind standortgerechte, vorrangig gebietstypische Arten zu verwenden. Da der Geltungsbereich im Landschaftsprogramm von Berlin als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt ist, können auch hochstämmige Obstbäume alter Sorten gepflanzt werden. Der Rückschnitt von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28./29. Februar statthaf. Im Plangebiet wurden mehrere Vogelarten (Amsel, Buntspecht, Eichelhäher, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star) nachgewiesen, die einen längeren Brutzeitraum (Februar - November) haben. Daher sollte die Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche) im Falle von Brutvorkommen dieser Arten außerhalb dieser längeren artspezifischen Brutzeiträume liegen. Sofern einzelne Gehölzstrukturen innerhalb der Vegetationsperiode gerodet werden müssen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 39 Absatz 5, Satz 2 Nr.1 bis 4 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Altbäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigen, sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Das betrifft sowohl die mehrschichtigen Gehölzbestände im Randbereich des Grundstücks als auch die Einzelbäume auf der Liegewiese. Zu erhaltene Bäume im Bereich der Baufelder sind durch geeignete Maßnahmen (Stammanschette o.ä.) vor Verletzungen zu schützen. Die Bereiche außerhalb der

Baufelder sollten möglichst nicht betreten oder befahren werden, um die vorliegenden Biotope sowie die Bäume nicht durch Bodenverdichtung zu gefährden.

Im Falle einer Umgestaltung sollten die im Randbereich vorhandenen Gehölzstreifen verbreitert werden, um Beeinträchtigungen durch den Badebetrieb zu vermeiden. Es sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze Verwendung finden.

Die Freiflächen des Geltungsbereiches weisen momentan eine ungefähre Baumdichte von einem Exemplar pro 400 m² auf. Dieses Verhältnis sollte auch nach den Baumaßnahmen vorliegen, entsprechend sind fehlende Bäume nachzupflanzen. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 sind für die Nachpflanzungen Jungbäume von mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

Die Stellplatzflächen sind durch Bäume so zu gliedern, dass je vier Stellplätze ein Baum vorhanden ist. Hierbei können die nach der Baumaßnahme noch vorhandenen Bäume auf den Stellplatzflächen mit einbezogen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.3 sind für die Nachpflanzungen Jungbäume von mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

Biotope

Als Ausgleich für den Verlust an Biotopen können die zu begrünenden Entsiegelungsflächen herangezogen werden.

Fauna

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) - infolge der etwaigen baubedingten Vergrämung der Altvögel - ist der Baubeginn auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit zu legen, also nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September, und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (ca. 14 Tage) aufrechtzuhalten. Durch die Ausbildung eines kontinuierlichen Störungsbandes vor und während der Brutzeit wird eine Revierbesetzung sowie Brutgeschehen unterbunden. Sollten im Nahbereich zum Baufeld brütende Vögel festgestellt werden, muss zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass mechanische Einwirkungen von Baufahrzeugen und Baukränen unterbleiben, sodass Zerstörungen von Eiern / Gelegen sowie Verletzungen und Tötungen von Jungtieren im Nest ausgeschlossen werden. Diese besonderen Vorsorgemaßnahmen sind damit begründet, dass das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuen- und nicht populationsbezogen ist. Zur Vermeidung der abbruchbedingten Tötung von Fledermäusen ist der Rückbau der Schwimmhalle ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen auszuführen, d. h. nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

Die betroffenen Gebäude und Gehölze/Bäume müssen vor Beginn der Bauarbeiten auf vorhandene Nist- und Lebensstätten hin untersucht werden. Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Nist- und Lebensstätten darf nur erfolgen, wenn sich keine Tiere darin befinden.

Ausgleich Brutvogelquartiere

Innerhalb der Baugrenzen für das Freibad und das Multifunktionsbad, sowie der Stellplätze, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, ist bei Umsetzung der Planung durch Baumfällungen und Gebäudeabriss/Sanierung vom Verlust mehrerer Quartiere von Höhlen- und Nischenbrütern auszugehen. Das betrifft vorliegend die Arten Blaumeise und Haussperling. Zudem wurden weitere Quartiere ohne aktuelle Nutzung festgestellt. Es sind insgesamt **17** Ersatzquartiere für die Arten (Kompensationsfaktor von 1 : 2) auszubringen, davon sollen mindestens **9** vorgezogen ausgeglichen werden. Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sind bei weiterer Eignung an zu erhaltende Bäume umzuhängen bzw. zu ersetzen.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Bebauung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- für die Beseitigung bzw. essentielle Beeinträchtigung von Quartieren sind am Baumbestand insgesamt anzubringen:
 - **2** Höhlenbrüterkästen für Blaumeisen (davon mindestens 1 als CEF-Maßnahme)
 - **8** Höhlenbrüterkästen unterschiedlicher Ausprägung (davon mindestens 4 als CEF-Maßnahme)
- für die Beseitigung bzw. essentielle Beeinträchtigung von Quartieren sind am Gebäudebestand insgesamt anzubringen:
 - **4** Mehrfachkästen für Haussperlinge bzw. Mauersegler (bzw. **8** Einzelkästen) am zu erhaltenden Gebäudebestand
 - **3** Mehrfachkästen für Haussperlinge bzw. Mauersegler (bzw. **6** Einzelkästen) am neu zu errichtenden Gebäudebestand

Im Falle der Sanierung der Bestandsgebäude ist die Gebäudebrüterverordnung (ArtSchAusnV BE) zu beachten.

Der konkrete Verlust von weiteren, aktuell nicht genutzten, Baumhöhlen kann vorliegend noch nicht endgültig abgeschätzt werden. Er ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln und entsprechend ebenfalls auszugleichen. Da sich Spechte ihre Höhlen selber zimmern, ist bei Verlust der festgestellten Baumhöhlen die Belassung von Altbäumen wichtig.

Die Nistkästen sind an geeigneter Stelle, sodass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer erreichbar sind, anzubringen. Sie sind nach Möglichkeit Richtung Süd-Osten auszurichten. Dies bietet einen ausreichenden Witterungsschutz (Wind, Regen, Sonne). Die Anbringung sollte in mindestens 2,50 m Höhe erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen. Der Zustand ist fortlaufend zu dokumentieren und nach Aufforderung der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Ausgleich Fledermaus-Quartiere

Im Rahmen der Kartierungen wurde 2018 und 2024 jeweils ein Fledermaus-Einzelquartier am Gebäude der Schwimmhalle nachgewiesen. Der vorhandene Baumbestand bietet ebenfalls teilweise Habitatpotential, hier wurde bislang allerdings keine konkrete Besiedelung festgestellt. Der Quartierausgleich ist für abzureißende Gebäude im Verhältnis 1 : 5, für die potentiellen Quartiere im Baumbestand im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen. Grund hierfür ist die Möglichkeit der konkreteren Feststellung von potentiell geeigneten Quartieren am Baumbestand, während am Gebäudebestand nur eine Abschätzung erfolgen kann, da theoretisch der gesamte Bereich der Traufbleche als Quartier geeignet ist.

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Bebauung sind dementsprechend folgende Maßnahmen umzusetzen:

- für die Beseitigung bzw. essentielle Beeinträchtigung von 4 Quartieren sind am Baumbestand anzubringen:
 - **8** Quartiere (die Hälfte davon als Ganzjahresquartier)
- für die Beseitigung bzw. essentielle Beeinträchtigung von 2 Quartieren sind am neu zu errichtenden Gebäudebestand anzubringen:
 - **10** Quartiere (die Hälfte davon als Ganzjahresquartier)

Als Ausgleich für die verloren gehenden Biotopstrukturen, insbesondere im Bereich des zukünftigen Lärmschutzwalls, ist eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Zudem soll im Falle eines Neubaus eine Dachbegrünung hergerichtet werden.

Fledermauskästen am Gebäudebestand können in die Fassade integriert oder auch am Außenmauerwerk angebracht werden. Vorzugsweise werden die Kästen in unterschiedliche Himmelsrichtungen angebracht, die Nordseite ist zu meiden bzw. mit weniger Kästen zu versehen. Die Quartiere sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen. Der Zustand ist fortlaufend zu dokumentieren und nach Aufforderung der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Anpassung Beleuchtung

Gemäß Gesetzesentwurf zur Novellierung des § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Der Wirkungsbereich der Beleuchtung sollte außerhalb von potentiellen Quartieren liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an, irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Generell gilt für den Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

- nur in dem Zeitraum und nur dort, wo es notwendig ist

- nur in der erforderlichen Intensität: gelbe und warmweiße Lichtfarben von Lampen mit geringem UV-Anteil im Spektrum locken weniger Insekten an
- bei Anstrahlungen, Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt
- horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich (Reduzierung der Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung auf Insekten)
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden
- Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C

Leuchten sollten als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700 K liegen um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird Leuchten > IP54 (International Protection Kennung klassifiziert unterschiedliche Schutzarten; hier: Spritzwassergeschützt und staubdicht) zu wählen, da diese keine Falle für Insekten darstellen.

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt, so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Diese Maßnahme gilt nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern ist auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen folgende Aspekte zu beachten:

- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind zu vermeiden.
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich.
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m² oder 75 % Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.
- Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch hochwirksame Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:

- Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
- Waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,
- Markierungen müssen in der Regel opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle).
- Werte gelten bei guten Kontrasten (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
- Gegen Reflexionen müssen Markierungen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden

(siehe auch RÖSSLER et al. 2022).

Sichtschutzzäune

Um die umgebenden vegetationsbestandenen Flächen gegenüber dem Baugeschehen abzuschirmen, sind winddurchlässige Sichtschutzzäune um den Baubereich herum aufzustellen, die visuellen Störreize minimieren.

Betretungseinschränkungen

Ein Betreten oder Befahren der Bereiche außerhalb der Baugrenzen und Stellplatzflächen ist während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baustellenplanung im Vorfeld sowie geeignete Maßnahmen während der Baumaßnahme zu vermeiden, um Störungen, vor allem brütender Vögel, weitestgehend zu vermeiden. Baustelleneinrichtungsf lächen sind auf bereits versiegelten Flächen vorzusehen.

Umweltbaubegleitung – Schwerpunkt Artenschutz

Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, aber auch zum Ausgleich sind durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Bei Hinzuziehung eines Artenschutz-Sachverständigen bereits während der Planungsphase der Neubauten kann die jeweils sinnvollste Variante an Ausgleichsquartieren abhängig von der baulichen Beschaffenheit der Gebäude ermittelt und umgesetzt werden (Anbringungsvariante, Kastentyp).

Darüber hinaus sind folgende landschaftspflegerische und gesetzliche Vorgaben zu berücksichtigen:

Gemäß Vermeidungsgebot der §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG ist die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme auf ein bautechnologisch mögliches Mindestmaß zu beschränken. Die Baueinrichtungsf lächen sind nach Möglichkeit auf bereits versiegelten Flächen zu errichten. Hierdurch soll eine vermeidbare Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope verhindert werden.

Während der Offenhaltung von Baugruben sind diese abzuböschten oder mit Ausstiegshilfen für Kleintiere zu versehen. Ggf. in der Baugrube weilende Kleintiere (z. B. Kleinsäuger) sind schonend abzufangen und umzusetzen.

Nach Vollzug der Baumaßnahmen wird der Geltungsbereich eine ähnliche Gestaltung aufweisen wie im aktuellen Zustand.

II.4.5. Schutzgut Landschaft

Von dem Neubau der Schwimmhalle in veränderter Lage sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Bei Durchführung des Vorhabens bleiben die Vegetationsflächen an den Rändern des Plangebiets erhalten und die identitätsstiftenden Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebietes bleiben von der Planung unberührt. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vermieden.

II.4.6. Schutzgut Mensch

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung sind Empfehlungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Danach sind lärmintensive Nutzungen (z. B. Erlebnisbecken) so anzuordnen, dass diese einen größtmöglichen Abstand zur schutzbedürftigen Nutzung einnehmen.

Für das Freizeitbad ist eine Öffnung der südlichen Fassade, wie im inzwischen nicht mehr verfolgten Entwurf, nicht zu empfehlen. Gegebenenfalls ist eine Öffnung der Dachluken während des Betriebs verträglich. Jedoch sollte, auch im Sinne der Badegäste, auf eine angemessene Innenraumakustik geachtet werden.

Bei einer Freibadnutzung sind Lärmschutzwälle oder -wände als Schallschutzmaßnahme gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung zu empfehlen. Auch bei geschlossener Fassade des Freizeitbades sollte das Außenbecken möglichst Richtung Norden und Liegewiese ausgerichtet und zur Wohnbebauung weitreichend abgeschirmt werden - am besten durch das Gebäude selbst. Durch die Verfolgung der Planvariante 1 des Schallschutzgutachters wird diesen Empfehlungen Rechnung getragen. Nach Süden hin werden die Außenbecken durch die eine Lärmschutzwand oder den Gebäudekörper abgeschirmt (TF 4.3), zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein Lärmschutzwall errichtet werden (TF 4.1 und 4.2).

Für die westlich gelegene Wohnbebauung wäre es vorteilhaft, den Kinderspielplatz weiter Richtung Osten zu verlagern.

Das Beachvolleyballfeld hat nur auf die Kindertagesstätte (Parksiedlung Spruch 111) einen relevanten Einfluss. Da unter der Woche die Auslastung des Platzes nicht allzu groß sein sollte, wird das Beachvolleyballfeld in der jetzigen Lage als verträglich eingestuft.

Es wird die Errichtung einer Parkplatzstellfläche mit 200 Pkw-Stellplätzen sowie weitere behindertengerechte Stellplätze und Abstellflächen für mindestens 340 Fahrräder sowie 17 Fahrradstellplätze für Sonderfahrräder empfohlen. Die Stellplatzanlage sollte zufahrtsbeschränkt sein. Außerdem wird empfohlen, den Ankogelweg als Einbahnstraße auszubilden, um Zufahrten aus Richtung des Bades auszuschließen.

Der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz sollte in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) nicht genutzt werden. Die zulässige kurzzeitige Geräuschspitze, die durch das Kofferraumtürzuschlagen eines einzigen Pkw verursacht wird, würde den Richtwert von 60 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen an der nächstgelegenen Wohnbebauung überschreiten.

Eine Asphaltierung der Fahrgassen auf den Parkplätzen und Anlieferzonen würde im südlichen Bereich zu einer Lärminderung führen. Dies steht allerdings in Konflikt mit TF 5.4, wonach Wege, Zufahrten und

Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten sind. Demnach wird diese Empfehlung nicht weiterverfolgt.

II.4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Bau- noch Boden- oder Gartendenkmale vorhanden, somit sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vermieden.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 3 DSchG Bln). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen.

II.5. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist gemäß BNatSchG zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berührt werden. Ist dies der Fall, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Abwendung zu benennen. Falls dies nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahme möglich wird. Die Prüfung der möglichen Verbotstatbestände ist nachfolgend dargestellt.

II.5.1. Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für

Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG) (d. h. europäische Vogelarten) und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie

Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (in Berlin liegt keine solche Rechtsverordnung vor).

Alle anderen besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z. B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenchutz) sowie

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten Arten gehören

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie und
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.
- Darüber hinaus streng geschützte Arten sind:
- Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verbot nach Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigungen bei Anwendung anerkannter Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden können.

Ein Verstoß nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

Das Verbot der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 04.03.2021 (EuGH C-473/19 und C-474/19, "Skydda-Skogen-Urteil") ist das Abstellen auf den Erhaltungszustand für Arten der FFH-Richtlinie unzulässig, hier ist ein individuenbezogener Maßstab anzulegen. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 06.10.2022 (BVerwG 7 C 4.21) steht das derzeitige deutsche Artenschutzrecht, hier konkret der § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, allerdings mit Art. 12 Abs. 1 Buchst. b FFH-RL in Einklang, der einen art- bzw. populationsbezogenen Schutzansatz verfolgt. Eine konkrete Handlungsanweisung der obersten Naturschutzbehörde von Berlin (oNB) diesbezüglich ist derzeit noch in Arbeit und liegt entsprechend nicht vor. Somit wird sich nachfolgend an der aktuellen Rechtsprechung orientiert und weiterhin der populationsbezogene Ansatz für die Beurteilung des Störungsverbotes herangezogen.

Das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote bzw. zur Abwendung der Verbote und, sofern dies nicht möglich ist, Möglichkeiten für Ausnahmen aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Für Vögel und Fledermäuse, die Quartiere im Gebäudebestand beziehen, greift in Berlin die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (ArtSchAusnV BE, umgangssprachlich Gebäudebrüterverordnung). Für Eingriffe in bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebäudebestand ist im Geltungsbereich der ArtSchAusnV BE unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Sanierungsarbeiten) keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, sofern der Eingriff fristgerecht angezeigt und adäquate Ersatzquartiere bereitgestellt werden. Die Möglichkeit zur Untersagung durch die untere Naturschutzbehörde bleibt bestehen (§ 2 Abs. 3 ArtSchAusnV BE). Verluste sind in der Regel in gleicher Kapazität auszugleichen, für Fledermäuse ist ein doppelter Ausgleich notwendig. Eine vollständige Beseitigung durch Abriss der Gebäude bedarf bei Vorhandensein geschützter Lebensstätten allerdings nach wie vor einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

§ 38a NatSchG Bln besagt, dass Anträge auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, regelmäßig vorrangig und untereinander nach ihrer Bedeutung geordnet bearbeitet werden. Freibäder dienen der Daseinsvorsorge und fallen damit unter diesen Paragraphen. Entsprechende Anträge sind dementsprechend von den Behörden vorrangig zu bearbeiten.

Ergänzend liegt § 41a BNatSchG als Gesetzesentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

II.5.2. Konfliktanalyse - Wirkprozesse und -komplexe des Vorhabens

Im Folgenden werden die von der geplanten Entwicklung der Fläche ausgehenden möglichen direkten und indirekten Auswirkungen auf die untersuchten Arten/Artengruppen dargestellt.

Wirkfaktoren sind Ursachen, die geeignet sind, Auswirkungen, ggf. Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen auszulösen. Diese können sowohl baubedingt (vorrangig in Verbindung mit der Bauphase), anlagebedingt (im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken stehend) als auch betriebsbedingt (durch die geplante Nutzung) auftreten.

Mit Umsetzung der Planung wird der alte Anlagenbestand durch einen moderneren Bau ersetzt. Im Zuge dessen werden die aktuellen Habitatstrukturen teilweise (8.876 m²) überbaut. Dafür werden bislang bebaute Flächen (2.311 m²) entsiegelt.

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Lebensräume den folgenden Wirkungsfaktorengruppen zuzuordnen:

- direkter Flächenentzug (Lebensraumverlust und -verkleinerung durch Flächeninanspruchnahme),
- Veränderung der Habitatstruktur und -nutzung (Überbauung),
- Veränderung der abiotischen Standortfaktoren,
- Individuenverluste,
- nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Erschütterung) und
- stoffliche Einwirkungen.

Baubedingte Wirkung

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichend und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten.

Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Baumfällungen, Abschieben von Boden)
- Emissionen und/oder Immissionen von Lärm, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und private Kfz, sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Baubedingt ist vor allem durch die Errichtung von Wegen und mit Verkehr von Baumaschinen und den damit verbundenen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Die Fläche soll nach dem Baugeschehen wieder als Sport- und Freizeitbad genutzt werden. Hier wird sich demnach keine Änderung zum Bestand ergeben. Das geplante Gebäude soll anstelle des alten errichtet werden, darüber hinaus ist ein Saunagarten geplant und die Außenbecken werden voraussichtlich versetzt. Die Grünfläche und die Gehölzbestände werden zum überwiegenden Teil erhalten bleiben, allerdings sind 50 Solitäräume potentiell von einer Fällung betroffen. Voraussichtlich wird es außerdem teilweise zu einer Neuversiegelung der Fläche kommen.

Wirkgrößen, welche außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, unter Umständen aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum Einfluss nehmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Durch die Umsetzung der Planung kann zukünftig ein größerer Teil als bisher versiegelt werden. Zudem muss im nordwestlichen Bereich ein Lärmschutzwall errichtet werden, um die anliegenden Anwohner vor dem aufkommenden Freizeitlärm zu schützen. Südwestlich des geplanten Gebäudes ist des Weiteren eine kleinere Lärmschutzwand zu errichten. Der Großteil der Fläche wird allerdings im Bestand erhalten. Hierzu gehören ein Großteil der Liegewiese sowie die Spiel- und Sportplätze im nördlichen Bereich. Im Falle eines Neubaus sind die Dachflächen zu begrünen.

