



Bebauungsplan 7-96

„Diedersdorfer Weg 5/11“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-96, Aufstellungsbeschluss 2018

Lage und Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Bezirks-gärtnerei Tempelhof und liegt im südwestlichen Teil des Ortsteils Marienfelde in der unmittelbaren Nähe der Landesgrenze. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-96 erstreckt sich über die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Diedersdorfer Wegs bis zu dessen Mitte. Die Größe des im Landes-eigentum befindlichen Plangebiets beträgt ca. 7,5 ha.

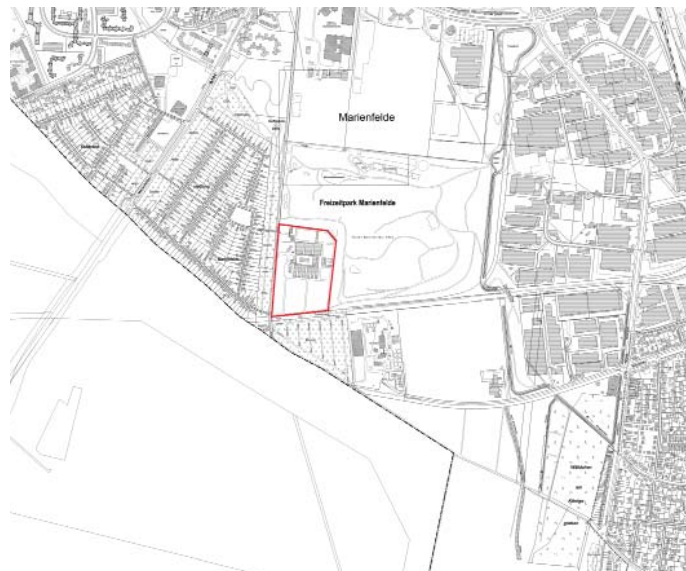
Das Plangebiet ist über den Diedersdorfer Weg an den ca. 1,3 km weiter nördlich verlaufenden Nahmitz-er Damm und die westlich verlaufende Marienfelder Allee (B 101) verkehrlich angebunden. Der Nahmitz-er Damm ist eine Hauptverkehrsstraße überörtlicher Bedeutung, die Marienfelder Allee verbindet Berlin mit dem Umland (Gemeinde Großbeeren). Durch die Lage und bisherige Funktion ist das Plangebiet nur eingeschränkt an den öffentlichen Personennah-verkehr angebunden. Die nächste Buslinie hat ihre End-haltestelle in einer Entfernung von ca. 600 m. Der ca. 1,8 km entfernte Bahnhof Schichauweg bietet Anschluss an das S-Bahnnetz.

Die Flächen des Plangebiets wurden zwischen ca. 1900 und ca. 1980 als Rieselfelder genutzt, die der Reinigung Berliner Abwässer sowie der Landwirt-schaft dienten. Durch Dämme und Gräben wurden die Felder in Rieseltafeln unterteilt, die durch ein Wegenetz erschlossen wurden. Die ehemalige Be-zirksgärtnerei nahm ca. 1990 den Betrieb auf und wurde im Jahr 2008 stillgelegt, jedoch sind die Be-triebsgebäude sowie die Gewächshäuser, Wege und Wirtschaftsflächen noch erhalten und insbesondere die Flächen im nördlichen Geltungsbereich weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das gesamte Plangebiet ist umzäunt und der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich. Der nördliche Bereich, der Teil des angrenzenden Freizeitparks ist, wird derzeit durch die Naturwacht e.V. für Aktivitäten und Veranstaltun-gen zum Thema Natur- und Umweltbildung für alle Altersgruppen genutzt. Der südliche Bereich des Plangebiets liegt brach.

Südlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich die Kleingartenanlagen „Am Freizeitpark“, „Kolo-nie Birkholz“ und „Am Diedersdorfer Weg“. Nördlich und östlich schließt sich der rd. 40 ha große Freizeit-park Marienfelde an, der auf Flächen einer ehemali-gen Mülldeponie entwickelt wurde.



Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019, bearb. BSM mbH



Verortung des Plangebiets; Geoportal Berlin / Karte von Berlin K5, bearb. BSM mbH

Anlass und Erforderlichkeit

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen im Land Berlin überwiegend in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen. Aus der Planung von Wohn- und Gewerbegebieten oder Gemeinbedarfseinrichtungen in der wachsenden Stadt entsteht die Erforderlichkeit, Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereit zu stellen. Durch die Aufgabe der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Stadtrand besteht die Möglichkeit, das Plangebiet als Fläche für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu sichern.

Weiterhin soll geprüft werden, inwieweit auf Teilflächen des weitläufigen Geländes eine umweltpädagogische Einrichtung untergebracht und Entwicklungsmöglichkeiten für die dort ansässige Naturwacht e.V. für eine dauerhafte, ganzjährige Nutzung gesichert werden können.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 stellt das Plangebiet als Nicht-

baugesamt dar. Diese Gebietsausweisung gilt als nicht übergeleitet und ist deshalb nicht verbindlich. Somit gelten hier die Vorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB.

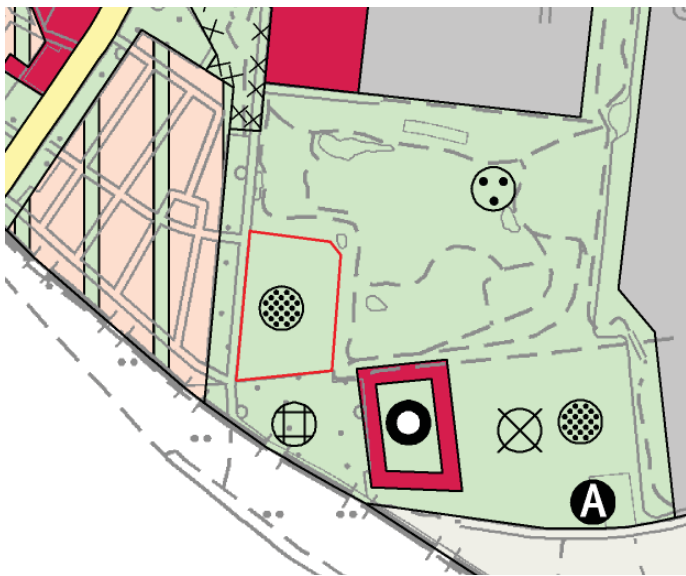
Da das Plangebiet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist es als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Grund hierfür ist einerseits die Lage an der südlich angrenzenden Stadtgrenze sowie die vollständige Einrahmung des Plangebiets durch den Freizeitpark Marienfelde und mehrere Kleingartenanlagen, welche ebenfalls dem Außenbereich zugerechnet werden. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat deshalb in der Bezirksamtssitzung vom 23.10.2018 beschlossen, für die Flächen der Grundstücke Diedersdorfer Weg 5/11 den Bebauungsplan 7-96 aufzustellen, um die vorgenannten Ziele planungsrechtlich zu sichern. Außerdem wurde von der BVV am 21.08.2019 beschlossen (Drucksache Nr.: 1325/XX) die genannten Flächen zügig und naturnah zu entwickeln, um einen gemeinsamen Grünraum zu schaffen.



Gewächshäuser im Norden des Plangebiets (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)



Überwachsene Wegflächen im Süden des Plangebiets (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)



Geoportal Berlin /Flächennutzungsplan von Berlin, aktuelle Arbeitskarte, Stand: 07/2020

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feld, Flur und Wiese“ dargestellt. Da der Bebauungsplanentwurf für den südlichen Bereich des Geltungsbereichs die Festsetzung einer Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorsieht, kann der Bebauungsplan hier aus dem FNP entwickelt werden.



Wirtschaftsgebäude im Norden des Plangebiets (Foto: BSM mbH)

Die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche aus der Grünfläche ist gemäß Grundsatz Nr. 6 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan möglich, wenn es sich um eine untergeordnete Fläche handelt und diese angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind. Dies ist der Fall.



Blick in Richtung Norden auf die Gewächshäuser (Foto: BSM mbH)

Inhalt des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, die Flächen der ehemaligen Bezirksgärtnerei im Diedersdorfer Weg zusammenhängend für den Natur- und Artenschutz zu entwickeln. Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg hat hierzu vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein Nutzungs- und Entsiegelungskonzept erstellt (siehe Abbildung).



Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen Flächen für die bereits dort ansässige Naturwacht gesichert werden. Zudem soll geprüft werden, inwieweit hier eine umweltpädagogische Einrichtung Platz finden kann. Die im nördlichen bis mittleren Bereich des Gebiets befindlichen Gewächshäuser und ggf. Wirtschaftsgebäude sollen abgerissen sowie die befestigten Wege entsiegelt werden. Die unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen im Süden können durch Aufwertungsmaßnahmen zu hochwertigen Biotopen entwickelt werden. Diese Flächen dienen zukünftig als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Baumaßnahmen in anderen Plangebiet und werden dauerhaft gesichert. Um die Funktion des Grünzuges „Güteraußenring“ als grüner Wegeverbindung zu erhalten und zu stärken, ist die Durchwegung der ehemaligen Bezirksgärtnerei im Süden des Plangebiets ein weiteres Ziel der Planung.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Nutzungsart gemäß dem Flächennutzungsplan ist im weiteren Verfahren festzulegen. Möglich ist für den zu Zwecken der Natur- und Umweltbildung vorgesehenen Bereich im Norden des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder ggf. ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Für beide Ausweisungen käme die Zweckbestimmung „Fläche für Natur- und Umweltbildung“ infrage. Für die zu entsiegelnden Flächen im südlichen Plangebiet, welche als Ausgleichsflächen dienen sollen, ist die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anvisiert.




LEGENDE

eventuelle zukünftige Nutzungen



A und E Maßnahmen

-  A und E Biotopschutz
-  A und E Vogelschutz

Institutionen

-  Naturwacht Berlin e.V.
-  eventuelle Erweiterung der Grünen Klassenzimmer (Naturwacht Berlin e.V.)
-  optionaler Kitastandort

Sonstiges

-  temporäre Durchwegung / Naturerlebnispfad
-  Anlage öffentliche Grünanlage

Eine entsprechende Festsetzung wird im Landschaftsprogramm bereits vorgesehen. Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ sieht hier den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung kulturlandschaftlicher Elemente und die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils vor. Die Programmpläne „Naturhaushalt/Umweltschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ kennzeichnen das Plangebiet als Flächen, die der Nutzung als Gartenbaufläche dienen. Als Ziel wird hier vor allem die Erschließung von Erholungspotenzialen genannt.

Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) stellt den Bereich der ehemaligen Bezirksgärtnerei als Teil des äußeren Parkrings dar. Die Fläche des Geltungsbereichs wird in diesem als prioritär eingestuft.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gebiet auf verschiedene Planungsalternativen geprüft. Dabei kam auch die kleingärtnerische Nutzung in Frage. Diese wurde jedoch ausgeschlossen, da eine Auswertung von mehreren Bodenproben des Gebietes erhöhte Schadstoffbelastungen aufwies. Diese untersagen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Nutzung für Haus- und Kleingärten. Der Standort ist daher nicht für die Neuanlage von Kleingärten geeignet. Somit sind die angestrebten Nutzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen umsetzbar.



Vorentwurf Nutzungskonzept, Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg, 2018

Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuchs werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse werden Eingang in die Planung finden. Das Plangebiet ist relativ eben und fällt nur leicht nach Südwesten hin ab. Nordöstlich des Plangebiets ragt aus dem ursprünglichen Relief die zum Freizeitpark umgestaltete ehemalige Deponie Marienfelde heraus.

Vegetationsstrukturen und Biotoptypen

Im Jahr 2016 wurde bereits eine Kartierung der Biotoptypen vorgenommen. Aus dieser geht hervor, dass der nördliche Bereich des Plangebiets vorwiegend bebaut und versiegelt ist, während der südliche Bereich durch Grünlandbrachen und ruderales Grasfluren geprägt ist. Im Westen, Norden und Osten wird das Grundstück von Gehölzen gesäumt (siehe Abbildung).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Aktualisierung der Biotopkartierung sowie eine Bestandserfassung und Bewertung der Bäume im Plangebiet.