Folgende vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind zu erwarten:

Tabelle 3: Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktor	baube- dingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Flächen-/Biotopinanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	x	x	-
Gebäudeabriss und Neubau	x	(x)	-
Gehölzfällungen (Verkehrssicherungspflicht)	-	-	x
Gehölzfällungen (Baufeldfreimachung)	x	-	-
verändertes Orts-/ Landschaftsbild	tempo- rär	-	-
(Zer-)Störung von Tierlebensräumen	x	-	-
Zerschneidung der Lebensräume / Barrierewirkung	x	-	-
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	x	-	-
Erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen, Licht)	x	-	-

Vorliegend wird die Funktion des Geländes als Freibad festgesetzt, zudem werden Regelungen getroffen, die einen Aus-, Um- oder Neubau der Anlagen (innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen) ermöglichen. Artenschutzrechtlich relevant sind nur die über das bislang typische Maß hinausgehenden Belastungen.

II.5.2.1. Avifauna

Der hohe Anteil an Brutvögeln, insbesondere das Vorkommen des Mäusebussards, ist auf die derzeitige temporäre Schließung des Freibades aufgrund eines Brandschadens zurückzuführen.

Eine Beeinträchtigung der festgestellten Brutvogelarten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust von Brutrevieren. Die meisten Arten brüten in den Randbereichen des Plangebietes, einige (Mäusebussard, Ei-

chelhäher, Ringeltaube, Kohlmeise, Rotkehlchen) haben ihre Reviere allerdings im Bereich der Liegewiese. Sollte das Bad wieder eröffnet werden, werden diese Reviere, unabhängig vom Stand des Bebauungsplanes, aufgrund der wiederkehrenden Störungen durch die Badegäste nicht mehr genutzt werden können. Der Mäusebussard hat sein Revier im Jahr 2025 nicht innerhalb des Geltungsbereiches, eine Rückkehr kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Avifauna eine Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Für die nachgewiesenermaßen im und am Plangebiet brütenden Arten Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Haussperling, Mäusebussard sowie Star gelten die Niststätten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung dieser Brutplätze darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor geplanten Baumfällungen sowie Strauchrodungen ist eine Kontrolle auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten erfolgt vor allem durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Die Grün- und Freiflächen werden sich mit Umsetzung der Planung von rund 5,5 ha auf rund 4 ha reduzieren. Als Nahrungsgebiet steht die Fläche weiterhin zur Verfügung, durch den Badebetrieb beschränkt sich dies temporär allerdings zumeist auf die Randbereiche. Die Freibadsaison findet in der Regel zwischen April/Mai und September tagsüber zwischen 8:00 und 19:00 Uhr statt. Vor- und nach der Freibadsaison sowie in den Morgen- und Abendstunden stehen die Flächen als Nahrungshabitate weiter zur Verfügung. Die Kartierungen 2018 zeigen, dass die Freibadnutzung für die meisten Arten keine erhebliche Störung darstellt, da vergleichsweise dieselben Brutvögel nachgewiesen wurden, im ähnlichen Umfang, wie 2024. Die umliegenden Flächen bieten ebenfalls Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate, allerdings sind die Brutreviere wahrscheinlich bereits besetzt. Nachfolgend werden die mittleren Revierdichten der einzelnen Arten sowie deren Habitatpräferenzen dargestellt.

Tabelle 4: Habitatpräferenzen und mittlere Revierdichten der festgestellten Brutvogelarten (ausgegraute Arten wurden nur als Nahrungsgast erfasst)

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Habitatansprüche	Mittlere Reviergrößen und -dichten*
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	Ubiquist, Kulturfolger	0,1 - 0,4 ha 0,9 - 3,5 BP/ha
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	N, H, B	Offene und halboffene Landschaften, unbewachsene bis kurzrasige Bereiche zur Nahrungssuche, Baumgruppen in der Nähe, bevorzugt Gewässernähe	0,2 BP/10 ha
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	Halboffene Landschaft mit vielen Gehölzen, Parks	Ca. 0,5 ha 0,9 - 2,2 BP/ha
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	Wälder, Parks, große Gärten mit Altbaumbestand und viel Totholz	1 - 60 ha 1,6 - 5,9 BP/ 10 ha
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	Lichte Wälder mit dichter Strauchschicht, Parks, Friedhöfe	0,2 - 1,1 BP/ 10 ha
Elster	<i>Pica pica</i>	F	Offene bis halboffene Landschaften, kurzrasige Bereiche zur Nahrungssuche, Parks, Hausgärten, Friedhöfe	3 - 9,5 ha 2,6 - 3,5 BP/ 10 ha
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	Lichte Wälder mit dichter Strauchschicht, Parks, Friedhöfe	0,6 - 0,7 ha 2,7 - 3,8 BP/ 10 ha
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	N	Laubwälder, Gärten, Parks, Friedhöfe, Streuobstwiesen, bevorzugt alte Laubbäume (z.B. Eiche, Esche, Ulme) zur Nahrungssuche	Ca. 3 ha 4,2 BP/ 10 ha
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	H, N	Lichte Wälder mit lockerer Strauchschicht, Parks, Friedhöfe, Altbaumbestand mit Höhlungen	Ca. 1 ha 0,5 BP/ 10 ha
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	halboffene Landschaften mit dichter Strauchschicht, Parks, Friedhöfe	0,8 - 5,6 BP/ 10 ha
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	H	halboffene Landschaften mit hohem Altbaumanteil, benötigt Ameisen als Nahrungsquelle	120 - 250 ha 0,2 - 1,2 BP/ 10ha
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	Offene Landschaften, vegetationsarm, Brutplatz an Hausfassaden	1,0 - 7,4 ha 0,3 BP/ 10 ha
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H, F, K	Brutplatz an Hausfassaden, Hecken in Nähe zum Brutplatz, Ernährung vorwiegend Sämereien (Weizen, Wildgräser o.ä.)	1,9 - 5,4 BP/ha
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F	Halboffene Landschaft mit einzelnen Bäumen und dichten Gebüsch, Waldränder, Parks	0,3 - 1,5 ha 1,5 BP/ 10 ha
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	Halboffene Landschaft mit vielen Gehölzen, Parks, Brutplätze in Höhlungen an Bäumen, Gebäuden oder anderen anthropogenen Strukturen	0,3 - 1,3 BP/ha
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	H, K	Brutplatz an Nischen in Hausfassaden, Nahrungssuche im freien Flug	2,4 - 5,9 BP/ 10 ha

Art dt.	Art wiss.	Nest-standort	Habitatansprüche	Mittlere Reviergrößen und -dichten*
Mäusebus-sard	<i>Buteo buteo</i>	F	Grenzstrukturen von Wald und Offenland, kurzrasige Bereiche zur Jagd, bevorzugt Kiefer zum Nestbau	---
Mönchs-grasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	Dichte Gebüschbestände, Waldränder (bevorzugt Laub) mit dichtem Unterwuchs, Parks, Gärten	0,3 - 1,0 ha 0,7 BP/ha
Nachtigall	<i>Luscinia luscinia</i>	B, F	Lichte Laubmischwälder, Parks, mit Unterholz, dichte Krautschicht	0,1 - 2 ha Ca. 2 BP/ha
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	Halboffene Landschaft, Wald, kleinere Baumgruppen, Parks	0,3 - 2,2 BP/ 10 ha
Rauch-schwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N	Ländliche Gebiete, Nest in Gebäuden (Scheunen, Ställe), gerne in Gewässernähe	---
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	Halboffene Landschaft, Wälder, Parks, landwirtschaftliche Flächen zur Nahrungssuche (innerstädtisch auch Rasenflächen)	0,9 - 5,9 BP/ 10 ha
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>	B, N	Unterholzreiche Wälder, bevorzugt an feuchten Standorten, Parks, Gärten mit Gebüsch	0,1 - 1,0 ha 1 BP/ha
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	F	Landwirtschaftlich geprägte Gebiete mit Feldgehölzen, offene Flächen zur Jagd	5 - 30 km ² 8 - 10 BP/km ²
Schwanz-meise	<i>Aegithalos caudatus</i>	F	Unterholzreiche Wälder, strukturreiche Gärten, Mosaik aus Offenland und Gebüschstrukturen, gerne in Gewässernähe	0,2 - 0,6 BP/ 10 ha
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H, K	Halboffene Landschaft, Wälder, Parks	2,9 - 4,2 BP/ 10 ha
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	Halboffene Landschaft mit großen Wildkraut- und Ruderalflächen und verschiedenen Sträuchern, Brachflächen, Parks, Waldränder	0,2 - 2,8 BP/ 10 ha
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	F, N	Brutplatz an hohen Gebäuden, kurzrasige Bereiche zur Jagd nach Kleinnagern	---
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bo (H)	Lichte Wälder, Parks, Friedhöfe, dichte Kraut- und Strauchschicht (v.a. Brombeerhecken), gerne in Gewässernähe	0,3 - 2,1 BP/ 10 ha
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	Lichte Waldbestände mit dichter Strauch- und Krautschicht, naturnahe Gärten und Parks	0,5 - 3,3 BP/ 10 ha

Neststandort: B - Bodenbrüter, N - Nischenbrüter: H - Höhlenbrüter, F - Freibrüter, NF - Nestflüchter, K - Koloniebrüter

* **Quellen:** Otto & Witt 2002, LANUV 2016, BfN 2022; Angaben Näherungswerte, da hochgradig abhängig von Umgebung, --- : keine Angabe

Der konkrete Verlust von weiteren Baumhöhlen kann vorliegend noch nicht endgültig abgeschätzt werden. Er ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Die genaue Verortung der anzubringenden Quartiere ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit einem Sachverständigen zu klären.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine mögliche Tötung von Jung- oder Altvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen ist durch eine Bauzeitenregelung und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Vor geplanten Baumfällungen, Strauchrodungen sowie vor Gebäudeabriss und -umgestaltung ist eine Kontrolle durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich und das weitere Vorgehen mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Ein weiteres hohes Tötungsrisiko droht Vögeln von großen Glasfassaden, welche entweder durch die Vögel nicht als Hindernis erkannt werden, oder durch Spiegelung der Umgebung den Tieren eine andere Umgebung vorgaukeln. Wirksame Maßnahmen sind zum einen architektonische Maßnahmen, wie das Vermeiden großer Fensterfronten oder Eckverglasungen. Zum anderen können großflächige Muster, die von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden, auf die Glasflächen aufgebracht oder davor installiert werden.

Da sich die Nutzung der Fläche als Hallen- und Freibad durch die Planung nicht ändern wird, ist nicht von einer betriebsbedingten Erfüllung des Verbotstatbestandes auszugehen.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Um ein eventuelles Brutgeschehen in den umliegenden Bereichen zu ermöglichen, sind während der Bauzeit Sichtschutzzäune um das Baugebiet herum aufzustellen. Zudem sollten die Freiflächen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, nicht betreten oder als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden, um eine Störung weiter zu minimieren. Durch Geräusche oder Erschütterungen kann es im Nahbereich der Baustelle trotzdem noch zu Störungen kommen.

Sollte der Baubeginn zu Beginn oder während der Brutzeit der Vögel liegen, so ist vor Arbeitsbeginn eine fachgutachterliche Begehung erforderlich, um brütende Vögel auszuschließen bzw. das tatsächliche Brutvorkommen festzustellen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Fachgutachter erfolgt ist. Sollten dennoch brütende Vögel festgestellt werden, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden.

Störungen durch Badegäste werden vorliegend nicht näher betrachtet, da diese unabhängig von der Durchführung der Planung vorliegen. Die Nutzung wird sich durch die Planung nicht ändern.

Der Mäusebussard ist im städtischen Kontext grundsätzlich an Störungen gewöhnt. Beispiele aus Berlin zeigen, dass auch hier Bruterfolge bestehen: In den Jahren 2000 bis 2009 konnten durchgehend erfolgreiche Bruten des Mäusebussards auf dem jüdischen Friedhof Prenzlauer Berg nachgewiesen werden. Dieser eher kleine Friedhof ist von Wohnblocks umgeben, an denen es im beobachteten Zeitraum zu

Baumaßnahmen kam. Die Entfernung zum Nest betrug dabei teilweise weniger als 100 m. Eine Beeinträchtigung des Bruterfolgs wurde dabei nicht festgestellt (Hr. Robert Dietrich, Greifvogelexperte Berlin: Gesprächstermin am 18.01.2023 zum Mäusebussard). Im Sommerbad Pankow zog 2018 ein Mäusebussardpaar im laufenden Freibadbetrieb erfolgreich Nachwuchs groß (BPR 2024). Für das Mäusebussardpaar kann gemäß Stellungnahme der oNB vom 15.05.2025 davon ausgegangen werden, dass die Elterntiere trotz nachteiliger Auswirkungen, die mit dem Badebetrieb einhergehen, das Gelege für gewöhnlich nicht verlassen, sollten sie künftig noch einmal im Plangebiet brüten.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es wäre zu prüfen, ob die Beleuchtung nachts temporär abgeschaltet werden kann, um nistende und ruhende Tiere durch das Licht nicht zusätzlich zu stören.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Während Brut und Aufzucht sind sämtliche Niststätten gesetzlich geschützt. Um einen Großteil der vorhandenen Brutreviere zu erhalten, sollen die vorhandenen Habitatstrukturen außerhalb der Baugrenzen erhalten werden. Um versehentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollen zudem die Flächen außerhalb der Baufelder nicht betreten werden, die Flächen werden mit Sichtschutzzäunen abgegrenzt.

Da der Schutz der jährlich wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten erst mit Aufgabe des Reviers endet, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i.d.R. erfüllt. Falls Niststätten der oben genannten höhlen- oder nischenbrütenden Arten in diesem Sinne beseitigt werden, sind daher Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Insgesamt sind **17 Kästen** unterschiedlicher Ausprägung am Baum- und Gebäudebestand anzubringen (siehe Kapitel II.4.4). Für einen Teil der Quartiere sind diese vorgezogen durchzuführen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen. Zuständig ist die oberste Naturschutzbehörde. Der andere Teil der auszugleichenden Quartiere ist nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet unterzubringen.

Aktuell stehen den Brutvögeln etwa 5,5 ha Grün- und Freiflächen (davon 1,2 ha Gebüsch- und Gehölzstrukturen) als Nahrungs- und Bruthabitat zur Verfügung. Gemäß dem Fall, dass sich durch die Planung die derzeitige Struktur der Außenanlagen nicht verändert, wird sich dieser Anteil auf etwa 4 ha reduzieren (davon etwa 1,0 ha Gebüsch- und Gehölzstrukturen). Bei einer Neugestaltung der Außenanlagen sollte dieser Anteil mindestens eingehalten werden. Für die Frei- und Bodenbrüter wird anhand nachfolgend aufgeführten mittleren Revierdichten die theoretisch mögliche Anzahl an Revieren im Bestand sowie nach Durchführung der Planung ermittelt.

Tabelle 5: Anzahl der erfassten und potentiell vorhandenen Reviere

Art dt.	Art wiss.	Neststandort	Anzahl bestehender Reviere	Anzahl pot. Reviere gemäß mittlerer Revierdichten	Anzahl pot. Reviere nach Fertigstellung	Ggf. Erforderlichkeit Ausnahmeantrag
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F	8	5 - 6	4 - 5	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	1	1	1	
Elster	<i>Pica pica</i>	F	---	1 - 2	1	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	B	1	1 - 2	1	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	3	2 - 3	1 - 2	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F	1	1	1	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	5	5 - 6	3	x
Nachtigall	<i>Luscinia luscinia</i>	B, F	3	3 - 4	2 - 3	
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	1	1	1	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N	3	2 - 3	1 - 2	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecola</i>	B, N	4	5 - 6	4	
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	F	---	1	1	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	1	1 - 2	1	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	---	1 - 2	1	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bo (H)	1	1 - 2	1	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	2	1 - 2	1	

Hierbei ist zu erkennen, dass die mittleren Revierdichten nur einen Anhaltspunkt geben für die Kapazität eines Gebietes. So sind bspw. im Falle der Amsel 2 - 3 Reviere mehr festgestellt worden als im Durch-

schnitt zu erwarten wäre. Eine theoretische Reduzierung der potentiellen Reviere um ein Revier kann dementsprechend als vernachlässigbar angesehen werden. Vorliegend wird durch die Planung nur das Revierpotential der Mönchsgrasmücke verringert. Da diese Art allerdings auf Gebüschstrukturen für den Nestbau angewiesen ist, welche sich vorliegend nur unwesentlich ändern, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Reviere erhalten werden können.

Für Elster, Schwanzmeise und Stieglitz, die vorliegend nur als Nahrungsgast auf der Fläche festgestellt wurden, wird sich das Habitatpotential durch die Planung nicht verändern. Für die Greifvögel Rotmilan und Turmfalke liegen keine geeigneten Quartier Voraussetzungen vor, daher wurden sie vorliegend nicht weiter betrachtet. Der Umgang mit dem auf der Fläche brütenden Mäusebussard wird derzeit noch mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Nach Abschluss der Abstimmungen werden entsprechende Maßnahmen nachgetragen.

Im Plangebiet wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung ein Horst des streng geschützten Mäusebussards (*Buteo buteo*) festgestellt. Der Horst befindet sich in einer freistehenden Birke auf einer offenen Liegewiese. Diese Lebensstätte gilt als ganzjährig geschützt. Im Falle einer Entfernung oder Unbrauchbarmachung ist ein entsprechender Ausnahmeantrag gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. 2024 erfolgt eine Brut, 2025 nicht. Gemäß aktuellen Informationen des Mäusebussardexperten Hr. Marc Engler hat das Bussardpaar in 2025 seinen Horststandort in den etwa 1,5 km nordöstlich liegenden Parkfriedhof Neukölln verlagert. In Brandenburg erlischt der Schutzstatus nicht genutzter Horste des Mäusebussards nach 2 Jahren (MLUL 2018), in Berlin existiert keine vergleichbare Regelung. Hier ist er gemäß Auskunft der oNB so lange geschützt, bis er zerfallen ist und nicht mehr als Niststätte genutzt werden kann.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ein konkretes Vorhaben liegt nicht vor. Die Realisierung einer möglichen baulichen Nutzung ist offen und kann ggf. über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) erfolgen. Vor diesem Hintergrund kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden, ob durch eine künftige Inanspruchnahme des Plangebiets ein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst würde.

Mit Blick auf die konkrete Planungssituation kann auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass die Planung voraussichtlich vollziehbar ist und somit nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB steht. Die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG entfalten für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Durch den Bebauungsplan selbst bzw. seine Festsetzungen können keine Verbotstatbestände verletzt werden – solche Verstöße können sich allenfalls im Rahmen des späteren Vollzugs im Baugenehmigungs- oder sonstigen Zulassungsverfahren ergeben (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2008 – 8 C 10368/07). Ein Bebauungsplan ist daher nur unzulässig, wenn seiner Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines solchen Hindernisses. Vielmehr reicht im Rahmen der Planaufstellung regelmäßig eine prognostische Abschätzung, um auszuschließen, dass die geplanten Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte stoßen. Eine Verlagerung der Problemlösung auf die Vollzugsebene ist in solchen Fällen zulässig. Sofern im Rahmen der späteren Realisie-

Artenschutzrechtlich relevante Eingriffe auftreten – etwa durch die Entfernung oder Unbrauchbarmachung der Mäusebussard-Horste – sind diese im Rahmen eines gesonderten Verfahrens naturschutzrechtlich zu bewerten. In einem solchen Fall ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen. Diese können insbesondere dann erfüllt sein, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht – wie es bei der Umsetzung eines öffentlichen Schwimmbads grundsätzlich angenommen werden kann – und keine zumutbaren Alternativen bestehen. Über die Erteilung einer solchen Ausnahme entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde im Einzelfall im Rahmen des künftigen Planvollzugs.

Nahrungshabitate sind in der Regel nicht als geschützte Lebensstätte anzusehen. Die vorliegende Fläche hat eine wichtige, aber keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat. Die geplante Dachbegrünung sowie die Begrünung nicht überbaubarer Fläche mit gebietsheimischen, insektenfreundlichen Hecken- und Gehölzbeständen tragen des Weiteren zu einer besseren Nahrungsversorgung sowie einem diverseren Quartierangebot der Arten innerhalb des Geltungsbereiches bei.

II.5.2.2. Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Aufgrund der Situation der Fledermäuse in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz lässt sich die Forderung ableiten, dass Fledermäuse bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen sind.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Der Untersuchungsbereich wird von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, die Intensität entspricht den Erwartungen an einen wenig strukturierten städtischen Lebensraum. Im Rahmen der Erfassungen wurde 2018 und 2024 jeweils ein Einzelquartier festgestellt. Als Winterquartier ist der Gebäudebestand maximal in milden Wintern nutzbar. Am Baumbestand wurden Habitatpotentiale festgestellt, allerdings gab es hier keinen Nutzungsnachweis.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung und eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Vorliegend weisen vier Bäume Habitatpotentiale auf, bei 16 weiteren Bäumen kann ein Habitatpotential zudem nicht sicher ausgeschlossen werden.

Der Baum- und Gebäudebestand ist vor Fällung bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf einen eventuellen Besatz zu kontrollieren. Sollten Tiere festgestellt werden, ist abzuwarten, bis das Quartier wieder verlassen wird. Für Fledermäuse können Vorrichtungen angebracht werden, die ein Verlassen ermöglichen, aber eine Wiederbesetzung verhindern.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung und durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Artenschutz zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Gemäß Gesetzesentwurf zu § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Es wäre zu prüfen, ob die Beleuchtung nachts temporär abgeschaltet werden kann, um das Jagdverhalten der Fledermäuse in geringerem Ausmaß zu behindern. Des Weiteren sollte der Wirkungsbereich der Beleuchtung außerhalb der potentiellen Quartiere liegen, da die Tiere sehr empfindlich auf Lichteinwirkung an ihren Quartieren reagieren.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten): bei Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die vorliegende Fläche hat keine herausragende Bedeutung als Nahrungshabitat. Die geplante Dachbegrünung sowie die Begrünung nicht überbaubarer Fläche mit gebietsheimischen, insektenfreundlichen Hecken- und Gehölzbeständen tragen zu einer besseren Versorgung mit Futterinsekten innerhalb des Geltungsbereiches bei. Der im Nordwesten des Gebietes geplante Lärmschutzwall soll nach aktueller Planung eine Höhe von etwa 3,5 m aufweisen, was die Höhe des derzeitigen Baumbestandes noch unterschreitet. Die Lärmschutzwand südwestlich des Gebäudes soll eine Höhe von 1,5 m ausweisen. Dementsprechend ist nicht von einer Irritation der Tiere durch das neue Bauwerk auszugehen. Auch bei einer größeren Höhe ist zudem nicht von einem Wanderhindernis für die Tiere auszugehen, da die bisherige Leitstruktur erhalten bleibt.

Falls Quartiere im Sinne des § 44 S. 1 Nr. 5 BNatSchG beseitigt werden, sind bevorzugt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen oder - wenn dies nicht möglich sein sollte - ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG zu stellen. Zuständig ist die oberste Naturschutzbehörde. Es steht zu beachten, dass solche Quartiere im Normalfall nicht sofort von den Tieren angenommen werden. Es kann einige Jahre dauern, bis ein solches künstliches Quartier akzeptiert und genutzt wird. Daher wird vorliegend davon ausgegangen, dass ein vorgezogener Ausgleich nicht erfolgt, da der zeitliche Vorlauf vor der Umsetzung wahrscheinlich nicht ausreichen wird. Dementsprechend sind **10** Quartiere am neu zu errichtenden Gebäudebestand anzubringen. Es empfiehlt sich hierbei, die Quartiere in die Fassade zu integrieren, um den ästhetischen Anspruch an die Fassade zu wahren. Am Baumbestand sind aktuell insgesamt **8** Ersatzquartiere anzubringen, die Anzahl kann sich ggf. erhöhen, wenn eine aktuelle Prüfung weitere Quartiere innerhalb der Baugebiete feststellt. Es wird empfohlen, jeweils die Hälfte der Kästen als Ganzjahresquartier anzubringen. Im Falle einer Sanierung ist die Gebäudebrüterverordnung zu beachten.

Für die Fledermäuse kann maximal ein Anteil der Quartiere vorgezogen ausgeglichen werden, zudem nehmen die Tiere neue Quartiere erst nach etwas 5-6 Jahren an. Dementsprechend ist ein Ausnahmeantrag voraussichtlich unumgänglich.

Ausnahmegründe nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Für die Entfernung langjährig geschützter Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegen die Voraussetzungen, dass in eine Ausnahmelage hineingeplant wird, vor. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung sind nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im vorliegenden Fall:

1. zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses,
2. keine zumutbaren Alternativen,
3. keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population.

Diese Punkte werden nachfolgend dargelegt:

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

1. Vorhaben erfüllt vorrangig öffentliche Interessen bzw. Allgemeinwohlbelange

Das Vorhalten einer Bäderstruktur hat einen wichtigen sozial- und sportpolitischen Stellenwert. Öffentliche Bäder dienen der Daseinsvorsorge und der Sicherstellung der unentgeltlichen Nutzung durch den im Bäder-Anstaltsgesetz (BBBG) genannten Nutzerkreis der Schulen, Kindertagesstätten sowie förderungswürdigen Sportorganisationen. Die schonende Bewegungsform im Wasser gewinnt aufgrund der nachweisbaren positiven Gesundheitsförderung einen immer höheren Stellenwert in der Gesellschaft, die vom demografischen Wandel gekennzeichnet ist.

2. Gesetzliche und planerische Ziele für das Vorhaben

Gemäß § 3 Abs. 1 BBBG besteht die Aufgabe der Berliner Bäder-Betriebe darin für Planung, Betrieb, Unterhaltung und Verwaltung der Schwimmbäder zu sorgen. Es sollen insbesondere Schwimmbäder zur sportlichen Betätigung, Erholung und Entspannung für die Angehörigen aller Bevölkerungsgruppen angeboten werden. Das bestehende Schwimmbad kann aufgrund der vorhandenen Ausstattung diese Aufgaben nicht optimal erfüllen. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Angebotsspektrum des Schwimmbades auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen zu erweitern.

3. Langfristiger Bedarf für das Vorhaben

Für den Bau eines solchen Kombibades besteht ein langfristiger Bedarf in der Bevölkerung. Zum einen aufgrund der o.g. positiven Auswirkungen die das Schwimmen auf die Gesundheit hat. Für eine Bedarfsabfrage wurde zusätzlich eine repräsentative Bevölkerungsumfrage durchgeführt, um festzustellen, welche Bäder im Rahmen der Grundversorgung (Daseinsvorsorge) idealerweise für Berlin erwünscht wären. Die Umfrage ergab, dass die verschiedenen Milieus unserer Gesellschaft unterschiedliche Anforderungen an ein Bad haben. Aufgrund dieser unterschiedlichen Bad-Präferenzen ergibt sich eine gewichtete Verteilung der jeweiligen Badangebote (im Sinne von Modulen) eines Multifunktionsbades (SenInnSport 2015). Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein breit aufgestelltes Badeangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.

Prüfung von Alternativen

Der Standort des Bades ist fest und lässt sich ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht verändern. Ebenso sicher ist, dass der Badbetrieb wieder aufgenommen werden soll, unabhängig davon, ob das

Bad saniert oder neugebaut wird. Alternativen für die Planung bestehen demnach nicht, der Freibadbetrieb kann zudem losgelöst vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen werden.

Erhaltungszustand der Populationen

In der aktuellen Roten Liste für Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020) werden die festgestellten Fledermausarten als mittelhäufig, die Zwergfledermaus sogar als sehr häufig geführt. Vergleichbare aktuelle Einschätzungen für Berlin liegen nicht vor. Da die festgestellten Arten allerdings typisch für die Berliner Stadtgebiete sind, ist durch den temporären Verlust der Quartiere nicht von einer negativen Beeinflussung des Erhaltungszustandes auszugehen. Es wurden zudem nur Einzelquartiere festgestellt. Langfristig kann das Habitatpotential durch den Ausgleichsfaktor von 1 : 5 für Gebäude- und 1 : 2 für Baumquartiere gesichert bzw. sogar erhöht werden.

II.6. Zusätzliche Angaben

II.6.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Februar 2015 verabschiedete der Berliner Senat das Berliner Bäderkonzept 2025 mit dem Ziel, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung anzubieten. Wichtige Ziele dieses Konzeptes sind die Verbesserung und Sicherung der Bedingungen für das Schul- und Vereinsschwimmen der Berliner Sportorganisationen. Als zentrales Element des Bäderkonzepts sind gut erreichbare und barrierefreie Standorte in Berlin geprüft worden, die für Multifunktionsbäder geeignet sind. Als Resultat schlägt das Bäderkonzept 2025 den Neubau eines Multifunktionsbades auf dem Gelände des Kombibades Mariendorf vor. Der Standort des Bades ist fest und lässt sich ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht verändern.

Dieser Neubau kann die Anforderungen des modernen Sports sowie der Bedürfnisse von Familien und Erholungssuchenden erfüllen (SenInnSport 2015). Darüber hinaus besteht auch bei den Berliner Bädern selbst ein Bedarf für einen Neubau. So ist ein wichtiges Argument für den Neubau die wesentlich günstigeren Kennwerte für den Energieverbrauch und damit auch der reduzierte Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂). Anders als ein saniertes Bad erreicht ein Neubau bessere Verbrauchswerte durch effizientere Dämmung/Isolierung und durch moderne Energierückgewinnungs- und Erzeugungssysteme und führt damit langfristig zu Kosteneinsparungen.

II.6.2. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht gliedert sich in die in Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB aufgeführten Bestandteile.

Es wurden folgende Bearbeitungsschritte durchgeführt:

Zuerst erfolgte eine Zusammenstellung fachgesetzlicher und fachplanerischer Vorgaben. Grundlage des vorliegenden Berichts bilden eine Datenrecherche (vor allem auf der Informationsquelle des digitalen Umweltatlas' Berlin) und Bestandskartierungen und -bewertungen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der „Biotoptypenliste Berlins“. Die Erfassung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der Berliner Baumschutzverordnung erfolgte auf der Grundlage der Baumkontrolltabellen der Berliner Bäder-Betriebe.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen erfolgten 2018 Erfassung der Fledermausfauna im Bereich der abzureißenden Gebäude sowie die Untersuchung des Baumbestandes im Eingriffsbereich hinsichtlich Höhlen und Spalten. Eine Brutvogelkartierung nach der Methode SÜDBECK komplettiert die faunistische Bestandsaufnahme. Die Erfassungen wurden 2024 durch das Büro Alnus aktualisiert.

Weiterhin erfolgten Auswertungen der vorliegenden Untersuchungen Verkehrsgutachten, Schalltechnische Stellungnahme und Geotechnischer Bericht. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, wurden ermittelt, beschrieben und bewertet (Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB).

II.6.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Der primäre Anwendungsbereich des Monitorings besteht darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Kommune Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzuzuziehen.

II.6.4. Referenzliste und Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Folgende vorliegenden Grundlagendaten, Untersuchungen und Gutachten wurden für die Bewertung herangezogen:

ALNUS (2024): Faunistische Kartierungen zum B-Plan 7-88 „Kombibad Mariendorf“ (Stand September 2024)

BfN - Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) 2020: Rote Liste der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands - in: Band 170 (2): Säugetiere.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2022): Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN: „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“, online unter https://ffh-vp-info.de/FFHVP/download/Raumbedarf_Vogelarten.pdf

BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG (2018): Kombibad Mariendorf Ankogelweg 95, 12107 Berlin - Ergebnisbericht Brutvogelkartierung, Stand Juli 2018

DRV - Deutscher Rat für Vogelschutz (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - in: Berichte zum Vogelschutz 57

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-88 „Multifunktionsbad Mariendorf“, Stand 05.05.2026, Berlin

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft (2022): Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhaben 7-88 „Multifunktionsbad Mariendorf“ in Berlin-Mariendorf, Stand 15.09.2022, Berlin

INGGEO (2016): Geotechnischer Bericht Baugrund- und Gründungsgutachten, Berlin

LAG VSW – LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, Beschlussfassung vom 19.02.2021, 40 S.

LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2016): Arbeitsanleitung für Brutvogel-Revierkartierungen, online unter https://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/Arbeitsanleitung_fuer_Brutvogel_Revierkartierungen_NRW.pdf

Landesdenkmalamt Berlin (2017): Denkmalliste Berlin, Stand: 24.03.2017.

MLUL - Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (2018): „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ vom 02. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011, 4. Änderung der Übersicht vom 02. Oktober 2018, online unter https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/windkrafterlass_anlage4-stand10-2018.pdf

OIKOTEC Ingenieur*innen GmbH (2020): Fachgutachten Regenwasser im Bebauungsplanverfahren 7-88 des Multifunktionsbades Mariendorf, 36 S.

Otto, W. & K. Witt (2002): Verbreitung und Bestand Berliner Brutvögel, Berliner ornithologischer Bericht 12

RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

SenInnSport - Senatsverwaltung für Inneres und Sport (2015): Berliner Bäderkonzept 2025, S.11-15

SENSTADT - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2005): Biotoptypenliste Berlins

SENSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2023): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Februar 2023.

SENSTADT - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2014): Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung 2018 - 2025

SENSBW - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025): Flächennutzungsplan Berlin, Stand: 07.02.2025.

SENUVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (2017): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro), 08.06.2016.

WITT, K. & K. STEIOF (2013): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 3. Fassung, 15.11.2013. - In: BERLINER ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT E.V. (Hrsg.): Berliner ornithologischer Bericht Band 23: 1 - 23. Berlin.

GEOPORTAL BERLIN: Diverse Karten - Stand Oktober 2024

Gesprächstermin Hr. Robert Dietrich, Greifvogelexperte Berlin, am 18.01.2023 zum Mäusebussard

II.7. Allgemein Verständliche Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan 7-88 verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine ausführliche Darstellung ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Baunutzungsplan nicht erforderlich.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und Durchführung der erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Das Landschaftsbild wird nur sehr geringfügig verändert.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden wird großteils vermieden, da das Plangebiet bereits im Bestand zu ähnlichen Teilen mit Gebäuden überbaut und mit Straßen und Parkplätzen versiegelt ist. Der Grad der zulässigen Versiegelung orientiert sich aufgrund der Lage im Innenbereich an der umliegenden Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ 0,4. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist dementsprechend eine zusätzliche Versiegelung von etwa 10.594 m² möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf unversiegelten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann, voraussichtlich vollständig in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder über andere Maßnahmen im Plangebiet versickert oder verdunstet. Durch Dachbegrünungen wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers verringert und der Abfluss verzögert. Nachteilige Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung werden sich das Stadtklima und die lufthygienischen Verhältnisse des Gebiets voraussichtlich verschlechtern, da in den Baum- und Gehölzbestand eingegriffen wird und bisher unversiegelte Flächen für den Bau in Anspruch genommen werden. Als Ausgleich hierfür werden zusätzliche Gehölzpflanzungen, beispielsweise im Bereich des Lärmschutzwalles, empfohlen.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zu fällende, nach BaumSchVO Bln geschützte, Bäume sind nach Möglichkeit durch Neupflanzungen auf der Fläche auszugleichen. Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen werden kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt und eine fachgutachterlich festgelegte Anzahl an Quartieren für Vögel und Fledermäuse angebracht werden.

Für das Schutzgut Mensch entstehen keine erheblichen negativen Veränderungen, sofern die Vorgaben zur Lärminderung befolgt werden. Zur westlichen Wohnbebauung sollen Schallschutzwälle und -wände installiert werden.

Die verkehrliche Anbindung ist leistungsfähig genug, um das prognostizierte höhere Besucheraufkommen zu tragen. Zur Minderung der Lärmbelastung wird empfohlen, den Parkplatz über Nacht geschlossen zu halten sowie den Ankogelweg ggf. als Einbahnstraße auszuweisen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Einschränkungen aus dem Bebauungsplan.

III. Entwicklung der Planungsüberlegung

III.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das künftige Multifunktionsbad Mariendorf zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Ferner wird die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück geregelt. Das Plangebiet wird über den Ankogelweg verkehrlich erschlossen.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Da die nutzungsinduzierten Emissionen nicht zu verhindern sein werden, sind vorrangig aktive Maßnahmen, d. h. eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper bzw. aktive Lärmschutzmaßnahmen, erforderlich. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser erforderlich.

III.1.1. Multifunktionsbad/Betriebskonzept

Für das Multifunktionsbad werden weitestgehend die Flächen des im Bestand befindlichen Kombibads Mariendorf überplant. Dies ist vorrangig durch die Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Naturhaushalt bedingt. Zudem können die hier bereits vorhandenen Anschlüsse der technischen Infrastruktur genutzt werden. Auch die verkehrliche Erschließung wird beibehalten. Der geplante Baukörper wird innerhalb des geplanten Baufeldes errichtet. Die Kubatur steht soweit noch nicht abschließend fest, es wird durch die geplanten Festsetzungen jedoch eine Maximalhöhe von rund 12,0 m des Gebäudes gesichert. Somit kann neben der Nutzung der bisherigen Infrastruktur auch eine nach Süden lärmabschirmende Wirkung zur Wohnbebauung, insbesondere zum Hornblendeweg, erreicht werden.

Das Raumprogramm für das Multifunktionsbad der Berliner Bäder-Betriebe ist so entwickelt, dass eine multifunktionale Raumnutzung für verschiedene Nutzergruppen möglich ist. Dies ermöglicht die unterschiedlichen Funktionsbereiche, die im Wesentlichen einen Freizeit- und einen Sportbereich sowie einen Saunabereich vorsehen. Der innenliegende Sportbereich ist rund 1.700 m² groß, dieser beinhaltet ein Sportbecken mit sechs 50 m-Bahnen. Dieses dient vorrangig der Deckung des schwimmsportorientierten Bedarfs. Die Bedarfsplanung sieht darüber hinaus jeweils ein Sprung- und ein Lehrbecken vor.

Für den Freizeitbereich sind derzeit rund 1.200 m² vorgesehen. Dieser umfasst sowohl einen Innen- als auch einen Außenbereich. Der Innenbereich beinhaltet dabei ein Erlebnisbecken mit Schwimmzone, einen Rutschturm sowie ein Kindererlebnisbecken und Whirlpools.

Der Saunabereich gliedert sich ebenfalls in einen Innen- und einen Außenbereich und sieht verschiedene Ruhe- und Themenbereiche vor. Ein Ganzjahresbetrieb ist dabei vorgesehen. Die Außenbereichsflächen sind mit rund 2.400 m² angesetzt, der innere Bereich mit ca. 800 m². Der Saunagarten wird als Ruheort konzipiert, von dem keine relevanten Lärmemissionen ausgehen.

Darüber hinaus umfasst das Raumprogramm gastronomische Angebote und die erforderlichen Funktionsflächen. Des Weiteren sieht die Planung einen Neubau der Freibadnutzung im Außenbereich vor.

Der Bereich des Sommerbads sieht die Errichtung eines neuen Bereichs nördlich des derzeit liegenden Gebäudekörpers vor. Hier soll voraussichtlich ein kombiniertes Sport- und Freizeitbecken errichtet werden, die Errichtung von Rutschtürmen wird ebenfalls geplant. Darüber hinaus ist der weitgehende Erhalt der Liegewiese mit dem prägenden Baumbestand sowie den weiteren freizeitorientierten Angeboten geplant.

III.1.2. Verkehrskonzept

Im Rahmen der Planung ist durch HOFFMANN-LEICHTER eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Stand: 22.09.2022), um die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz abschätzen zu können. Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung und der Aufkommensermittlung stellt eine kombinierte Besucherspitzenlast von 5.000 Besuchenden am Tag dar. Zusätzlich wurde eine Tagesganglinie der Besucherzahlen in den Sommermonaten 2018 und 2019 ausgewertet. Im Bestand besuchten in den Jahren 2018 und 2019 an vier Tagen mehr als 4.000 Personen das Sommerbad. Üblicherweise wird in verkehrstechnischen Untersuchungen der Fall als maßgebend herangezogen, der maximal in 5 % der Fälle überschritten wird. Entsprechend der analysierten Tagesganglinien mit insgesamt 198 Sommertagen wäre dies der 10. Fall. Die Besucherzahl am 10. Fall im Bestand entsprach etwa 56 % der maximalen Besucherzahl. Umgerechnet auf die neue Besucherspitzenlast ist von rund 2.800 Besuchenden am maßgebenden Tag auszugehen, die an 95 % der Betriebstage nicht überschritten wird. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegten 3.400 Besuchenden entsprechen somit einer Worst-Case-Annahme.

Dazu wurden Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg sowie an der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes am Ankogelweg werktags sowie am Wochenende durchgeführt, um den Verkehrsablauf des betreffenden Straßenraums zu bewerten. Im Anschluss erfolgt eine Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens einschließlich der zeitlichen und räumlichen Verteilung des zusätzlichen Verkehrs. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend wird die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes des geplanten Multifunktionsbades berechnet. Die ermittelten Verkehrsqualitäten für die bestehende und die zukünftige Situation wird bewertet.

Unabhängig von der technischen Untersuchung ist der Standort und insbesondere der Ankogelweg in den stark frequentierten Sommertagen durch einen erhöhten Parksuch- und Durchgangsverkehr betroffen. Es wird daher empfohlen, die Zufahrt auf den Ankogelweg in Richtung Osten aus Richtung des Multifunktionsbades durch eine Einbahnstraßenregelung zu beschränken. In Kombination mit der Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen ist so eine deutliche Entspannung der Verkehrssituation zu erwarten.

Um Umwege und Einschränkungen der Anwohner so weit wie möglich zu reduzieren, könne im betroffenen Abschnitt auch anstatt einer reinen Einbahnstraße (StVO-Zeichen 220) auch eine „unechte“ Einbahnstraße eingerichtet werden. Dabei würde lediglich östlich der Ausfahrt des Kombibads das Verkehrszeichen 267 („Verbot der Einfahrt“) aufgestellt - ggf. in Kombination mit dem Zusatz „Radfahrer frei“. Auch könnte eine bauliche Einengung über etwa 10 m im Bereich der Zufahrt kombiniert werden, um ein regeltreues Verhalten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in diesem Bereich zu unterstützen. Verkehrsrechtliche Regelungen sind jedoch nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans zu treffen, sondern

mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Dennoch wird die Empfehlung als Grundlage der verkehrlichen Untersuchung verwendet.

Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr

Bei einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV) besteht auf dem Mariendorfer Damm ein DTV_w von 40.300 Kfz/24 h (nördlicher Knotenpunktarm) bis 41.100 Kfz/24 h (südlicher Knotenpunktarm). Der Schwerlast(SV)-Anteil beträgt 4 %. Am Ankogelweg ergibt sich ein DTV_w von 2.000 Kfz/h. Der SV-Anteil ist mit <0,5 % sehr gering.

Im Hinblick auf die spätere Leistungsfähigkeitsabschätzung ist die Ermittlung des Verkehrsaufkommens für den Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung (die sogenannte »Spitzenstunde«) erforderlich.

Spitzenstunde werktags

Die Auswertung der Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Spitzenstunde am Vormittag (»Frühspitze«) zwischen 7:30 und 8:30 Uhr in Erscheinung tritt. Insgesamt wurden zur Frühspitze am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg ca. 2.866Kfz/h erfasst. Die Lastrichtung am Mariendorfer Damm verläuft in der Frühspitze von Süden in Richtung Norden. An der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengebiets am Ankogelweg wurden zur Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 87 Kfz/h erfasst.

Für den Nachmittag ergab die Verkehrserhebung eine Spitzenstunde (»Spätspitze«) zwischen 17 und 18 Uhr. In der Spätspitze wurden am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg insgesamt ca. 3.185 Kfz/h erhoben. Dabei liegt die Lastrichtung auf dem Mariendorfer Damm von Norden in Richtung Süden. An der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengebiets am Ankogelweg wurden zur Spitzenstunde am Nachmittag insgesamt 147 Kfz/h erfasst.

An beiden Knotenpunkten ist sowohl in Früh- als auch Spätspitze ein leistungsfähiger Verkehrsablauf (Qualitätsstufe B gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)) gewährleistet und es sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden.

Spitzenstunde Samstag

Die Auswertung kommt zum Ergebnis, dass die Frühspitze mit ca. 2.270 Kfz/h zwischen 9:45 und 10:45 Uhr liegt. An der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengebiets am Ankogelweg wurden zur Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 70 Kfz/h erfasst.

In der Spätspitze (zwischen 17 und 18 Uhr) wurden am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg insgesamt 2.141 Kfz/h erhoben. Am Nachmittag wurden in der Spätspitze an der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengebiets insgesamt 58 Kfz/h erfasst.

Am Knotenpunkten Mariendorfer Damm/Ankogelweg ist sowohl in Früh- als auch Spätspitze ein leistungsfähiger Verkehrsablauf (Qualitätsstufen B gem. HBS) im Bestand vorhanden. Auch im Analyse-Planfall zeigt die Leistungsfähigkeitsabschätzung, dass am Vor- und Nachmittag ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe B erreicht wird. Es stellt sich ein stabiler Verkehrszustand mit kurzen Wartezeiten für den untergeordneten Verkehr ein. Ebenfalls sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden.

Vorhabeninduziertes Verkehrsaufkommen

Für die Ermittlung der künftigen Leistungsfähigkeit wird das durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen abgeschätzt und sowohl tageszeitlich als auch räumlich verteilt. Anschließend wird der zusätzliche Verkehr mit dem bestehenden Verkehr bzw. dem Verkehr der Verkehrsprognose 2030 überlagert, um die Leistungsfähigkeit im Prognosefall nachzuweisen.

Dem Rechenansatz liegt ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 40 % der Besuchenden zugrunde. Der Pkw-Besetzungsgrad liegt bei 2,5 Personen bei je zwei Fahrten. Der Pkw-Besetzungsgrad liegt allerdings an Wochenenden deutlich höher bei durchschnittlich 3,5 Personen / Pkw, wodurch das MIV-Aufkommen insbesondere an Tagen mit dem höchsten Besucheraufkommen reduziert wird. Für die Nutzergruppe der Beschäftigten wird von einem MIV-Anteil von 32 % ausgegangen, bei einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Fahrzeug und 2,5 Wegen. Insgesamt wird mit 1.088 Kfz-Fahrten durch Besuchenden gerechnet. Für den Wirtschaftsverkehr werden pauschal 20 Kfz-Fahrten am Tag angenommen und Fahrten durch Abfallentsorgung, Lieferverkehr, Paketdienst etc. berücksichtigt.

In Summe werden für das Vorhaben rund 1.150 zusätzliche Kfz-Fahrten am Tag ermittelt.

Für den Planfall wird gemäß der Empfehlung angenommen, dass 100 % der künftigen Fahrten am Knotenpunkt Plangebiet/Ankogelweg in Richtung Mariendorfer Damm abfließen. Auch ohne die Annahme, kann davon ausgegangen werden, dass weit über 90% der Verkehre in Richtung Mariendorfer Damm abfließen.

Des Weiteren wird angenommen, dass sich der Verkehr am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg zu 45 % in Richtung Norden sowie 55 % in Richtung Süden verteilen wird. Da bereits im Bestand ein Kombibad am Ort existiert, wird anhand der Nutzungsdaten im Bestand und Planfall sowie der vor Ort durchgeführten Verkehrszählungen davon ausgegangen, dass ca. die Hälfte des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bereits im bestehenden Verkehrsaufkommen enthalten ist.

Spitzenstunde

Als Spitzenstunde wird der höchste zu ermittelnde vorhabeninduzierte Verkehr in Verbindung mit der höchsten Belastung des Mariendorfer Damms werktags angenommen. Die jeweiligen Verkehrsaufkommen der Spitzenstunden mit der höchsten Verkehrsbelastung im Bestand werden mit den zusätzlichen Verkehrsaufkommen überlagert (Analyse-Planfall). Am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg werden in der Frühschpitze von 78 Kfz als Zielverkehr prognostiziert sowie insgesamt 95 Kfz Quellverkehr (kombinierte Vorhaben- und Anwohnerverkehre). Für die Zufahrt des Vorhabens werden 82 Kfz Zielverkehr (78 Kfz aus Richtung Mariendorfer Damm sowie 4 Kfz aus Richtung Nord/Ankogelweg) prognostiziert sowie 43 Kfz Quellverkehr.

In der Spätschpitze werden am Knotenpunkt Mariendorfer Damm/Ankogelweg 89 Kfz Zielverkehr sowie 133 Kfz Quellverkehr prognostiziert (Vorhaben- und Anwohnerverkehre). An der Zufahrt zum geplanten Multifunktionsbad werden 94 Kfz Zielverkehr (89 aus Richtung Mariendorfer Damm, 5 aus Richtung Norden/Ankogelweg) und 109 Kfz Quellverkehre prognostiziert.

Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommens zeigt sich, dass an den Knotenpunkten im Planfall ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit der Qualitätsstufe B gem. HBS

2015 erreicht werden kann. Es stellt sich ein stabiler Verkehrszustand mit kaum spürbaren Wartezeiten, sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitze ein. Zusätzliche Kapazitätsreserven sind vorhanden.

Innere Erschließung/Stellplätze

Im Land Berlin besteht keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen. Lediglich für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sind nach der Ausführungsvorschrift für Stellplätze (AV Stellplätze) Pkw-Stellplätze vorzusehen, sofern die geplanten baulichen Anlagen öffentlich zugänglich sind. Für das Vorhaben ist auf Grundlage des Raumprogramms sowie unter Berücksichtigung des Freibads die Errichtung von 200 PKW-Stellplätzen sowie weiteren behindertengerechten Stellplätzen vorgesehen.

Bei einer gleichzeitig anwesenden Besucherspitzenlast von ca. 1.700 Gästen am Tag und einem Radverkehrsanteil von 20 % sind 340 Fahrradstellplätze davon, 17 Fahrradstellplätze für Sonderfahräder (gemäß AV-Stellplätze), nachzuweisen. Durch attraktive und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (z. B. Überdachung oder Ladestationen für E-Bikes) kann die Nutzung von Fahrrädern zum Besuch des Multifunktionsbads unterstützt und die Verkehrssituation im MIV entspannt werden.

Das Gutachten gibt darüber hinaus die Empfehlung, die Zufahrt zur künftigen Stellplatzanlage so zu beschränken, dass eine Nutzung nur durch Besuchenden des Multifunktionsbades ermöglicht wird. Die Untersuchung der Verkehrssituation sowie Aussagen des Betreibers deuten darauf hin, dass die Stellplatzanlage derzeit zu nennenswerten Teilen durch Dritte genutzt wird.

Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr

Für eine gute Erschließung durch den Fuß- und Radverkehr ist als wichtige Grundlage für eine nachhaltige, nicht ausschließlich auf das Kfz ausgerichtete Mobilität eine Einbindung in das übergeordnete und außerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Fuß- und Radwegenetz sicherzustellen. Hierfür sind attraktive und direkte Anschlüsse aus dem Plangebiet an das öffentliche Straßennetz vorzusehen.

III.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 7-88 ist aus dem FNP entwickelbar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet u. a. als Grünfläche mit dem Lagesymbol für überörtliche gedeckte und ungedeckte Sportanlagen dargestellt und grenzt an einen Grünzug von überörtlicher Bedeutung.

Aus dem Symbol „Sport“ für Gemeinbedarfsflächen können auch ergänzende Nutzungen und bauliche Anlagen entwickelt werden, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Die geplante Bebauung für das Multifunktionsbad bleibt unter 3 ha.

Die Grünverbindung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die bestehende Wegeverbindung am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gesichert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich stark am Bestand orientieren, kann zudem sichergestellt werden, dass die großzügigen Freiflächen des bestehenden Kombibads Mariendorf gesichert werden.

IV. Planinhalt

IV.1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Planzeichnung setzt für den gesamten Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung des Grundstücks Ankogelweg 95 eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ fest. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung für die Errichtung des geplanten Multifunktionsbads mit zugehörigem Saunabereich sowie Freibad. Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sport- und Freizeitbads dienen und deren Eigenart nicht widersprechen, sind ebenfalls zulässig. Die mit der wesentlichen Nutzung des Sport- und Freizeitbads verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung.

Das geplante Freibad (Außenbecken) wird auf die überbaubare Grundstücksfläche DJIED beschränkt. Diese räumliche Einschränkung ist immissionsschutzrechtlich begründet. Freibäder sind als Freizeitanlagen im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie (LAI-Freizeitlärm) einzustufen und können gegenüber der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung erhebliche Lärmimmissionen verursachen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nur dann sichergestellt werden kann, wenn der Freibadbetrieb räumlich auf die Fläche DJIED begrenzt wird. Nur innerhalb dieser Fläche wird in Kombination mit den festgesetzten Lärmschutzanlagen eine hinreichende Abschirmwirkung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten erzielt. Außerhalb dieser Fläche können ausnahmsweise untergeordnete Außenbecken zugelassen werden, sofern diese funktional dem Sauna- oder Wellnessbereich des Multifunktionsbads zugeordnet sind und aufgrund ihrer geringen Größe, Ihrem Zweck oder der begrenzten Besucherfrequenz keine erheblichen Lärmimmissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erwarten lassen. Die Zulässigkeit im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

*TF 1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dient vorwiegend der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Wellness- und Saunabereiche mit Saunagarten, Freianlagen mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen wie Außenbecken, Rutschenanlagen, Sprungtürme sowie untergeordnete Funktionsgebäude, Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

*TF 1.2 Außenbecken sind ausschließlich innerhalb der durch die Punkte DJIED gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Außenbecken, bspw. für Sauna- und Wellnessbereiche, außerhalb dieser Fläche zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

IV.2. Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche „Multifunktionsbad mit Freibad“ insgesamt eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt. Hiermit wird die Entwicklung der geplanten Nutzungen ermöglicht, die innerhalb für die Nutzungszwecke festgesetzt werden. Die Flächenbedarfe sind aus dem Raum- und Bedarfsprogramm der Berliner Bäder-Betriebe abgeleitet. Eine GRZ 0,4 entspricht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überdies der zulässigen Grundfläche eines allgemeinen Wohngebietes, durch die das Umfeld geprägt ist, sodass eine Einordnung in die Umgebung gewährleistet ist. Die Fläche für den Gemeinbedarf umfasst insgesamt ca. 72.200 m², wodurch sich aus der festgesetzten GRZ eine überbaubare Fläche für die Haupt- und Nebenanlagen von rd. 28.900 m² ergibt.

Für das innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ vorgesehene Multifunktionsbad ergibt sich in Anlehnung an das Raumprogramm der Berliner Bäder-Betriebe ein Flächenbedarf von rund 5.200 m² Grundfläche für das Gebäude des Multifunktionsbades. Zusätzlich erforderlich werden Flächen für den Saunagarten (bis zu 2.500 m²) sowie das Freibad (ca. 5.100 m²) und die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen. Die Stellplatzanlage mit der Hauptzufahrt umfasst ca. 7.700 m². Darüber hinaus sind weitere betriebsnotwendige Flächen, Zufahrten, Wege, gastronomische Außenflächen, etc. innerhalb dieses Baufensters erforderlich.

Die Minimierung von immissionsrechtlichen Konflikten macht die Verortung eines Baufensters für das geplante Freibad als Hauptemittent erforderlich. Der Flächenbedarf orientiert sich an der derzeitigen Ausgestaltung des Freibadbereichs. Die Zweckbestimmung „Freibad“ umfasst neben der Freibadnutzung als Hauptanlage untergeordnete Nebenanlagen, Wege und Nebengebäude.

Aufgrund der Gebäudekubatur und Nutzungsform wird von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen.

Um die Bodenversiegelung insgesamt zu begrenzen, wird festgesetzt, dass die Flächen von Hauptanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, unterirdische Anlagen sowie Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,4 liegen müssen.

Die gewählte Festsetzung basiert auf den Orientierungswerten für die Versiegelung von Grundstücken in allgemeinen Wohngebieten, welche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundfläche von 0,4 festlegt.

Zulässige Gebäudehöhen

Die Höhe baulicher Anlagen soll über die Oberkante (OK) baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Durch den Bezug zur NHN wird die maximale Höhenentwicklung für die geplante Bebauung eindeutig bestimmt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Baufenster mit differenzierte Höhenfestsetzungen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche dient der künftigen Errichtung des Schwimmbads. Mit dem zwingenden Gebäudemaß von mindestens 53,8 m üNHN bis maximal 60,0 m üNHN (6,6 bis 12,8 m über OK) soll zu der nach Süden und Westen ausgerichteten Wohnbebauung eine wirksame lärmabschirmende Gebäudehöhe festgesetzt werden. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes wird eine für das Multifunkti-

onsbad ausreichende Höhe gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des umliegenden Ortsbildes vermieden. Als Ausnahmeregelung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Oberkante OK um bis zu 10,0 m überschritten werden darf, um bspw. Rutschanlagen zu ermöglichen.

Im angrenzenden Baufenster DJIED wird die Oberkante OK 50,5 m über NHN festgesetzt. Hier ist vorrangig die Errichtung des Freibads inkl. damit verbundener betriebsnotwendiger Gebäude wie Umkleidekabinen und Sanitäranlagen vorgesehen. Die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Oberkante wird ebenfalls der Funktionalität der Freibadfläche Rechnung getragen, um bspw. auch einen Rutschturm oder Sprungtürme zu ermöglichen.

Für bauliche Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausnahmsweise baulichen Anlagen von bis zu 2,5 m oberhalb der maximal festgesetzten Oberkante zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dient und mindestens 2,5 m von der Gebäudekante zurückgesetzt ist. Die zulässige Überschreitung der Oberkante um bis zu 2,5 m trägt den üblichen baulichen Höhenanforderungen von technischen Dachaufbauten (z. B. Lüftungs- und Filtertechnik, Entrauchung, Abluftkamine) Rechnung. Diese erreichen einschließlich Unterkonstruktion und Schallschutzgehäusen regelmäßig Höhen von bis zu rund 2,5 m. Dadurch soll gesichert werden, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher technischer Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach besteht. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind die Dachaufbauten 2,5 m hinter der Gebäudekante zu errichten.

TF 2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m für technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Gebäudeaußenkante zurücktreten. Der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen wie Rutschanlagen und Sprungtürme dürfen die festgesetzten Oberkanten bis zu einer Höhe von 10,0 m überschreiten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

IV.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Das Multifunktionsbad lässt sich nicht nach üblichen Bauweisen charakterisieren. Für das Baugebiet ist somit keine Festsetzung der Bauweise erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für Gemeinbedarfsflächen ist die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zwingend erforderlich, kann aus städtebaulichen Gründen aber festgesetzt werden. Mit den Baufenstern werden der Baukörper für das künftige Multifunktionsbad sowie das Freibad gesichert. Die Festsetzung von Baufenstern erfolgt, da sie einen großen Gestaltungsspielraum für die Unterbringung der zulässigen baulichen Anlagen ermöglichen, wobei gleichzeitig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden müssen. Gleichzeitig kann die bestehende Liegewiese weitgehend von Bebauung freigehalten werden, wodurch eine Neuversiegelung von Flächen außerhalb des Innenbereichs vermieden wird.

Das geplante Multifunktionsbad soll, wie bereits das bestehende Hallenbad, im südlichen bis zentralen Bereich des Plangebietes entstehen. Sowohl die Erschließung für Besuchende als auch die bereits im Süden vorhandene erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur des bestehenden Schwimmbads können so weiterhin in das Nutzungskonzept integriert werden. Zudem sollen die sonstigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes, insbesondere der Hauptteil der bisherigen Liegewiese, baulich nicht für das Multifunktionsbad in Anspruch genommen, sondern aus Gründen des Natur-, Arten- und Bodenschutzes von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden. So kann u.a. auch die erforderliche Neuversiegelung verringert werden. Des Weiteren wird durch die Errichtung des Multifunktionsbads im Süden in Kombination der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage eine effektive lärmabschirmende Wirkung für die im Süden und Westen bestehende Wohnbebauung erzielt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den funktionalen Anforderungen des vorgesehenen Multifunktionsbads sowie an städtebaulichen, nachbarschaftlichen und freiraumbezogenen Belangen. Das Baufeld bildet einen ausreichend dimensionierten, jedoch nicht überzogenen Rahmen für die Umsetzung des Raumprogramms, ohne einen konkreten Hochbauentwurf vorwegzunehmen.

Die westliche Baugrenze berücksichtigt die erforderlichen Abstandsflächen zur bestehenden Wohnbebauung und gewährleistet zugleich eine angemessene Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft. Zugleich wird die lärmabschirmende Wirkung des Baukörpers gegenüber den westlich angrenzenden Wohnnutzungen erhalten.

Die östliche Baugrenze hält einen Abstand zur Geltungsbereichsgrenze ein, um Raum für interne Erschließungs-, Funktions- und Freiflächen (z. B. Feuerwehrumfahrt, Leitungsführung, Versickerungs- und Grünflächen) zu sichern und einen landschaftsbezogenen Übergang freizuhalten.

Die nördliche Baugrenze bleibt bewusst hinter dem Baufeld des geplanten Freibads zurück. Dadurch werden funktionale Übergänge zwischen Hallen- und Freibad sowie Flächen für Erschließung, Aufenthalt, Technik und Freibadnutzung gesichert. Gleichzeitig wird der Umfang der Neuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Die südliche Baugrenze schließt die Bestandsbebauung mit ein. Somit bietet diese Verortung eine Flexibilität, sollten Anbauten am südlichen Teil des Bestandsgebäudes notwendig sein. Die Baugrenze verläuft entlang der nördlichen Grenze der Stellplatzfläche. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist allgemein zulässig. Soweit zwischen Gebäude und Stellplatzfläche für eine leistungsfähige Erschließung und die städtebauliche Gestaltung eines Eingangsbereiches ein Abstand notwendig ist, kann dieser ebenfalls flexibel gestaltet werden.

Insgesamt ermöglichen die Baugrenzen die erforderliche Flexibilität für den späteren Hochbauentwurf, sichern die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage und halten wesentliche Freiraumbereiche – insbesondere die Liegewiese – dauerhaft von baulichen Anlagen frei.

Das Baufenster für die Becken des Freibads wird ebenfalls festgesetzt und orientiert sich seinem Flächenumfang nach am bestehenden Freibad mit den beiden Außenbecken. Dies ist erforderlich, da das geplante Freibad in den Sommermonaten der Hauptort störender Emissionen ist. Durch die Verortung der Lage des Baufensters ist eine Minimierung der Immissionskonflikte mit der umgebenden Wohnbebauung möglich. Die festgesetzten Baufenster tragen auch dem Immissionsschutz Rechnung. Die bestehenden

Außenbecken werden planungsrechtlich nicht gesichert. Für sie besteht ein Bestandsschutz. Im Falle einer Neuplanung der Außenbecken sollen diese von der südlichen Wohnbebauung abrücken und von der westlichen Wohnbebauung mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen abgeschirmt werden.

Außerhalb der Baufenster sind die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig, sofern insgesamt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

TF 3.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen, gastronomische Nutzungen, Flächen für Sportanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb eines Multifunktionsbades mit Freibad bedingen weitere bauliche Anlagen. Hierzu zählen beispielsweise Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (z. B. Müllabstellplätze, WC-Bereiche und Umkleidekabinen, gastronomische Außenbereiche).

Der bestehende Parkplatz des Kombibads Mariendorf soll auch für das künftige Vorhaben grundsätzlich als Stellplatzfläche dienen. Gegenüber dem Bestand wird eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich, sodass die Flächen für Stellplätze entsprechend festgesetzt und um rund 2.000 m² auf rund 7.490 m² Grundfläche erweitert werden. Diese sind nicht Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern werden als Fläche für Nebenanlagen bzw. als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Oberirdische Stellplätze mit deren Zufahrten sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen allgemein zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrende sowie Fahrradabstellplätze.

Bei der an einem maßgebenden Tag maximal gleichzeitig anwesenden Besucherspitzenlast von 1.700 Gästen des Multifunktionsbads ergibt sich bei einem aufgerundeten Radverkehrsanteil von 20 % eine Anzahl an 340 Fahrradstellplätzen. Zudem müssen entsprechend den Ausführungsvorschriften für Stellplätze 5 % der Abstellplätze für Fahrräder den Anforderungen von Sonderfahrrädern wie z.B. Lastenrädern oder Fahrrädern mit Anhänger entsprechen. Somit ist eine Anzahl von 17 Fahrradstellplätze für Sonderfahrräder von den 340 Fahrradstellplätzen erforderlich. Auch sollten Stellplätze für alternative Fortbewegungsmittel wie E- und S-Bikes sowie Elektroroller vorgesehen werden, vor allem im Hinblick auf die hohe Zahl der zu erwartenden jugendlichen und älteren Besuchenden des Kombibads.

TF 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und deren Zufahrten nur auf der dafür festgesetzten Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Abstandsflächen

Bei der Festsetzung sog. Baufenster handelt es sich nicht um eine ausdrückliche Festsetzung i. S. v. § 6 Abs. 5 BauO Bln. Die Verortung des Baufensters in Verbindung mit der geplanten Gebäudehöhe gewährleistet, dass das übliche Maß der Abstandsflächen eingehalten wird.

IV.4. Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung. Dabei gilt es, die Lärmschutzkonflikte auf Planungsebene zu bewältigen, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine Verlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren ist nur im Einzelfall zulässig, wenn gewährleistet ist, dass der Konflikt auf dieser Ebene lösbar ist.

Der nachfolgenden Bewertung der Lärmbelastungssituation im Plangebiet und den geplanten Festsetzungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 7-88 „Multifunktionsbad Mariendorf“ der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft zugrunde. Im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt und das Gutachten mehrmals fortgeschrieben. Es liegt nun in der 3. Fassung mit dem Stand vom 5. Mai 2026 vor. Hierzu ist grundsätzlich anzumerken, dass bei der Erarbeitung von schalltechnischen Untersuchungen innerhalb eines Prognosehorizonts jeweils der sog. „Worst-Case“ als Ausgangsfall für die Ermittlung der Immissionsprognose anzuwenden ist. Damit ist sichergestellt, dass die ggf. festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Prognosehorizonts stets ausreichend dimensioniert sind.

Beurteilungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung bildet die Freizeitlärmrichtlinie, da das Bad überwiegend zur Gestaltung der Freizeit genutzt wird und der Aspekt der Sportausübung eine nachrangige Rolle einnimmt.

Als relevante Schallquellen werden das Freibad, die Parkplätze (Pkw-, Motorrad- und Lkw-Stellplätze), nutzerinduzierter An- und Abreiseverkehr, die technische Gebäudeausrüstung sowie weitere Außenanlagen wie ein Kinderspielplatz berücksichtigt.

IV.4.1. Vorhaben

Vom Multifunktionsbad sind aufgrund des geschlossenen Baukörpers keine relevanten Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Da Wellness- und Saunabereiche mit Saunagarten Ruhebereiche darstellen, wird davon ausgegangen, dass keine nachteiligen Emissionen zu erwarten sind. Die technische Gebäudeausrüstung des Bades befindet sich überwiegend im Keller. Die Besucherzahlen müssen sowohl den ganzjährigen Betrieb des Sport- und Freizeitbades berücksichtigen als auch eine Nutzung des Freibads. Laut Vorhabenplanung wird bisher mit rund 3.380 Gästen insgesamt am Tag für das Freibad bzw. das Sport- und Freizeitbad gerechnet. Es ist nicht zu erwarten, dass die Spitzenbelastung des Sport- und Freizeitbades gleichzeitig, sondern über den Tag verteilt auftritt. In den Sommermonaten wird für die Freibadnutzung, abweichend von den sonstigen Tagesganglinien, im Sinne eines Worst-Case-Szenarios von 3.000 gleichzeitig anwesenden Besuchern ausgegangen. In den Jahren 2018 und 2019 gab es nur vier Tage, an denen jeweils über 4.000 Personen das Sommerbad aufgesucht haben.

Untersucht werden muss in erster Linie die mittägliche Ruhezeit an einem Sonn- bzw. Feiertag, da an diesen Tagen das höchste Badegästaufkommen im Außenbereich zu erwarten ist und für diesen Beurteilungszeitraum die höchsten Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden. Werden die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen eingehalten, kann auch von einer Einhaltung an Werktagen ausgegangen werden. Der zweite maßgebliche Beurteilungszeitraum ist die lauteste Nachtstunde, in welcher die letzten Besucher und Mitarbeiter das Gelände verlassen.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen für allgemeine Wohngebiete belaufen sich auf 50 dB(A) tags. Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen beträgt tagsüber 80 dB(A).

Bei der Überplanung der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen dem Multifunktionsbad und der umliegenden Wohnbebauung wird die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nach § 6.7 TA Lärm sowie Nr. 2 Abs. 4 Anlage 1 AV LImSchG Bln bewertet. Danach können die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) auf einen Zwischenwert zu den Mischgebietswerten (MI) angehoben werden, sofern die Richtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden. Diese Regelung ermöglicht die Überplanung bestehender Konfliktslagen, ohne dass gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden. Die relevanten Mischgebietswerte betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (außerhalb der Ruhezeiten) bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (während der Ruhezeiten).

Diese Vorgehensweise wird auch durch die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) sowie der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) vom 19.12.2025 gestützt, die die Anwendung der Gemengelagen-Regelung für den vorliegenden Fall ausdrücklich befürwortet.

Zusätzlich wird in der Lärmwirkungsforschung und Rechtsprechung die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) als pragmatischer Abwägungsmaßstab herangezogen. Diese Schwelle ist zwar nicht ausdrücklich in der TA Lärm oder im Berliner Lärmleitfaden als verbindlicher Wert verankert, wird jedoch in der Rechtsprechung (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 1.12.2014 - 2 C 390/13; BVerwG, Urteil vom 10.05.2022 - 4 CN 2.20) und der Fachpraxis (Berliner Lärmleitfaden, Kap. V.3.1) als zumutbare Feinststeuerung für Bestandsüberplanungen anerkannt. Sie dient dazu, wahrnehmbare Verschlechterungen der Lärmsituation zu vermeiden und die Zumutbarkeit für die Anwohner zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird daher kumulativ geprüft:

- Einhaltung der Mischgebiets-Richtwerte (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) als Obergrenze für die Gemengelagen-Zwischenwertbildung,
- Vermeidung wahrnehmbarer Lärmzunahmen ($\leq 1,0$ dB(A)) im Vergleich zur Bestandssituation.

Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass das Vorhaben im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) festsetzungsfähig ist, da die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Kombination aus Gemengelagen-Regelung und Wahrnehmbarkeitsschwelle erfüllt werden.

Freizeitlärm

Der Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie ergibt sich aus Nr. 1.4 zu § 1 Absatz 4 6 Abs. 1 und 2 der Ausführungsvorschrift zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin. Freizeitanlagen sind Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen. Dazu gehören im vorliegenden Fall das bestehende Kombibad sowie das geplante Multifunktionsbad.

Die Immissionsrichtwerte sind in Tabelle 4 dargestellt. Dabei müssen die Richtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

Tabelle 6: Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie

Gebietstyp	werktags			sonn- und feiertags		
	tags	tags	nachts	tags	tags	nachts
	außerhalb der Ruhe- zeit	innerhalb der Ruhezeit		außerhalb der Ruhe- zeit	innerhalb der Ruhezeit	
Allgemeine Wohngebiete	55	50	40	50	50	40
Mischgebiete	60	55	45	55	55	45

Die Ruhezeiten beziehen sich an Werktagen auf die Zeiten von 6:00 bis 8:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen auf die Zeiten von 7:00 bis 9:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen gelten die Richtwerte der Ruhezeit. In der Nacht von 22:00 bis 6:00 Uhr (werktags) bzw. von 22:00 bis 7:00 Uhr (sonn- und feiertags) wird die Geräuscheinwirkung nicht über den gesamten Zeitraum gemittelt, sondern es gilt die ungünstigste volle Stunde als maßgebend.

Anlagenlärm

Zur technischen Gebäudeausrüstung des bestehenden Kombibads sowie des geplanten Multifunktionsbads liegen keine Angaben bzw. konkrete Planungen vor. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zunächst davon ausgegangen, dass sich mögliche Konflikte durch technische und planerische Anpassungen lösen lassen. Zur Berücksichtigung der Geräuscheinwirkungen durch die technische Gebäudeausrüstung werden hilfsweise zwei Punktschallquellen auf dem Dach des Bestandsgebäudes bzw. des Plangebäudes angesetzt. Für die Schallleistungspegel wird auf Erfahrungswerte von ähnlichen Anlagen zurückgegriffen. Hierbei ist festzustellen, dass Lüftungsanlagen o. Ä. in der Regel im Nachtzeitbereich entweder ausgeschaltet werden oder eine reduzierte Schallemission aufweisen. Diesem Aspekt folgend werden je Anlage folgende Schallleistungspegel durchgängig in den jeweiligen Zeitbereichen berücksichtigt:

- werktags, 06:00 - 22:00 Uhr & sonn- und feiertags, 07:00 - 22:00 Uhr: 90 dB(A)
- werktags, 22:00 - 06:00 Uhr & sonn- und feiertags, 22:00 - 07:00 Uhr: 80 dB(A)

Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein Wert von jeweils 95 dB(A) angesetzt.

Die Schallleistungspegel haben in dieser Dimension keine relevanten Auswirkungen auf die Beurteilungspegel bzw. auf die erarbeiteten Schallschutzmaßnahmen. Die schalltechnische Verträglichkeit unter Annahme der konkreten technischen Gebäudeausrüstung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die dargestellten Schallleistungspegel können hierfür als Orientierungswerte oder Maximalpegel herangezogen werden.

IV.4.2. Emissionsberechnung

Bestandsituation

Das Freibad des bestehenden Kombibads wird bereits seit der Eröffnung 1975 genutzt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Immissionen um das Plangebiet als grundsätzlich sozial- und wohnverträglich eingestuft werden.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umgebung ist die historisch gewachsene Bestandsituation zu untersuchen und zu bewerten. Dabei wird an verschiedenen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Tagesganglinien zu den empfindlichsten Zeiträumen gemäß Freizeitlärm-Richtlinie bewertet.

Dabei ergibt sich, dass mit Ausnahme des Immissionsortes Ankogelweg 93A an allen berücksichtigten Immissionsorten teils deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) für die Ruhezeit am Mittag auftreten. Im Westen und Norden des Plangebietes sowie südöstlich entlang des Hornblendewegs ergeben sich Überschreitungen von mehr als 10 dB(A). Der höchste Beurteilungspegel wird dabei mit 64,8 dB(A) am Immissionsort Ankogelweg 79A westlich des Erlebnisbades und dem Anlieferbereich erreicht. Auch unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Gemengelage und des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete von 55 dB(A) bestehen die Überschreitungen mit Ausnahme westlich des PKW-Parkplatzes weiterhin. Im Bereich der Anlieferung werden die kurzzeitigen Geräuschspitzen für Misch- und Allgemeine Wohngebiete überschritten.

In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) durch die Geräuscheinwirkungen der Stellplatzanlage an den Immissionsorten Ankogelweg 93 und Hornblendeweg 8D um maximal 1,4 dB(A) überschritten. Zusätzlich wird an den genannten Immissionsorten sowie am Ankogelweg 91 und 93A der Richtwert für die nächtlichen kurzzeitigen Geräuschspitzen von 60 dB(A) nicht eingehalten.

Es ist festzuhalten, dass die Vorbelastung des Plangebietes durch die bereits bestehende Nutzung des Kombibads sehr hoch ist und die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie großflächig überschritten werden.

Prognoseplanfall

Eine detaillierte städtebauliche Konzeption liegt seitens der Berliner Bäder-Betriebe noch nicht vor. Entsprechend wurden im Vorfeld der lärmtechnischen Untersuchung Varianten erarbeitet, die sich hauptsächlich auf die Lage des geplanten Freibades beziehen, da zumindest die Lage des künftigen Multifunktionsbades vorgegeben ist. Die Planvarianten stellen somit die Lagen des Freibads mit den potenziell geringsten Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung dar.

In der Variante 1 wird das Freibad räumlich nahe an den Bereich des westlichen Ankogelwegs gelegt. Dort ist zwar die geringste Entfernung zu der bestehenden Wohnnutzung, gleichzeitig kann aber durch potenzielle Schallschutzmaßnahmen am wirksamsten auf die Schutzbedürfnisse der Anwohner reagiert werden. Darüber hinaus ist dort die weiteste Entfernung von der fünfgeschossigen Wohnbebauung am Hornblendeweg, die aufgrund ihrer Kubatur und Höhe besonders anfällig gegen die vom Freibad ausgehenden Emissionen ist.

Die Variante 2 sieht das Freibad im zentralen Bereich des Grundstücks vor, sodass zu allen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung ein etwa gleichgroßer Abstand gewählt werden kann.

Variante 3 setzt das Freibad im östlichen Bereich des Grundstücks fest, wonach die weiteste Entfernung zu den schutzwürdigen Nutzungen am Ankogelweg, aber auch zur Parksiedlung Spruch besteht. Es rückt dahingehend näher an den Hornblendeweg sowie die Grundschule am Sandsteinweg.

Die Stellplatzanlagen und betriebliche Organisation der Anlieferung durch LKW werden für alle drei Planvarianten in Ansatz gebracht, da sich der südliche Bereich mit Parkplatz und voraussichtlichem Standort des Multifunktionsbades aufgrund der technischen und verkehrlichen Infrastruktur und Anschlüssen als relativ indisponibel darstellt und der Eingriff und die Versiegelung so am geringsten gehalten werden können.

Als Emissionsquellen für alle Planvarianten dienen das Schwimm- und Erlebnisbecken des Freibades inkl. Sprungbecken sowie das östliche Planschbecken. Der Emissionsansatz für die Liegewiese wird ebenfalls fast für die gesamte Fläche bei einer Auslastung von rund 3.000 Personen angenommen, analog der Bestandssituation.

Als Sportanlagen finden die bestehenden Felder für Beachvolleyball, Basketball sowie Fußball im Prognoseplanfall Berücksichtigung, da vom Erhalt der jeweiligen Nutzung auch zukünftig ausgegangen werden kann.

Der bestehende Spielplatz an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls für die Prognosevariante angesetzt. Freisitze in der Gastronomie hingegen werden nur im Bestandsfall berücksichtigt, da eine künftige Verortung von gastronomischen Betrieben im Außenbereich nicht gesichert ist.

Planvarianten

Bewertung der Stellplatzanlagen und Anlieferung

Die Vergrößerung der Stellplatzanlagen sowie die Organisation der Anlieferung ist in allen drei Planvarianten identisch. Durch die Vergrößerung der geplanten Stellplatzanlage in Richtung Norden ist von einer Verlagerung der zugehörigen Geräuschemissionen nach Norden auszugehen. Dadurch ergibt sich eine geringe Abnahme der berechneten Beurteilungspegel im Nachtzeitbereich am südlichen Immissionsort Hornblendeweg 8D, wodurch dort der zugrundeliegende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nur marginal überschritten wird. Westlich des Parkplatzes ergeben sich erwartungsgemäß Pegelzunahmen, wobei der Immissionsrichtwert wie bei der Untersuchung der Bestandssituation lediglich am Ankogelweg 93 überschritten wird. Zudem werden auch Zunahmen der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen an den berücksichtigten Immissionsorten beobachtet, wodurch Überschreitungen des Richtwerts von 60 dB(A) an den Immissionsorten Ankogelweg 89A, 91, 93 und 93A sowie Hornblendeweg 8D auftreten.

Die Fortschreibung des Gutachtens vom 5. Mai 2026 zeigt mit den aktualisierten Ansätzen der angesetzten Parkplatzlärmstudie, dass die aktualisierten Emissionsansätze für kurzzeitige Geräuschspitzen (z. B. Kofferraumschlagen: 95,5 dB(A) statt 99,5 dB(A)) zu einer Einhaltung der Richtwerte an den Immissionsorten Ankogelweg 89A und 91 führen. Auch am Ankogelweg 93A wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen nun unterschritten. Dennoch bleiben Überschreitungen an den Immissionsorten Ankogel-

weg 93 und Hornblendeweg 8D bestehen. Die aktualisierten Werte verhindern jedoch die bisher angenommene wahrnehmbare Zunahme der Geräuschspitzen am Ankogelweg 89A, sodass dort das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen entfällt. Für die Immissionsorte Ankogelweg 79A und 81 ergeben sich keine Änderungen, da die Überschreitungen hier auf die Verladegeräusche bei der Anlieferung zurückzuführen sind.

Inwieweit die Anlieferung künftig ebenfalls entlang des Ankogelwegs verortet sein soll, bzw. möglich ist, muss im künftigen Betriebskonzept als Grundlage für das Genehmigungsverfahren geprüft werden. Denkbar wäre hier dann Maßnahmen einer Einhausung, Lärmschutzwand oder Verlagerung der Anlieferung bspw. an die Südfassade eines künftigen Multifunktionsbades. Im vorliegenden Fall ist die Verlagerung gerechtfertigt, da die Überschreitungen bereits im Bestand vorliegen, vorhabenbedingte Zunahmen nicht wahrnehmbar sind und organisatorische Bewältigung auch in Verbindung mit ggf. neuen Betriebskonzepten für ein Multifunktionsbad erst im Genehmigungsverfahren abschließend geprüft werden kann.

Planvariante 1

Durch die Verlagerung der Schwimmbecken und der veränderten Gebäudekubatur der Schwimmhalle ergeben sich westlich des Plangebiets an der Wohnbebauung entlang des Ankogelwegs Zunahmen der zugehörigen Beurteilungspegel im Vergleich zur Bestandssituation.

Der höchste Beurteilungspegel wird dabei mit 65,6 dB(A) am Immissionsort Ankogelweg 79A erreicht. Nur an den Immissionsorten Ankogelweg 73A und Ankogelweg 65A werden Pegelzunahmen von über 1,0 dB(A) oder mehr erreicht. Die Pegelzunahmen an den übrigen Immissionsorten entlang des Ankogelwegs betragen hingegen weniger als 1,0 dB(A) und liegen damit unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung angewandten Wahrnehmbarkeitsschwelle. Von einer wahrnehmbaren Zunahme der Beurteilungspegel ist dementsprechend an diesen Immissionsorten nicht auszugehen. Dies trifft auch auf die Schule am Sandsteinweg zu, an deren nördlichen Gebäuden eine Pegelzunahme von nur 0,2 dB(A) zu verzeichnen ist.

Demgegenüber verringern sich die Beurteilungspegel an den südlichen Immissionsorten am Hornblendeweg deutlich. Auch nördlich, in der Parksiedlung Spruch, nehmen diese ab.

Trotz der sich mitunter ergebenden Reduzierung der Beurteilungspegel im Vergleich zur Bestandssituation wird der Richtwert der Freizeidlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) für die Ruhezeit am Mittag weiterhin mit Ausnahme des Immissionsorts Ankogelweg 93A an allen Immissionsorten überschritten. Unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Gemengelage ergibt sich lediglich an den Immissionsorten westlich des Parkplatzes sowie am Hornblendeweg 8D eine vollständige Einhaltung des anzuwendenden Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 55 dB(A). Wie in der Bestandssituation wird zudem an den Immissionsorten Ankogelweg 79A und Ankogelweg 81 der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) für Mischgebiete und somit auch der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete von 80 dB(A) überschritten.

Planvariante 2

Durch die Verlagerung der Schwimmbecken in das Zentrum des Plangebiets ergeben sich an der westlichen Wohnbebauung (Ankogelweg) geringere Beurteilungspegel im Vergleich zur Bestandssituation, wobei die Pegel jedoch weiterhin deutlich über dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) für die Ruhezeit am Mittag liegen. Maximal werden dabei 64,4 dB(A) am Immissionsort Ankogelweg 79A erreicht.

Zudem verringern sich die Beurteilungspegel nördlich des Freibadgeländes an den Immissionsorten der Parksiedlung Spruch sowie südlich des Plangebiets am Hornblendeweg. Andererseits sind an der Schule am Sandsteinweg geringe Zunahmen der sich ergebenden Beurteilungspegel zu beobachten, welche sich durch die heranrückenden Emissionsquellen der Schwimmbecken bedingen. Auch westlich des Parkplatzes (Ankogelweg 89A und 91) ergeben sich geringe Zunahme der Beurteilungspegel, welche jedoch unterhalb von 1,0 dB(A) und somit unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung angewandten Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Dementsprechend ist an diesen Immissionsorten nicht von einer wahrnehmbaren Zunahme der Beurteilungspegel auszugehen.

Mit Verweis auf eine mögliche Gemengelage ist festzustellen, dass weiterhin lediglich an den Immissionsorten westlich des Parkplatzes sowie am Hornblendeweg 8D eine vollständige Einhaltung des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 55 dB(A) erfolgt. Aufgrund der Nähe zur Anlieferung und den damit einhergehenden Geräuschspitzen wird zudem an den Immissionsorten Ankogelweg 79A und Ankogelweg 81 der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen für Mischgebiete von 85 dB(A) überschritten.

Planvariante 3

In Variante 3 wird die Einhaltung des Immissionsrichtwerts der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) für die Ruhezeit am Mittag nur am Immissionsort Ankogelweg 93A erreicht. Durch die Verlagerung der Schwimmbecken ins östliche Plangebiet nehmen die berechneten Beurteilungspegel im angrenzenden Gelände der Schule am Sandsteinweg im Vergleich zur Bestandssituation deutlich zu und erreichen Werte von über 60 dB(A). Geringe Zunahmen der Beurteilungspegel sind zudem für den Immissionsort Hornblendeweg 6A und für die Immissionsorte westlich des Pkw-Parkplatzes zu beobachten. An den übrigen Immissionsorten ergeben sich im Vergleich zur Bestandssituation geringere Beurteilungspegel, welche jedoch weiterhin über 50 dB(A) liegen.

Die berechneten Beurteilungspegel verbleiben dabei auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Bestand bzw. für die Planvarianten 1 und 2, womit auch mit Verweis auf eine vorliegende Gemengelage die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Mischgebiete nicht eingehalten werden. Maximal werden dabei jeweils 64 dB(A) am Ankogelweg 79A und 81 erreicht. Zudem werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) bzw. 80 dB(A) an den Immissionsorten Ankogelweg 79A und Ankogelweg 81 überschritten.

Gegenüberstellung

Zum Vergleich der schalltechnischen Auswirkungen der Planvarianten stellt das Gutachten die Differenzen zwischen den Beurteilungspegeln im Bestand sowie den jeweiligen Planvarianten gegenüber.

Unter Berücksichtigung der in der Lärmwirkungsforschung angewandten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) ist festzustellen, dass in Hinblick auf mögliche Schallschutzmaßnahmen die Varianten 1 und 2 zu empfehlen sind, da sich lediglich im Bereich des nördlichen Ankogelwegs bzw. der Schule am Sandsteinweg wahrnehmbare weiterführende Überschreitungen des Immissionsrichtwertes ergeben. Die Planvariante 3 sieht vorrangig Pegelzunahmen von mehr als 1,0 dB(A) im Bereich der Schule am Sandsteinweg sowie des Hornblendeweges vor, wo aufgrund der vorliegenden Gebäudehöhen von bis zu fünf Vollgeschossen entsprechend auch der Umfang an aktiven Schallschutzmaßnahmen größer ausfallen würde. Im Nachtzeitvergleich sind die drei Planvarianten identisch.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist keine relevante Zunahme des Besucheraufkommens zu erwarten. Das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist dementsprechend als geringfügig einzuschätzen. Zudem ist davon auszugehen, dass durch die Erhöhung der Stellplatzmöglichkeiten auch der Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen reduziert wird. Auch die geplante Zunahme von Fahrradstellplätzen erhöht die Attraktivität zur nicht-motorisierten An- und Abfahrt des Multifunktionsbads. Unter diesen Gesichtspunkten ist eine relevante Zunahme von Verkehrsgeräuschen im Umfeld des Plangebiets, welche ein Abwägungserfordernis bedingt, nicht zu erwarten. Auf einen rechnerischen Nachweis dieses Sachverhalts wird daher im Rahmen dieser Untersuchung verzichtet.

IV.4.3. Prüfung zu Maßnahmen von Schallschutz

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete zur Ruhezeit am Mittag wird weder in der Bestandssituation noch für die untersuchten Planvarianten erreicht. Wenn im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Lärmkonflikte entstehen bzw. ein bestehender Konflikt überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung zu prüfen. Gemäß des Berliner Lärmleitfadens¹ sind Prüfschritte analog einer „Prüfkaskade“ zu vollziehen: 1. Trennungsgrundsatz; 2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen; 3. Passive Maßnahmen.

Trennungsgrundsatz

Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist zu prüfen, inwieweit eine Anordnung der Baugebiete zueinander möglich ist bzw. Baugebiete nach ihrem Störgrad gegliedert werden können. Diese schalltechnisch idealtypische Abfolge von Baugebieten ist insbesondere in Städten aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit kaum möglich. Zudem wäre der sparsame Umgang mit Grund in Boden nicht gewährleistet, wenn man Wohnnutzungen nur in einer gewissen Entfernung zu etwaigen Lärmquellen errichtet. Auch die Innenentwicklung bzw. die Nachnutzung von brachgefallenen Flächen wäre nur noch stark eingeschränkt möglich.

¹ Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, SenSBW/ SenMVKU Berlin 2021.

Die stadtplanerisch sinnvolle Nähe von Wohnen und Erholung/Freizeit und Sport („Stadt der kurzen Wege“) wäre ebenfalls nur schwer möglich, wenn man Baugebiete stets in der schalltechnisch idealtypischen Reihenfolge anordnen würde.

Ein wesentlicher Bestandteil zur Beurteilung des Trennungsgrundsatzes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Hier werden auf gesamtstädtischer Ebene bereits Aussagen zur räumlichen Verteilung von Bauflächen getroffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-88 ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Grünfläche mit Zweckbestimmung gedeckte und ungedeckte Sportanlagen dargestellt. Im Plangebiet ist daher aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung die Kombination des Schwimm- bzw. Freibads in direkter Nachbarschaft zu u. a. Wohnnutzungen zulässig. Eine vollständige Freihaltung von allen schalltechnisch empfindlichen Nutzungen, z. B. Wohnen, erfolgt nicht.

Aufgrund des bereits bestehenden Freibadbetriebs und der sich daraus ergebenden Gemengelage ist eine Anwendung des Trennungsgrundsatzes entsprechend nur eingeschränkt möglich. Im Plangebiet wird der Trennungsgrundsatz dahingehend berücksichtigt, dass das geplante Multifunktionsbad bzw. das immissionsrechtlich kritischere Freibad über Baugrenzen so weit entfernt errichtet werden muss, dass die verträglichsten Schallbelastungen für die umliegende Wohnbebauung vorliegen. Eine räumliche Trennung über Baugebiete o. ä. ist den tatsächlichen Umständen entsprechend nicht möglich. Über die Festsetzung durch überbaubare Grundstücksflächen wird zumindest für die baulichen Anlagen im Plangebiet eine Eingrenzung ermöglicht, welche i.V.m. den nachfolgenden Maßnahmen eine Beschränkung der Immissionen ermöglicht. Die Variantenuntersuchung zielt auf die lärmoptimierte Ausrichtung ab, kann jedoch aufgrund der sich ergebenden Beurteilungspegel lediglich in Verbindung mit weiteren Maßnahmen zu einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens führen.

Aktive und städtebauliche Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind solche, die Emissionen unmittelbar an der Schallquelle bzw. auf dem Schallausbreitungsweg mindern. Darunter fallen bspw. Lärmschutzwände. Städtebauliche Maßnahmen sind durch die Schaffung lärmrobuster Strukturen sowie der Anordnung der städtebaulichen Kubatur zu erreichen, bspw. durch Stellung der Baukörper oder Festsetzung von Gebäudehöhen. Zum Erreichen der schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens werden sowohl aktive als auch städtebauliche und betriebliche Maßnahmen geprüft.

Betriebliche Maßnahmen

Eine Reduzierung der Beurteilungspegel durch Betriebseinschränkungen wäre nur schwer umsetzbar. Die maßgebliche Schallquelle für einen Großteil der Immissionsorte stellen die Außenbecken dar. Da der gewählte Untersuchungszeitraum stellvertretend auch für alle anderen Ruhezeiten steht, müssten Betriebseinschränkungen, wie bspw. die Schließung des Nichtschwimmerbeckens oder der Rutsche, auch während der übrigen Ruhezeiten werktags sowie sonn- und feiertags angewandt werden. Zudem treten aufgrund des kontinuierlichen Betriebs auch außerhalb der Ruhezeiten Richtwertüberschreitungen auf, sodass die Betriebseinschränkungen während der gesamten Öffnungszeit erforderlich wären.

Städtebauliche Maßnahmen

Städtebaulich wird neben der Anordnung der Freibadbecken durch die Anordnung des Gebäudekörpers des Multifunktionsbades insbesondere für die südlich des Plangebietes gelegene Bebauung dem Lärm-schutz Rechnung getragen. Die schalltechnische Untersuchung geht dabei im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von einem künftigen Gebäudekörper aus, der die Maße des bestehenden Hallenbads einnimmt, da eine aktuelle Vorhabenplanung noch nicht vorliegt. Bereits dieser kann eine wirksame Abschirmung der Emissionen nach Süden hin gewährleisten. Demgegenüber kann aber davon ausgegangen werden, dass das künftige Multifunktionsbad gemäß geplantem Konzept und mit Gebäudehöhen von ca. 6,6 m bis maximal 12,8 m im südlichen Bereich sowie einer Gebäudehöhe bis maximal 12,8 m im restlichen Bereich des Multifunktionsbades eine weitaus bessere Abschirmung gewährleisten kann. Ebenfalls unberücksichtigt in der Emissionsprognose ist der künftige Saunagarten, der voraussichtlich an den künftigen Gebäudekörper anschließt und eine Grundfläche von rund 2.000 m² bis 2.500 m² aufweisen soll. Gemäß Betriebskonzept wird dieser als „Ruheort“ konzipiert, sodass keine nachteiligen Emissionen von diesem Bereich zu erwarten sind.

Aktive Maßnahmen

Lärmschutzwände oder -wälle können ebenfalls für eine Lärminderung an der umliegenden Bebauung sorgen. Dabei spielen jedoch neben den schalltechnischen Auswirkungen der Maßnahme auch weitere Aspekte wie der hierfür notwendige Flächenanspruch sowie deren Kosten eine Rolle, welche je nach erforderlicher Höhe der Schallschutzbauwerke auch ein unverhältnismäßiges Niveau aufweisen können. Aufgrund der sich ergebenden Beurteilungspegel von mitunter über 60 dB(A) sowie der Entfernung und Höhe der umliegenden Gebäude (insbesondere in der Parksiedlung Spruch bzw. am Hornblendeweg) müssten Lärmschutzwände fast das komplette Grundstück umschließen und zudem eine enorme Höhe aufweisen, um auch die oberen Stockwerke zu schützen. Auch mit Verweis auf die historisch gewachsene Gemengelage und einer Anhebung des einzuhaltenden Richtwerts an Sonn- und Feiertagen auf max. 55 dB(A) ergibt sich eine ähnliche Dimensionierung der Lärmschutzwände. Je nach Situation schwanken die Wandhöhen dabei zwischen 10,5 m und 11,0 m im Norden sowie zwischen 7,5 und 8,5 m im Westen des Plangebietes. Diese Maßnahmen stellen sich demnach unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte als unverhältnismäßig und nur schwer durchführbar dar.

Als Maßgabe wird daher als Beurteilungsgrundlage der Vergleich zur Bestandsituation herangezogen. Dabei ist zu beachten, dass in der Lärmwirkungsforschung von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) ausgegangen wird. Differenzen unter 1,0 dB(A) werden nicht wahrgenommen. Die Lärmschutzwände/-wälle werden deswegen so dimensioniert, dass sich die Beurteilungspegel bei vorliegender Richtwertüberschreitung im Vergleich zur Bestandssituation um nicht mehr als 0,9 dB(A) erhöht. Eine wahrnehmbare Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird somit verhindert.

An den gewählten Immissionsorten der untersuchten Varianten ergeben sich insgesamt nur geringe Pegelzunahmen im Vergleich zur Bestandssituation von unter 1,0 dB(A). Je nach Planvariante ergeben sich zudem an einigen Immissionsorten deutlich geringere Beurteilungspegel als es im Bestand der Fall ist.

Schalltechnisch stellen sich die Varianten 1 und 2 als zu empfehlende Varianten dar, da bereits ohne Schallschutzmaßnahmen an einem Großteil der umliegenden Nutzungen Pegelabnahmen ermittelt wurden, wo durch auch der Umfang der erforderlichen Schallschutzwände reduziert wird.

Als Vorzugsvariante wurde im Ergebnis die Planungsvariante 1 gewählt, da hier der größte Abstand zu den schützenswerten Nutzungen am Hornblendeweg und Parksiedlung Spruch, der Grundschule sowie der Kindertagesstätte vorliegt. Darüber hinaus bedingt sich durch die geringere Gesamthöhe für die Schallschutzelemente ein geringerer Flächenverbrauch gegenüber Variante 2, sodass auch unter Vermeidung zusätzlicher Versiegelung sowie unter wirtschaftlichen Aspekten die Planungsvariante 1 vorzuziehen ist.

In der gewählten Planvariante 1 ergibt sich das Erfordernis eines Lärmschutzwalls vorrangig entlang des Ankogelwegs 63A bis 79A. Die Festsetzung der Lärmschutzwälle anstelle einer Lärmschutzwand wird insbesondere aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen vorgenommen. Durch die Begrünung und Bepflanzung lässt sich der Wall harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und trägt zugleich zur Aufwertung des Freiraums bei. Darüber hinaus ist die Herstellung mit standortnahen Bodenmassen wirtschaftlich und die Unterhaltung weitgehend wartungsfrei, wohingegen Lärmschutzwände einen deutlich höheren Pflegeaufwand erfordern. Schließlich wird ein Wall von der Bevölkerung in der Regel besser akzeptiert, da er eine landschaftsnahe und weniger bedrückende Wirkung entfaltet und zusätzlich als gestaltbares Element im Freiraum genutzt werden kann.

An den weiteren Immissionsorten ergeben sich lediglich geringe Pegelzunahmen gegenüber der Bestandssituation von unter 1,0 dB(A). Lediglich an zwei Immissionsorten, Ankogelweg 65A und 73A, ergeben sich im ersten Vollgeschoss Pegelzunahmen von 1,1 bzw. 2,5 dB(A). An den überwiegenden Immissionsorten mindern sich die Pegel jedoch teilweise um bis zu 6,2 dB(A).

Zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes, der durch die Freibadnutzung bedingt ist, wird auf den Flächen CDEFGC und ABCGA jeweils ein Lärmschutzwall festgesetzt. Als landschaftlich attraktivere Alternative zu Schallschutzwänden bietet sich bei ausreichend vorhandenen Flächen die Errichtung von Schallschutzwällen an. Im Planungsverlauf hat sich die Möglichkeit eines Schallschutzwalls als sinnvoll herausgestellt, da im westlichen Bereich des Freibads ausreichend freie Flächen für eine solche Maßnahme zur Verfügung stehen. Der Lärmschutzwall fügt sich dabei harmonisch in die Landschaft ein, ermöglicht eine natürliche Begrünung und trägt so sowohl zur Schallabsorption als auch zur ökologischen Integration bei. Zudem kann er als visuelle Barriere weniger störend wirken als eine massive Wand. Die Dimensionierung des Schallschutzwalls wird dabei so vorgenommen, dass eine wahrnehmbare Überschreitung der zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte verhindert wird, während gleichzeitig eine effektive Lärminderung für die angrenzenden Bereiche erreicht wird.

TF 4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche CDEFGC zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,4 m üNHN zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 4.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche ABCGA zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 49,3 m üNHN zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan konzipiert ist, wären grundsätzlich verschiedene Varianten möglich, wie ein künftiges Multifunktionsbad innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden könnte - im worst case auch im östlichen Bereich als reine Schwimmhalle. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, inwiefern eine ostseitige Platzierung des Gebäudekörpers im Baufeld Auswirkungen auf die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens hat. Durch die Verlagerung des Gebäudes in den Osten des Baufelds entfielen dessen Abschirmwirkung für die westlich gelegenen Immissionsorte, insbesondere am Ankogelweg 89A, 91 und 93. Dies würde zu wahrnehmbaren Lärmzunahmen von 1,6 bis 2,8 dB(A) in diesem Bereich führen, da die Geräuschemissionen der Außenschwimmbekken und der Anlieferung nicht mehr durch den Gebäudekörper abgeschirmt werden. Gleichzeitig würde sich die Lärmsituation am Hornblendeweg verbessern, da die Außenschwimmbekken durch die Ostverlagerung des Gebäudes weiter vom Wohngebiet entfernt liegen. Dies würde zu einer deutlichen Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in diesem Bereich führen.

Um die wahrnehmbaren Lärmzunahmen westlich des Geltungsbereiches auszugleichen und die schalltechnische Verträglichkeit sicherzustellen, ist eine zusätzliche Lärmschutzwand an der nördlichen Baufeldgrenze des Baufensters "OK 60,0 m üNHN" erforderlich. Diese sollte nach den Berechnungen eine Höhe von 4,8 m aufweisen, um die Pegelzunahmen an den Immissionsorten Ankogelweg 89A und 91 zu begrenzen. Da eine Vielzahl an Möglichkeiten der Anordnung von Schallschutzbauwerken oder Ähnliches besteht, konnten diese nicht im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vollständig beurteilt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Umsetzung von Maßnahmen an einem alternativen Standort abweichende Dimensionen (Länge und Höhe der Bauwerke) erforderlich sind, deren Umfang bei Bedarf in den nachgelagerten Planungsphasen ermittelt werden kann.

Alternativ können daher hinsichtlich der Lage, des Umfangs sowie der Art der Schallschutzmaßnahmen auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Lärmschutzwälle oder Gebäudewände) umgesetzt werden, sofern diese eine ausreichende Schallabschirmung gewährleisten. Insofern wäre die Vorzugslösung, dass wie in den Annahmen des Schallgutachtens der Gebäudekörper in diesem Bereich angeordnet wird, um eine lärmabschirmende Wirkung zu erzielen und zusätzliche Schallschutzwände obsolet zu machen. Um den Schutzanspruch zu gewährleisten, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

TF 4.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm, ausgehend von der Fläche DJIED, innerhalb der Fläche FEIKLF eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,6 m üNNH zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Lage, des Umfangs sowie der Art der Schallschutzmaßnahme auch andere bauliche Maßnahmen getroffen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Prüfkaskade des Berliner Lärmleitfadens sieht im dritten Schritt die Prüfung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Immissionsorten vor. Diese sind erst anzuwenden, wenn aktive oder städtebauliche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder diese eine Überschreitung der zugrundeliegenden Immissionsrichtwerte nicht verhindern können. Bei Freizeitlärm befindet sich der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb der geöffneten Fenster. Passiver Schallschutz gegenüber Freizeitlärm bedingt Maßnahmen, welche dazu führen, dass maßgebliche Immissionsorte ausgeschlossen werden. Dies kann durch Festverglasung, geschlossene Laubengänge oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung geschehen. Schallschutzfenster oder baulicher Schallschutz über geschlossene Außenbauteile, die die Einhaltung eines bestimmten Innenpegels zum Ziel haben, sind bei Sport- und Freizeitlärm auf Grund des Immissionsortes 0,5 m vor dem schallschutzbedürftigen Raum nicht möglich. Derartige Maßnahmen für die bereits bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes anzuordnen ist darüber hinaus nur schwer oder gar nicht umsetzbar, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Darüber hinaus stellt sich ein Eingriff in das bestehende Privateigentum als unverhältnismäßig dar.

IV.5. Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Nutzungsqualität in Teilbereichen des Geltungsbereichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

Dachbegrünung

Dachflächen dienen in Verbindung mit extensiver Begrünung gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (z. B. Gräser und Moose). Eine extensive Begrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur einen geringen Erhaltungsaufwand.

Der Bebauungsplan enthält eine Pflanzliste, in der geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung empfohlen werden. Die Pflanzliste ist im Anhang der Begründung beigefügt (s. Kap. C.I „Pflanzenlisten als Empfehlung“).

Mit der geforderten Dachbegrünung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird zum einen Teil (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, zum anderen Teil zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltauflösend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

TF 5.1 Dachflächen sind zu begrünen. Sie sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB)

Baumpflanzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt (textliche Festsetzung 5.2). Zudem müssen Stellplätze durch Bäume gegliedert werden (textliche Festsetzung 5.3). Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme für den Verlust von bestehenden Bäumen innerhalb des Plangebietes.

Die Pflanzdichte von einem Laubbaum je 400 m² angefangene Grundstücksfläche leitet sich aus dem Umweltbericht ab: Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist u. a. die Pflanzung einer gewissen Mindestanzahl an Bäumen nötig.

Um die positive Wirkung der Baumpflanzungen auf den Naturhaushalt und das Stadtbild langfristig zu verstärken, wird die Verwendung einer Mindestzahl von mittelkronigen Laubbäumen empfohlen (z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ulme (*Ulmus spec.*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata'). Um Baumpflanzungen auch bei beengten Raumverhältnissen zu ermöglichen, können für die nach der Festsetzung darüber hinaus erforderlichen Baumpflanzungen auch kleinkronige Baumarten wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster* agg.) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.) verwendet werden.

Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene Bäume zu erhalten, sind sie auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

Der Geltungsbereich ist ca. 7,25 ha groß hiervon sind ca. 4,35 ha der Fläche nicht überbaubar. Es müssen demnach rund 79 Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden.

Da der Bebauungsplan keine Zahl der Stellplätze festsetzt, kann die Zahl der Bäume, die sich aus der Festsetzung Nr. 5.3 ergeben, nur geschätzt werden. Die verkehrstechnische Untersuchung geht von ca. 200 Stellplätzen aus. Vor diesem Hintergrund wären ca. 50 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der Mindeststammumfang von 16 cm ist durch den geringeren Platzbedarf innerhalb der Stellplatzanlagen begründet.

TF 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

TF 5.3 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Der Bebauungsplan enthält eine Pflanzliste, in der standortgerechte Bäume empfohlen werden. Die Pflanzliste ist im Anhang der Begründung zu finden (Kap. C. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**l. „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

Umgang mit Regenwasser innerhalb des Geltungsbereichs

Mit der Errichtung des Multifunktionsbades sowie dem Außenbecken und Vergrößerung der Stellplatzanlage steigt insgesamt der Anteil der Bodenversiegelung. Daher wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet (oikotec, April 2020). Ziel der Untersuchung und Inhalt des Regenwasserkonzepts sind, das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Für das Baugebiet wurde anhand der Untersuchung i. V. m. der Baugrunduntersuchung ermittelt, dass geringe Durchlässigkeitswerte des anstehenden Bodens eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich machen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll das anfallende Regenwasser auf der Grundstücksfläche im Plangebiet zurückgehalten und versickert

werden. Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Eine Flächenversickerung wird für einen Großteil des Plangebietes angestrebt, ist jedoch insbesondere bei stärkeren Regenereignissen ohne ergänzende Maßnahmen nicht vollumfänglich möglich. Die Ableitung des Regenwassers wird vorrangig dezentral erfolgen. So ist die Flächenversickerung soweit wie möglich geplant, insbesondere auf den Grünflächen. Darüber hinaus wird die seitliche Ableitung der versiegelten Oberflächen in angrenzende Vegetationsflächen als Zielstellung herausgearbeitet. Dies dient insbesondere der lokalen Entwässerung von Flächen und Wegen, die abseits der Hauptanlagen und -nutzungen liegen.

Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen bei der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erforderlich ist, sodass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlags vor Ort versickern kann. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Zentrale Maßnahme des Regenwasserkonzepts ist zudem die Festsetzung eines extensiven Gründaches, um das anfallende Regenwasser gedrosselt abzuleiten. Vorgesehen ist auch eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers über Zisternen o. ä. zur Bewässerung und/oder als Abwasser, die jedoch aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Insgesamt kann so über eine Kombination verschiedener Festsetzungen sowie Maßnahmen, die auf Genehmigungsebene erfolgen, sichergestellt werden, dass der Umgang mit dem Regenwasser innerhalb des Plangebietes vollzogen werden kann. Die Maßnahmen, die aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität der vorhandenen Leitungen erforderlich sind, dienen auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Darüber hinaus können durch die Maßnahmen negative Folgen der Bodenversiegelung kompensiert und durch Verdunstung und Kühlung auch das lokale Mikroklima verbessert werden.

Im Regenwasserkonzept werden darüber hinaus weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen vorgeschlagen, auf die jedoch hinsichtlich der Flexibilität bzw. Nutzungs- und betriebliche Konflikte auf den Flächen verzichtet werden soll. Beispielsweise ist die Festsetzung einer Frischwiese nur schwer mit der geplanten Nutzung als Liegewiese vereinbar. Die technische Machbarkeit weiterer Versickerungsarten, bzw. auch der Flächenversickerung, ist gewährleistet, soll aber nicht direkt festgesetzt, sondern im Sinne der höchstmöglichen Flexibilität über die Festsetzung 5.5 gesichert werden. Die einzelnen Nachweise sind entsprechend im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Auch die Festsetzungen zum Überflutungsschutz beziehen sich in der Regel eher auf „gewöhnliche“ Gebäudekörper. Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster, auf die hier abgestellt wird, sind beim künftigen Multifunktionsbad nicht vorgesehen.

TF 5.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.5 Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Flächenversickerung oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern und zu verdunsten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG)

IV.6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Ankogelweg erschlossen. Der Ankogelweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche im Bestand festgesetzt um die gesicherte Erschließung des Vorhabens zu gewährleisten. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird für die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt (s. Hinweis Nr. 1).

IV.7. Sonstige Festsetzungen

Mit Rechten zu belastende Flächen

Im Süden des Plangebietes verläuft eine öffentliche Durchwegung zwischen dem Mariendorfer Damm und dem Feldspatweg bzw. der Parksiedlung Spruch. Zur Sicherung der Nutzung für die Allgemeinheit wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und bereitet so die grundbuchrechtliche Sicherung dieser Rechte vor. Durch die Festsetzung wird auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen, welcher im Punkt 3 der textlichen Darstellungen die Vernetzung von Grünflächen mittels öffentlich nutzbaren Durchwegungen vorsieht.

TF 6.1 Die Fläche H ist mit einem Geh- und Radfahrrecht mit einer Mindestbreite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IV.8. Flächenbilanz

Tabelle 7: Art und Umfang der einzelnen Nutzungen (Flächenbilanz)

Fläche	in ha	Grundfläche (GR) gemäß Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ): 0,4	in %
Fläche für Gemeinbedarf	7,23	2,892 ha	99,7
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,02	-	0,3
gesamt	7,25		100,0

IV.9. Hinweise

1. Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

Der Ankogelweg dient der Erschließung des Geltungsbereichs. Dieser wird entsprechend des Bestandes durch die zeichnerische Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Dieser Hinweis stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt wird, sondern lediglich Bestandteil der Plangrundlage ist.

2. Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 sowie 5.1 bis 5.3 wird die Verwendung von Arten die der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.20.2020 empfohlen.

3. Artenschutz

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) zu vermeiden, sind die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen (s. Kap. II.5 der Begründung des Bebauungsplans) zwingend zu beachten.

4. Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan überplant auf den Flurstücken 5/539 (tlw.) und 5/542 (tlw.) den Bebauungsplan XIV-14, festgesetzt am 24. März 1959, der in diesem Bereich eine öffentliche Freifläche für eine nicht mehr existente Hochspannungsleitung („Golpeleitung“) festsetzt. Die Fläche wird bereits jetzt vom Kombibad Mariendorf als Stellplatzfläche sowie für den Freibadbetrieb genutzt. Eine Nutzung der ursprünglichen Festsetzung ist nicht mehr gegeben. Daher ist es gerechtfertigt, dass die bestehenden Festsetzungen des XIV-14 durch den neuen Bebauungsplan an dieser Stelle aufgehoben werden

V. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-88 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

V.1. Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Multifunktionsbads wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Beurteilungsgrundlage bildet die Freizeitlärm-Richtlinie. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zur Ruhezeit am Mittag an nahezu allen Immissionsorten sowohl im Bestand als auch bei allen Planvarianten teils deutlich überschritten werden. Auch unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Gemengelage und des erhöhten Richtwerts für Mischgebiete verbleiben an einem Großteil der Immissionsorte Überschreitungen. An

einzelnen Immissionsorten westlich des Anlieferbereichs werden zudem die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten. Diese Überschreitungen bestehen bereits im Bestand und sind nicht planungsbedingt.

Die zur vollständigen Einhaltung der Richtwerte erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wären unverhältnismäßig. Die verbleibenden Überschreitungen werden daher im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als hinnehmbar bewertet. Maßgeblich hierfür ist das gewichtige öffentliche Interesse an der Sicherung einer bedarfsgerechten Sport- und Badeinfrastruktur im Bezirk. Alle verhältnismäßigen aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden ausgeschöpft: die räumliche Beschränkung der Freibadnutzung, die lärmoptimierende Anordnung des Gebäudekörpers sowie die Festsetzung von Lärmschutzwand und Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen. Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Pegelzunahmen gegenüber dem Bestand an allen Immissionsorten unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bleiben.

Neben dem Lärm sind auch die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Mit der Realisierung des Multifunktionsbads ist eine Zunahme der versiegelten Fläche verbunden, die zu einer Verstärkung der städtischen Wärmebelastung beitragen kann. Diesen Auswirkungen wird durch die grünordnerischen Festsetzungen entgegengewirkt: die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung als Retentionsdach, die Anforderung wasserdurchlässiger Befestigungen, die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Baumpflanzpflichten tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Eine abwägungserhebliche Zunahme verkehrsbedingter Luftschadstoffe ist angesichts des nur geringfügig zunehmenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass verbleibende Konflikte im Rahmen einer sachgerechten Abwägung auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ positiv beeinflusst. Die Bereitstellung sozialer und sportlicher Infrastruktur ist eine Voraussetzung für eine positive Bevölkerungsentwicklung, gesunde Wohnverhältnisse und Lebensumstände.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassen die ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan kann dem Bedarf der Bevölkerung an attraktiven Angeboten zur Erhaltung der Gesundheit innerhalb des Bezirks Rechnung getragen werden. Die Realisierung eines neuen Multifunktionsbades bringt die vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen funktional in Einklang und leistet langfristig einen Beitrag zur Sicherung des Sport- bzw. Schwimm- und Freizeitangebotes im Bezirk. Dies wird durch ein Frei- und Hallenbad, einen Sauna- und Wellnessbereich, gastronomische Angebote und die notwendigen Funktionsflächen gewährleistet.

Weiterhin besteht ein dringendes öffentliches Interesse an Erhalt und Förderung des Vereinssports. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden der Vereinssport sowie der Schulsport gleichermaßen gefördert und den Belangen von Sport und Freizeit Rechnung getragen.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Da im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen sind, wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die zentralörtliche Struktur des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Bereiche oder Anlagen vorhanden.

Der auf der Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Bau eines Multifunktionsbades hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die (zurückzubauenden) vorhandenen Gebäude eine ähnliche Dimension aufweisen.

Die o. g. Belange werden demnach ausreichend gewahrt.

Belange der von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren sind keine diesbezüglichen Erfordernisse bekannt und zur Kenntnis gegeben worden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes finden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umfassend Berücksichtigung. Dies wird in der Begründung (siehe auch Kapitel II) differenziert dokumentiert.

Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Das geplante Multifunktionsbad trägt wesentlich zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Nach der Fertigstellung werden zahlreiche direkte und indirekte Arbeitsplätze geschaffen, insbesondere im Badebetrieb, in der Gastronomie, in der Instandhaltung sowie bei ergänzenden Dienstleistungen.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die lokale Wirtschaft, indem es neue wirtschaftliche Impulse setzt und Unternehmen in der Umgebung von einer erhöhten Besucherfrequenz profitieren können. Durch gezielte Maßnahmen zur Qualifizierung und Weiterbildung von Fachkräften wird die langfristige Beschäftigungsstruktur weiter gefestigt. Insgesamt trägt das Projekt dazu bei, die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Bezirks fördern und eine nachhaltige Arbeitsplatzsicherung zu gewährleisten.

Verkehrsbelange, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist über die Buslinie M76 (im 10-Minutentakt) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch ist in rund 2,6 km Entfernung der U-Bahnhof Alt-Mariendorf zu erreichen. In Anbetracht des geplanten Vorhabens und unter Berücksichtigung der aktuellen ÖPNV-Erschließung ist das ÖPNV-Angebot ausreichend. Durch die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kfz können die Belange der angrenzenden Anwohnenden berücksichtigt werden, Parksuchverkehre werden reduziert. Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus nach der AV Stellplätze 340 Abstellplätze für Fahrräder sowie 17 Fahrradstellplätze für Sonderfahrräder erforderlich.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes einschließlich der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (siehe auch Kap. I.3.3 - I.3.5) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht im Widerspruch.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, die durch Verordnung vom 23. Oktober 2018 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ wird die Errichtung des geplanten Multifunktionsbades bauplanungsrechtlich vorbereitet. In den textlichen Festsetzungen wird vorwiegend eine Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung gesichert. Somit sind separate Anlagen für soziale Zwecke, zu denen Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende gehören, nicht abgedeckt. Insofern spielt der Bebauungsplan für die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterkünfte keine Rolle.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen der Planung des Multifunktionsbades wird die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt. Durch die Berücksichtigung der Flächen für das Freibad sowie angrenzender Freiflächen entsteht ein vielseitiges Angebot für die Bevölkerung, das sowohl Erholungs- als auch Sportmöglichkeiten im Außenbereich umfasst. Damit wird nicht nur den gesetzlichen Vorgaben entsprochen, sondern auch die Lebensqualität im Bezirk nachhaltig gesteigert.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Planung ermöglicht die Schaffung eines neuen Multifunktionsbades. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird der Grad der Versiegelung begrenzt. Für das Multifunktionsbad orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an dem Raumprogramm der Berliner Bäder-Betriebe. Das ursprüngliche Bedarfsprogramm sieht eine erforderliche Grundfläche von rund 5.200 m² für das

Schwimmbad vor. Zusätzlich erforderlich werden Flächen für den Saunagarten (bis zu 2.500 m²) sowie das Freibad (ca. 5.100 m²) und die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen. Die Stellplatzanlage mit der Hauptzufahrt umfasst ca. 7.700 m². Für das Multifunktionsbad wurde angenommen, dass die notwendige Versiegelung durch eine Mehrgeschossigkeit des Multifunktionsbads reduziert werden kann, um somit dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Insofern wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche die geplanten Nutzungen zzgl. einer gewissen Flexibilität ermöglicht. Gleichzeitig wird bei einem Neubau jedoch auch die Berücksichtigung bereits versiegelter Flächen erforderlich (grundsätzliche Nutzung bestehender Stellplätze, Neubau eines Multifunktionsbads am bisherigen Standort der Schwimmhalle), um einen neuen Eingriff in Grund und Boden weitgehend zu vermeiden. Mittels der textlichen Festsetzungen wird außerdem festgesetzt, dass wasser- und luftdurchlässige Befestigungen bei der Anlage von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen zu verwenden sind, sodass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlags vor Ort versickern kann. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, welche Vorrang vor einem Ausgleich haben, werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.5). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzlich auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation findet die Eingriffsregelung jedoch keine Anwendung. Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen somit vorrangig städtebaulichen sowie klimatischen Erfordernissen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan u. a. durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Bäume und Sträucher) sowie von Dach- und Fassadenbegrünung berücksichtigt. Zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) darf die zulässige Oberkante der Gebäude innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionsbad“ und um bis zu 2,5 m überschritten werden.

V.2. Private Belange

Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG, geschäftsbesorgend vertreten durch die Berliner Bäder-Betriebe AöR. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ist gegeben. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung den bestehenden Standort des Kombibads. Maßgebliches Ziel ist die Errichtung eines Multifunktionsbades. Dadurch kann ein wirtschaftlicher Betrieb am Standort gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist in Abstimmung zwischen der BBB und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg als Plangeber erarbeitet worden – insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der BBB als Grundstückseigentümer ausreichend berücksichtigt sind. Mögliche Einschränkungen des Grundstücks, beispielsweise durch Festsetzungen zur Versiegelung oder Bepflanzung, sind angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Die bauliche Nutzbarkeit und Funktionalität werden langfristig gesichert und erhöht.

Belange der Grundstückseigentümerinnen der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen

Wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Möglichkeit die Neuordnung des Standortes für ein Multifunktionsbad. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf schützenswerte (Wohn-) Nutzungen in der Umgebung, bspw. Lärm, entstehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gutachten sind nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Konflikte aus dem Abstandsflächenrecht ergeben sich mit den geplanten Festsetzungen von maximalen Bauhöhen in Verbindung mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht.

Auswirkungen auf die umliegenden Kitas- und Schulen sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden. Immissionsschutzrechtliche Grenz- und Richtwerte werden vollumfänglich eingehalten.

VI. Auswirkung des Bebauungsplans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Multifunktionsbades mit Freibad im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden dargestellt und abgewogen.

VI.1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Multifunktionsbads mit Freibad. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung bestehen durch den Bebauungsplan nicht.

Das bestehende Kombibad soll zurückgebaut und anstelle dessen ein Multifunktionsbad geschaffen werden, welches den vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen funktional gerecht werden kann. Aufgrund der Erweiterung des Nutzungsspektrums kann den Wohnbedürfnissen der wachsenden Bevölkerung Rechnung getragen werden.

VI.2. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Auswirkungen auf soziale Infrastruktureinrichtungen oder öffentliche Grünflächen.

VI.3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind finanzielle Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand nur für das Planverfahren zu erwarten.

Die Kosten für die Errichtung und Betrieb des geplanten Multifunktionsbades tragen die Berliner Bäder-Betriebe AöR.

VI.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind ausführlich im Umweltbericht dargestellt (vgl. II.8 „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“).

VI.5. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung untersucht. Es entsteht durch das Vorhaben keine nachteilige Wirkung auf die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte. Durch die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Kfz-Stellplätzen können dem Stellplatzbedarf der Nutzenden entsprochen und Parksuchverkehre im Umfeld reduziert werden.

VII. Verfahren

VII.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 21. September 2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - II C - sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) und nach Art. 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 7-88 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 mit, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplans 7-88 derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Z 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B).

SenStadtWohn - II C - teilte mit Schreiben vom 25. Oktober 2017 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-88 aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an den Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Zudem wurde mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

VII.2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 19. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-88 für das Grundstück Ankogelweg 95 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Dezember 2017 im Amtsblatt für Berlin Nr. 56, S. 6554, bekanntgemacht.

VII.3. Informationsveranstaltung

Am 08. Oktober 2018 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durch die Berliner Bäder-Betriebe durchgeführt. Vorgestellt wurden die Planungen, das Raumprogramm für das neue Bad sowie die Grundzüge des Bebauungsplanverfahrens. Die Informationsveranstaltung diente vorrangig der Orientierung der Anwohnenden. Anwesend waren ca. 50 bis 60 Personen. Die Fragen und Hinweise der Teilnehmenden konzentrierten sich überwiegend auf die Themenbereiche Konzept, Raumprogramm und zeitliche Umsetzung sowie Erschließung und Stellplätze.

Sorgen und Bedenken wurden hinsichtlich des zu erwartendem zusätzlichen (Individual-)Verkehrs geäußert. Eine geeignete Verkehrsstrategie wurde gefordert. Derzeit seien die Stellplatzkapazitäten des Bades unzureichend, sodass umliegende Straßen zugeparkt werden. Diesem Umstand müsse mit dem Neubau Rechnung getragen werden. Es wurde die Schaffung eines Parkhauses oder einer Tiefgarage angeregt, sodass auch Fremdparker keinen Zugang mehr zum Gelände haben.

In Bezug auf das Raumprogramm war der Erhalt der Außenbecken wichtig. Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg spricht sich für den Erhalt des Freibads aus. Vereine und regelmäßige Badegäste regten an,

das Sportbecken mit acht statt mit sechs 50-m-Bahnen auszustatten sowie Räume für eine Vereinsnutzung vorzusehen.

Es gab auch Anregungen für eine effizientere Flächenausnutzung des Grundstückes. Zu berücksichtigen sei die Gewährleistung des Schul- und Vereinsschwimmens während der Bauphase. Dahingehend wurde angeregt, das Multifunktionsbad im nördlichen Bereich zu errichten und erst anschließend das Hallenbad abzureißen.

VII.4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde mittels Annonce in der Tagespresse am 16. November 2018 sowie über Hauswurfsendungen bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 19. November 2018 bis einschließlich 18. Dezember 2018 in den Räumen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg statt. Die Unterlagen waren im gleichen Zeitraum auch im Internet einsehbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 42 Stellungnahmen eingegangen. Im Folgenden werden die Stellungnahmen nach Themengebieten gegliedert, zu denen sich die Öffentlichkeit geäußert hat.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden alle schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anregungen und Hinweise aus der Informationsveranstaltung vom 08. Oktober 2018 geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Thema Verkehr und Erschließung

Angeregt wurde die bereits existierende Auslastung des öffentlichen Parkraums in unmittelbarer Umgebung des Schwimmbads. Durch das hohe Verkehrsaufkommen entsteht eine erhebliche Belastung der Anwohner. Es wird angemerkt, dass die Planung des Kombibads auf diesen Aspekt bislang zu gering eingeht. Seitens der Öffentlichkeit wird deshalb nach ausreichend Parkplätzen für die Besucher des Kombibads gebeten, sodass diese nicht auf die umliegenden Straßenräume ausweichen müssen.

Weiterhin wird seitens der Öffentlichkeit die Anbindung an das ÖPNV-Netz bemängelt, da diese nur durch die Bushaltestelle gegeben ist. S- und U-Bahnhöfe sind zu weit entfernt gelegen. Somit ist die Erschließung des Kombibads via öffentliche Verkehrsmittel nicht ausreichend vorhanden.

Stellungnahme dazu

Der bestehende Parkplatz des Kombibads Mariendorf soll grundsätzlich auch für das künftige Vorhaben als Parkplatz dienen. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen sowie weiteren behindertengerechten Stellplätzen ist vorgesehen. Dieses Angebot deckt den gutachterlich ermittelten Bedarf für ein Multifunktionsbad ohne Freibad ausreichend ab. Die verkehrstechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, um die Auswirkungen und Bedarfe durch die Erweiterung eines Freibads zu untersuchen und zu bewerten. Sofern weitere Stellplatzbedarfe erforderlich werden sollten, werden diese planerisch gesichert. Ohne ein ausreichendes Stellplatzangebot gilt das Vorhaben als nicht erschlossen und wäre folglich nicht genehmigungsfähig. Umliegende Stellplätze sind jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Sollte sich im Rahmen der weiterführenden Untersuchung ergeben, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf die umgebenden Straßen zu deutlichen Verschlechterungen führen, müssen ggf. straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen außerhalb des Festsetzungsgefüges des Bebauungsplans getroffen werden.

Der verkehrsberuhigte Bereich des Ankogelwegs ist ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird an das entsprechende Fachamt weitergegeben.

Thema Immissionsschutz

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Beteiligungsverfahren die potentiell zu erwartenden Lärmemissionen durch die Planung mitgeteilt. Hierbei wurde vor allem der durch die Außenanlagen entstehende Lärm als Belastung für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung hervorgehoben. Es wird angeregt, die Außenanlagen sowohl zum Ankogelweg als auch zur nördlich des Plangebiets liegenden Siedlung Spruch baulich abzuschirmen, sodass Lärmimmissionen verringert werden können.

Stellungnahme dazu

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im Sinne des Gebotes der Konfliktbewältigung die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geprüft. Sofern durch entsprechende Emissionen Maßnahmen erforderlich werden, sind diese im weiteren Verfahren zu prüfen bzw. festzusetzen. Dies kann auch durch künftige Anordnung des Baukörpers oder der Betriebsflächen erfolgen.

Sonstige Einwendungen bzgl. der Ergänzung des Raumprogramms

Weiterhin wurden Anregungen und Stellungnahmen zum Raumkonzept gegeben. Hierbei wurde der Bedarf des Neubaus eines Kombibads aufgrund des Bäderkonzepts 2025 infrage gestellt. Es wird weiterhin angeregt, dass ein Abriss der Bausubstanz vermieden und stattdessen eine Sanierung des jetzigen Schwimmbades vorrangig in Betracht gezogen werden soll. Hierzu wurde der Vorschlag erbracht, erst den Neubau zu errichten und anschließend die Altsubstanz abzureißen. Somit soll eine Aufrechthaltung des Hallenbetriebes während der Bauphase sichergestellt werden. Zusätzlich wurde das Fehlen eines Außenbereichs vor allem mit Sportbecken bemängelt.

Eine weitere Stellungnahme regt die Berücksichtigung der örtlichen Flora (Breitflügelfledermaus) und Fauna im Rahmen der Planung an.

Stellungnahme dazu

Die Einrichtung bzw. das Raumprogramm des Bades oder der künftige Bauablauf besitzen bodenrechtliche Relevanz, die nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden können. Inwieweit Sanierungsmaßnahmen die Grundlage für eine künftige Nutzungskonzeption darstellen, kann durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht konkret beurteilt werden, sondern ist im Rahmen des Berliner Bäderkonzepts bzw. der Wirtschaftlichkeits- und Raumbedarfsprüfung der Berliner Bäder-Betriebe zu prüfen. Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Außenbecken geschaffen sowie artenschutzrechtliche Anforderungen entsprechend geregelt.

VII.5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-88 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mittels Schreiben vom 12. April 2019 um Abgabe einer Stellungnahme

bis zum 17. Mai 2019 gebeten. Insgesamt wurden 44 Stellen beteiligt, von denen 28 Stellungnahmen eingegangen sind.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen nach Themengebieten gegliedert, zu denen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert haben.

Thema Verkehr und Erschließung

Der Fachbereich Straßen hat mitgeteilt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Untersuchungen zur ÖPNV-Erschließung des Plangebiets einzelne Themen in der aktuellen Fassung der Verkehrsuntersuchung bislang nicht ausreichend nachvollziehbar geprüft bzw. dargestellt worden wären. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Stellplatzbedarf, Auto- und Radverkehr, auch in Hinblick auf die Nutzung eines Freibades zu überprüfen.

Die Berliner Verkehrsbetriebe haben redaktionelle Hinweise zum ergänzenden Verkehrsgutachten bezüglich der Buslinien-Führungen sowie der Verkehrsprognosen gegeben.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat Anmerkungen zur Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung gegeben. Das Verkehrsmodell 2030 sowie die Verkehrsstärkenkarte 2014 sollten für weitere Berechnungen genutzt werden.

Stellungnahme dazu:

Der Entwurf des Gutachtens ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden, dem die alleinige Errichtung eines Multifunktionsbades, ohne Freibadnutzung, zu Grunde lag. Das Gutachten wird dahingehend fortgeschrieben, dass auch ein Freibad berücksichtigt und eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen wird.

Die Hinweise bezüglich der Bushaltestellen bzw. ÖPNV-Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten soll einen Überblick über die derzeitigen Anbindungen an den ÖPNV geben sowie mögliche Probleme bei der Anbindung des Plangebietes aufzeigen, auf die nachfolgend außerhalb des Bebauungsplanverfahrens reagiert werden muss, sollten Konfliktlagen erkannt werden.

Die Hinweise zu aktuellen Datengrundlagen werden in der Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Thema Immissionsschutz

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wurde mitgeteilt bzw. empfohlen, dass nach Konkretisierung der Planung eine erneute schalltechnische Untersuchung durchzuführen sei. Außerdem soll die Begründung bezüglich zusätzlicher Schallquellen, genauer technische Anlagen des Bades, ergänzt werden.

Der Fachbereich Stadtplanung (BA Neukölln) hat mitgeteilt, dass im Hinblick auf das noch zu erstellende Schallgutachten mögliche Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen auf ein zumutbares Maß zu reduzieren sind.

Stellungnahme dazu:

Den Stellungnahmen liegt eine auf Nachfrage zur Verfügung gestellte schalltechnische Stellungnahme zu Grunde, die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, dessen Annahmen

nicht die Grundlagen für das aktuelle Bebauungsplanverfahren darstellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch, wie dargelegt, eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die vorgebrachten Hinweise, besonders zu den technischen Anlagen des Bades, werden darin berücksichtigt.

Thema Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Berliner Wasserbetriebe haben mitgeteilt, dass hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet dezentrale Maßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher) und diesbezüglich das Einbeziehen eines Fachplaners empfohlen werden. Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sind einzuhalten.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat mitgeteilt, dass hinsichtlich der Entwässerung des gesamten Plangebiets ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen ist. Außerdem ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen.

Stellungnahme dazu:

Die Hinweise zur Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft. Grundsätzlich ist das Versickerungsgebot nach § 36a BWG zu beachten. Sollten sich planungsrechtliche Regelungsbedarfe ergeben, wird der Bebauungsplan daher im weiteren Verfahren um planungsrechtlich relevante Aspekte bezüglich der Entwässerung fortgeschrieben.

Die Niederschlagswasserentwässerung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand technisch möglich. Dadurch, dass das Verfahren als reiner Angebotsbebauungsplan geführt wird, liegt dem Vorhaben keine konkrete Planung zugrunde. Eine detaillierte Entwässerungskonzeption ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich. Daher soll im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, dass die grundsätzliche Machbarkeit der Niederschlagsbewirtschaftung nachweisen soll.

Thema Natur- und Artenschutz

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wurde mitgeteilt, dass die in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen empfohlenen Schutzmaßnahmen und Empfehlungen zu zeitlichen Abläufen eingehalten werden sollen. Außerdem soll vor Beginn der Abrissarbeiten das Gebäude auf aktuelle bzw. weitere Lebensstätten untersucht werden. Für alle betroffenen Arten der Vögel und Fledermäuse muss Ersatz geleistet werden. Außerdem wurde der Hinweis hinsichtlich der Ergänzung einer „Pflanzenliste als Empfehlung“ in der Begründung gegeben.

Stellungnahme dazu:

Die Hinweise zu Schutzmaßnahmen bezüglich zeitlicher Abläufe werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und soweit möglich gesichert. Die Begründung wird um eine „Pflanzenliste als Empfehlung“ ergänzt.

VII.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-88 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mittels Schreiben vom 27. September 2021 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. Oktober 2021 gebeten. Insgesamt wurden 45 Stellen beteiligt, von denen 24 Stellungnahmen eingegangen sind.

Thema Verkehr und Erschließung

Das Gesundheitsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg regte Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung in angrenzenden Wohngebieten an, beispielsweise durch Bewohnerparkzonen oder Einbahnstraßenregelungen. Zudem wurde auf die Bedeutung gut gesicherter Fahrradwege im Umfeld hingewiesen. Auch die gefahrlose Erreichbarkeit für Fußgänger, insbesondere für Kinder und ältere Menschen, wurde hervorgehoben.

Der Fachbereich Straßen bemängelte, dass die Wegeverbindung von Süden sowie die bestehende Schulbushaltestelle bislang nicht ausreichend berücksichtigt seien. Weiterhin wurde die Zahl der Stellplätze für Pkw und Fahrräder kritisch hinterfragt, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Freibads.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz verwies auf die Nutzung aktueller Datengrundlagen (SrV 2018) und empfahl, stärker den Umweltverbund zu berücksichtigen. Von Seiten der BVG wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Stellungnahme dazu:

Die Hinweise des Gesundheitsamts zu Bewohnerparkzonen, Einbahnstraßen und Fahrradwegen sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht festsetzbar. Die südliche Wegeverbindung sowie die Schulbushaltestelle wurden in die verkehrstechnische Untersuchung und die Begründung aufgenommen. Die Zahl der Fahrradabstellplätze wurde erhöht und um Sonderstellplätze ergänzt. Vorschläge zu Einbahnstraßenregelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise zur Fortschreibung der Datengrundlage wurden redaktionell berücksichtigt. Insgesamt wurde die verkehrstechnische Untersuchung fortgeschrieben, ohne dass sich wesentliche Änderungen am Planentwurf ergaben.

Thema Immissionsschutz

Von den zuständigen Fachbehörden wurden Maßnahmen zum Schutz angrenzender Wohnbebauung, etwa durch Schallschutzwände, geeignete Anordnung lärmintensiver Nutzungen oder lärmmindernde Straßenbeläge gefordert. Das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg empfahl die Umsetzung der Variante mit einem Schallschutzwall, dessen Dimensionen dem Schallschutzgutachten entsprechen sollten. Darüber hinaus wurde die Berücksichtigung der technischen Anlagen (z. B. An- und Abluft) angeregt.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurde auf mögliche Überschreitungen der Freizeitlärmrichtlinie hingewiesen. Auch die Ausdehnung der Liegewiese und die angenommenen Schallquellen wurden kritisch bewertet. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine mögliche

Zunahme des Verkehrslärms nicht untersucht wurde und daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln hatte keine grundsätzlichen Bedenken und verwies auf die Empfehlungen des Gutachtens.

Stellungnahme dazu:

Die Anordnung der Gebäude sowie die Ausrichtung des Freibads berücksichtigen die Anforderungen an den Lärmschutz. Lärmindernde Straßenbeläge sind aufgrund der geringen zulässigen Geschwindigkeit nicht zweckmäßig und auch nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans regelbar. Die Festsetzung eines Schallschutzwalls statt einer Wand wurde entsprechend dem Gutachten übernommen und als Festsetzung gesichert. Die Berücksichtigung der technischen Anlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Hinweise zur Freizeitlärmrichtlinie und zur Dimensionierung der Schallquellen wurden geprüft; weitergehende Maßnahmen sind aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachtens stellen die Mindestanforderungen dar.

Hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionen ist planinduziert nur ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Durch die Erhöhung der Stellplatzmöglichkeiten wird zudem der Parksuchverkehr reduziert, und die Ausweitung der Fahrradstellplätze stärkt die nicht-motorisierte Erschließung. Unter diesen Gesichtspunkten ist eine relevante Zunahme von Verkehrsgeräuschen nicht zu erwarten, sodass kein weiteres Abwägungserfordernis besteht.

Thema Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Berliner Wasserbetriebe empfahlen, das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften (Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden, Rigolen, Speicher) und verwiesen auf technische Vorschriften sowie die frühzeitige Abstimmung im weiteren Verfahren. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wies auf die Heterogenität der Kf-Werte hin und empfahl eine sorgfältige Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz nicht vorgesehen sei.

Stellungnahme dazu:

Das vorliegende Fachgutachten weist die grundsätzliche Machbarkeit einer dezentralen Bewirtschaftung nach. Die Hinweise zur konkreten Ausgestaltung sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Thema Natur- und Artenschutz

Die Umwelt- und Naturschutzämter wiesen auf die Notwendigkeit hin, die in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen genannten Schutzmaßnahmen und zeitlichen Abläufe einzuhalten. Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse seien vorzusehen. Zudem wurde die zusätzliche Flächenversiegelung von rund 8.300 m² thematisiert und eine Bilanzierung im Umweltbericht gefordert.

Das Umweltamt Neukölln wies darauf hin, dass die zusätzliche Neuversiegelung klimatische Auswirkungen haben könnte, die durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen zu kompensieren seien.

Stellungnahme dazu:

Nach Abgleich mit dem bestehenden Planungsrecht ergibt sich keine über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende zulässige Überbauung. Die Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ergänzend wird die Begründung um eine Pflanzenliste ergänzt.

Thema Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Auch angrenzende Flächen im Bezirk Neukölln sind nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Stellungnahme dazu:

Es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Thema Versorgung und Brandschutz

Von den Versorgungsträgern (NBB, Stromnetz Berlin, Vattenfall) wurden Hinweise zu bestehenden Leitungen, Schutzabständen und möglichen Umlegungen gegeben. Die Berliner Feuerwehr verwies auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie auf erforderliche Zufahrten.

Stellungnahme dazu:

Die Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Thema Flächennutzungsplan und übergeordnete Planung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verwies auf die Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Symbolen für Sportanlagen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte die Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Stellungnahme dazu:

Die Begründung des Bebauungsplans wurde angepasst, um die Funktion der Grün- und Freifläche darzulegen. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der eingegangenen Hinweise wurden folgende Gutachten fortgeschrieben:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung

Wesentliche Änderungen am Entwurf haben sich durch die vorgebrachten Hinweise nicht ergeben.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen werden redaktionell in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht ergänzt.

VII.7. Änderung des Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 29. Dezember 2017 musste der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert werden. Grund hierfür ist die Erschließung: Das Plangebiet muss an den Ankogelweg angebunden werden. Hierzu muss der Geltungsbereich um eine Verkehrsfläche, eine Teilfläche des Ankogelwegs, erweitert werden.

Mit Beschluss vom 12.11.2024 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Teilfläche des Flurstücks 5/237, Flur 3, Gemarkung Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu erweitern und gleichzeitig den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 7-37Bf um die gleiche Fläche zu reduzieren. Grund hierfür ist, dass der Geltungsbereich von Bebauungsplänen in Berlin in der Straßenmitte verlaufen soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nun bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche des Ankogelwegs.

Die jeweiligen Titel der Bebauungspläne 7-88 und 7-37Bf bleiben unverändert.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 51 vom 6.12.2024, S. 3829, bekannt gemacht.

B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Marc-Alexander Grabmann

C. Anhang

I. Pflanzenlisten als Empfehlung

(Stand: 01.10.2020)

Bäume	Sträucher
– <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	– <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)
– <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	– <i>Corylus avellana</i> (Baumhasel)
– <i>Betula pendula</i> (Hängebirke)	– <i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffeliger Weißdorn)
– <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	– <i>Cystus scoparius</i> (Besenginster)
– <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	– <i>Euonymus europaea</i> (Europ. Pfaffenhütchen)
– <i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	– <i>Genista tinctoria</i> (Ginster)
– <i>Pinus sylvestris</i> (Waldkiefer)	– <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)
– <i>Populus nigra</i> (Schwarz-Pappel)	– <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
– <i>Populus tremula</i> (Zitter-Pappel)	– <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
– <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	– <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)
– <i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	– <i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
– <i>Salix alba</i> (Silberweide)	– <i>Rubus idaeus</i> (Himbeere)
– <i>Salix caprea</i> (Salweide)	– <i>Rubus fruticosus</i> (Brombeere)
– <i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	– <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
– <i>Salix prupurea</i> (Purpurweide)	– <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)
– <i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	– <i>Sorbus formnalis</i> (Elsbeere)
– <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)	– <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)
– <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde)	
– <i>Ulmus laevis</i> (Flatterulme)	
– <i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dient vorwiegend der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Wellness- und Saunabereiche mit Saunagarten, Freianlagen wie Außenbecken, mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen Rutschenanlagen, Sprungtürme sowie untergeordnete Funktionsgebäude, Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf, gastronomische Nutzungen sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2. Außenbecken sind ausschließlich innerhalb der durch die Punkte DJIED gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Außenbecken, bspw. für Sauna- und Wellnessbereiche, außerhalb dieser Fläche zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m für technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Gebäudeaußenkante zurücktreten. Der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen wie Rutschenanlagen und Sprungtürme dürfen die festgesetzten Oberkanten bis zu einer Höhe von 10,0 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen, gastronomische Nutzungen, Flächen für Sportanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad mit Freibad“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und deren Zufahrten nur auf der dafür festgesetzten Fläche St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Immissionsschutz

- 4.1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche CDEFGC zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,4 m üNNH zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm auf der Fläche ABCGA zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 49,3 m üNNH zu errichten und beidseitig zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zum Schutz vor Lärm, ausgehend von der Fläche DJIED, innerhalb der Fläche FEIKLF eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 51,6 m üNNH zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Es können hinsichtlich der Lage, des Umfangs sowie der Art der Schallschutzmaßnahme auch andere bauliche Maßnahmen getroffen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1. Dachflächen sind zu begrünen. Sie sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) BauGB)
- 5.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

5.3. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm einzurechnen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

5.4. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Flächenversickerung oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern und zu verdunsten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG)

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Radfahrrecht mit einer Mindestbreite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise

1. Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2 sowie 5.1 bis 5.3 wird die Verwendung von Arten die der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 01.20.2020 empfohlen.

3. Artenschutz

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) zu vermeiden, sind die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen (siehe Kapitel II.5 der Begründung des Bebauungsplans) zwingend zu beachten.

4. Außer Kraft treten verbindlicher Regelungen

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