Durch die Umsetzung der Planung ist im Bereich Vegetationsstrukturen und Biotoptypen eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erwarten, da die Planung für weite Bereiche des Plangebiets eine Entsigelung und naturschutzfachliche Qualifizierung der Flächen vorsieht.

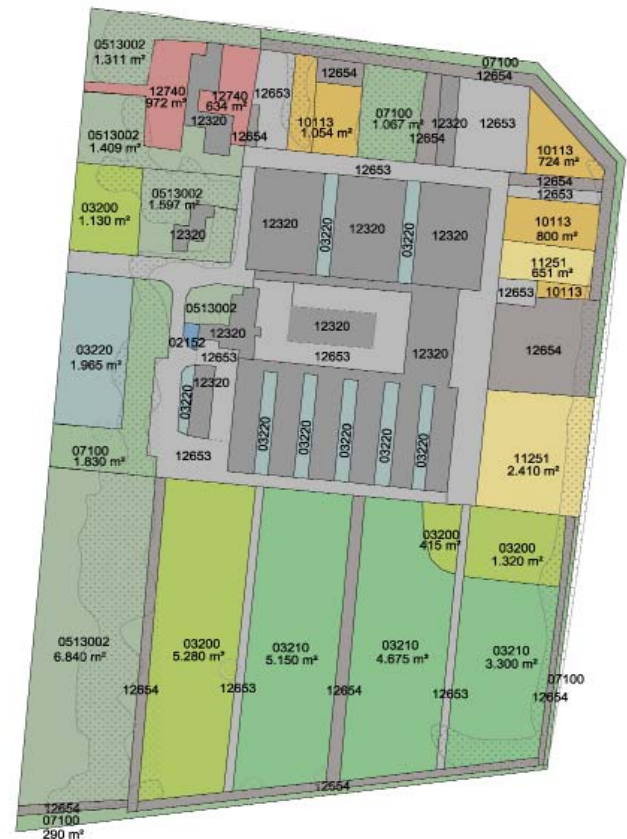


Lagerflächen im Norden des Plangebiets (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)



Lagerflächen im Norden des Plangebiets (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)

- 02152 Teiche und kleine Staugewässer (ST)
- 03200 Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren (RS)
- 03210 Ruderales Landreitgrasfluren (RSC)
- 03220 Ruderales Halbtrockenrasen (RSA)
- 0513002 Grünlandbrachen mit spontanem Gehölzbewuchs (10-30% Gehölzdeckung)
- 07100 Flächige Laubgebüsche (BL)
- 10113 Gartenbrachen (PGB)
- 11251 Baumschulen, Gartenbau im Freiland (ALF)
- 12320 Industrie- und Gewerbebrache (OGB)
- 12653 teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) (OVWT)
- 12654 versiegelter Weg (OVVV)
- 12740 Lagerfläche (OAL)
- Baumkronen, Gebüsche - Überlagerung aus Luftbild, nicht standortgenau



Biotopkartierung, Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA, 2016

Faunistische Erfassungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Strukturkartierung vorgenommen, aus der sich Hinweise auf Habitatstrukturen von Fledermäusen und Vögeln ergaben. Darüber hinaus werden derzeit faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Zusätzlich werden Beobachtungen von Amphibien und geschützter Insektenarten erfasst.

Durch die Umsetzung der Planung ist überwiegend mit einer Aufwertung der Habitatstrukturen für die untersuchten Tiergruppen zu rechnen, jedoch kann es durch die Abrissmaßnahmen zu einem Verlust von Brut- und Ruhestätten kommen. Die Auswirkungen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt.

Altlasten

Eine Auswertung von mehreren Bodenproben des Gebietes wies erhöhte Schadstoffbelastungen auf. Im Plangebiet kommt es aufgrund der vormaligen Rieselfeldnutzung somit zu typischen Bodenbelastungen. Diese Bodenbelastungen schließen jedoch lediglich gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Nutzung für Haus- und Kleingärten aus. Nicht-gärtnerische Nutzungen sind möglich und entwickelbar.



Grasfluren im Süden des Plangebiets (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)



Blick von den Gewächshäusern aus in Richtung Süden (Foto: Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg)