

B E G R Ü N D U N G

gemäß §§ 3 Abs 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

zum Entwurf des **Bebauungsplans 7-21** für das Gelände zwischen Yorckstraße, Bezirksgrenze, Monumentenstraße und Nord-Süd Bahntrasse mit Ausnahme der Grundstücke Yorckstraße 57, Kreuzbergstraße 39, 40 (teilweise), 42 a und 42 b sowie einen Abschnitt der Monumentenstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um historisches Bahngelände im nord-östlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, welches (mit Ausnahme der vom Deutschen Technikmuseum genutzten Flächen) seit Aufgabe der Bahnnutzung brach liegt. Es wird aufgrund seiner sich nach Süden hin verjüngenden Form allgemein als Flaschenhals-Gelände bezeichnet.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Neuplanung nach der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften wurde das Plangebiet Teil des neu zu entwickelnden übergeordneten Nord-Süd-Grünzugs mit integrierten Fuß- und Radwegen, der innerstädtische Freiräume und zusammenhängende Grün- und Freiflächen mit städtischen Außenräumen verbinden soll. Diese Nord-Grün-Verbindung hat ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan (1994), im Bereichsentwicklungsplan (1997) und teilweise im Planwerk Innenstadt gefunden.

Auf der Grundlage des Programms Stadtumbau-West stehen dem Bezirk Mittel für den Erwerb von Flächen im Plangebiet zur Verfügung, so dass die Umsetzung des Grünzuges in Angriff genommen werden kann.

Für das Gesamtgebiet des Gleisdreiecks (im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) einschließlich des Flaschenhalses wurde 2005/2006 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ein zweistufiger landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Mit dem Wettbewerb wurde die Wiedereingliederung des Gebietes in das städtische Gefüge eingeleitet, das durch die Bahnnutzung seit Mitte des 19. Jahrhunderts eine aus dem Umfeld herausgehobene Enklave gebildet hat. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 gehört zum Ideenteil des Gesamtwettbewerbs.

Erforderlichkeit

Für die planungsrechtliche Sicherung dieses Grünzuges sind neben dem Bebauungsplan 7-21 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg bereits verschiedene Bebauungspläne ins Verfahren genommen worden:

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan VI-140 für das Kreuzberger Gleisdreiecksgelände (dieser Bebauungsplan VI-140 umfasst auch Flächen von Tempelhof-Schöneberg); Flächen südlich der Monumentenbrücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-1; über die Monumentenbrücke gelangt man zur Fortsetzung des geplanten Grünzuges westlich der S-Bahntrasse (Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanbereich 7-26); ein Teilabschnitt der Nord-Süd-Verbindung wird im Bebauungsplan 7-8 festgesetzt; im Bebauungsplan 7-17 soll die Fortsetzung des Grünzuges bis zum Bahnhof Südkreuz gesichert werden.

Das Bebauungsplanverfahren 7-21 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für den notwendigen Flächenerwerb und die Gestaltung des Grünzuges zu schaffen. Der Bebauungsplan 7-21 wird in Verbindung mit den o.g. anderen Bebauungsplänen in erheblichen

Umfang zur Verbesserung der Freiraum- und Grünflächensituation in den innerstädtisch hochverdichteten Schöneberger und Kreuzberger Wohngebieten beitragen.

I. 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 umfasst ca. 5,7 ha ehemaliges Eisenbahngelände und angrenzende Straßenverkehrsflächen zwischen der Yorckstraße im Norden, der Monumentenbrücke im Süden. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Nord-Süd-Bahntrasse. Östlich des Plangebietes liegen kleingewerblich und durch Einzelhandelsunternehmen genutzte Grundstücke.

I. 3. Planerische Ausgangssituation

I. 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 8. November 2007 (ABl. S. 3096), stellt den Bereich als übergeordneten Grünzug entlang der Bahntrasse sowie den östlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche M 2 dar.

I. 3.2 Stadtentwicklungsplan

Das Plangebiet ist nicht Gegenstand einer Stadtentwicklungsplanung.

I. 3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (Amtsblatt für Berlin S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S2350) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Naturhaushalt/Umweltschutz

Grün- und Freifläche: Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit

Vorranggebiet Klimaschutz: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume; Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches; Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

- Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist Teil des gesamtstädtischen Nordgrünzuges.

Natur-Park: Entwicklung unter Berücksichtigung der ökologischen wertvollen Vegetation

- Landschaftsbild

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen: Erhalt und Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen sowie prägender Landschaftselemente; Anlage ortbildprägender Freiflächen; Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen; Ergänzung vorhandener Grünflächen durch neue Parkanlagen

Prägende und gliedernde Grün- und Freifläche

- Biotop- und Artenschutz

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen: Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotopischen Vielfalt; Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen; Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna; Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Vorrangige Entwicklung von Arten ruderaler Standorte

Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen

- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet gehört als Teil des Ausgleichsraum Innenstadt zur 1. Priorität.

Die Ausgleichsfläche 11 "Nord-Südgrünzug" liegt im Plangebiet. Als Ziel wurde formuliert: Sicherung sowie Schaffung von ökologischen Qualitäten und der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang der Gleisanlagen.

I. 3.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Schöneberg-Ost

Das Nutzungskonzept der BEP (beschlossen 1997) sieht für das Plangebiet überwiegen "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (als "neue Einrichtung") vor. Für diese Grünfläche ist darüber hinaus als "Regelung und Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt" die Ausweisung eines "Landschaftsschutzgebietes" vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll ein "geschütztes Biotop nach § 30 a NatSchGBIn" ausgewiesen werden.

Ergänzend ist mit Nord-Süd-Ausrichtung ein "wichtiger Fuß- und Radweg" dargestellt. Das private Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) ist als Mischgebiet mit einer GFZ-Höchstgrenze von 2,4 dargestellt.

I. 3.5 Verbindliche Bauleitplanung, eisenbahnrechtliche Bahnwidmung sowie unbeplanter Innen- und Außenbereich

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) weist die Fläche des Geltungsbereiches als Bahnfläche aus. Das Grundstück Kreuzbergstraße 40, einschließlich des Flurstücks 28, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wurde im Januar 2005 (vgl. ABl. von Berlin Nr. 1 vom 7. Januar 2005, Seite 7) aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen. Das Flurstück ist als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach Entlassung der übrigen Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Widmung sind diese Flächen ebenfalls als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Das Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) wurden nach der Entwidmung als unbeplanter Innenbereich eingestuft.

I.3.6 Landschaftsplan

Der (1988 durch Teilung des 1985 aufgestellten Landschaftsplanes XI-L 1 entstandene) Landschaftsplan XI-L-1e wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 30. Oktober 2001 eingestellt, da seine Ziele überwiegend im Rahmen der gesamtstädtischen Konzeption für das Gleisdreieck und den Flaschenhals umgesetzt werden sollen.

I. 3.7 Denkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden Yorckbrücken und Monumentenbrücke liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 bzw. grenzen direkt an den Geltungsbereich. Darüber hinaus liegt der denkmalgeschützte S-Bahnhof Yorckstraße in räumlicher Nähe.

I. 4. Plangebiet

I. 4.1 Räumliche Einbindung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche eines historisch großen zusammenhängenden Eisenbahngeländes. Entsprechend befindet es sich räumlich und strukturell zwischen aktiven und ehemaligen Bahnflächen (nunmehr Brachland bzw. kleingewerblich genutzt). Andere Nutzungen, insbesondere die dicht besiedelten Schöneberger und Kreuzberger Wohngebiete, sind durch topographische Höhenunterschiede vom Plangebiet getrennt: Das Plangebiet wirkt dadurch wie eine Enklave im Stadtgebiet.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das ehemalige Gleisdreieck-Gelände, welches, wie das Plangebiet, nach Aufgabe der Bahnnutzung und einer Zwischennutzung als Logistikfläche, nunmehr anderen Nutzungen zugeführt werden soll: u.a. durch Schaffung einer großen öffentlichen Grünfläche. Das Flaschenhals- und das Gleisdreieck-Gelände sind durch historische, unter Denkmalschutz stehende Bahnbrücken miteinander verbunden. Unterhalb den Brücken verläuft die Yorckstraße (übergeordnete Hauptverkehrsstraße).

Östlich des Plangebietes grenzen gewerbliche Nutzungen an, welche sich jedoch räumlich durch Geländesprünge vom Plangebiet abheben.

Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls historische Bahnflächen mit Gleisen und den Depothallen an der Monumentenstraße, die jedoch seit Jahrzehnten vom Museum für Technik

als Ausstellungs- und Vorführflächen genutzt werden. Die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Monumentenbrücke quert und begrenzt das Plangebiet im Süden. Westlich des Plangebietes wurde die neue ICE-Trasse ausgebaut; hierzu parallel verläuft eine S-Bahntrasse.

I. 4.2 Gebäude- und Nutzungsstruktur, Eigentumsverhältnisse und Erschließung im Plangebiet

Allgemeines: Nach starker Bombardierung gegen Kriegsende 1944/45 wurden die Bahnanlagen des Gleisdreiecks und angrenzender Flächen wie dem Flaschenhals nur provisorisch wiederhergestellt und befanden sich dann durch die nachfolgende Teilung Berlins in einem politischen Vakuum. Weitgehend ungenutzt und sich selbst überlassen, wurden die Bahnflächen und -anlagen zunehmend von Pflanzen- und Tierarten besiedelt. Es entwickelte sich im Laufe der Jahre eine urbane Brache, eine grüne Oase mit ganz eigenem Charakter, die aber von der Öffentlichkeit nicht betreten werden durfte.

Topographie: Während das Plangebiet relativ eben gestaltet ist (ungefähr 38 m bis 39 m über NN) steigt das Gelände der Umgebung des Plangebietes von Norden (Yorckstraße ca. 33 m über NN) auf über 43 m über NN im Süden (Kreuzbergstraße / Monumentenstraße) an. Entsprechend liegt die Yorckstraße ca. 5 m unter und die Monumentenstraße / -brücke ca. 5 m über dem geplanten Grünzug.

Eigentumsverhältnisse: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den vom Deutschen Technik Museum genutzten Streifen des Bahngeländes am östlichen Rand des Plangebietes erworben. Östlich an diese Flächen grenzen kleinere Privatflächen (Kreuzbergstraße ohne Nummer -Flurstücke 21, 22- und Teilfläche des Grundstücks Kreuzerstraße 40 -Flurstück 28-). Die übrigen ehemaligen Bahnflächen gehören dem Bundeseisenbahnvermögen sowie der DB Netz AG. Eine kleine Fläche unterhalb der Monumentenbrücke ist im Eigentum der vivico Real Estate GmbH.

Gebäude- und Nutzungsstruktur: Die Gleise auf dem Gelände der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden noch für Museumszwecke genutzt. Darüber hinaus findet man zwischen Ruderalvegetationen Lagerflächen des Museums und ein ehemaliges Stellwerkgebäude.

Die übrigen Flächen sind mit Ruderalvegetationen bestanden. Teilweise findet man auch hier noch Bahnrelikte (Gleise und Bauten).

Auf dem privaten Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) werden die ehemalige Schmiede der Bahn, ein Neubau sowie der Garten gastronomisch genutzt.

Bei der nördlichen privaten Fläche (Teilfläche des Grundstücks Kreuzbergstraße 40) handelt es sich um eine private Grünfläche des oberhalb der Hangkante angesiedelten Einzelhandelsunternehmens. Für einen hier zusätzlich in Aussicht genommenen Zugang zum Plangebiet wurde bereits ein sogenannter Stadtbalkon errichtet. Über eine Treppe soll man zukünftig vom Stadtbalkon auf das Gelände des Technikmuseums gelangen können. Des Weiteren ist eine Brücke über das Museumsgleis zum Park angedacht. Die erforderliche Querung des Grundstücks Kreuzerstraße 40 ist durch Baulast geregelt.

Erschließung des Plangebietes:

Als ehemaliges Bahngelände ist das Plangebiet von den anderen Stadträumen topographisch abgegrenzt: Es liegt entweder unter- oder oberhalb der Umgebung. Somit ist dieses Gelände, obwohl es von zwei Straßen (Yorck- und Monumentenstraße) tangiert wird, nur bedingt an das öffentliche Straßenverkehrsflächennetz angebunden. Aus diesem Grunde wurde das private Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, da es über eine Rampe an die

Kreuzbergstraße erschlossen ist und somit eine Verbindung zum übrigen Plangebiet darstellt.

Im Rahmen der Gestaltung der geplanten Parkanlage sind verschiedene Zugänge (für Fußgänger und Radfahrer) geplant: Zugang vom Gleisdreieck-Gelände über historische Yorckbrücken (Genauerer ist im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen.); Zugang von der Yorckstraße über neu anzulegende Rampen (Genauerer ist im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen.); Zugang über eine bestehende Rampe auf dem Grundstück Monumentenstraße 15 (südlich der Monumentenbrücke gelegen; im Geltungsbereich des im Verfahren befindliche Bebauungsplanes 7-1). Darüber hinaus sollen die schon erwähnten Zugänge über das Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) und über den Stadtbalkon umgesetzt werden.

4.3 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 wird aufgrund der Vornutzung als Betriebsgelände der Bahn flächendeckend im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 14708 (ehemalige Bahngasanstalt Yorckstraße 55) sowie unter der Nr. 10119 (Bahnbetriebsgelände) geführt.

Die Fläche Nr. 14708 ist als Altlast erfasst und kann aufgrund vorliegender Erkenntnisse ohne weitergehende Erkundung bewertet werden. (Nähere Informationen werden als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger erwartet.)

Für alle übrigen Flächen bestand Untersuchungsbedarf. Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden durchgeführt. Sämtliche vorliegenden Ergebnisse und Erkenntnisse wurden vom Fachbereich Umwelt ausgewertet.

- Fläche des Bodenbelastungskataster des Landes Berlin Nr. 10119 (Bahngelände)

Das Vorhandensein von Altlasten wurde bestätigt.

Die Ausweisung des ehemaligen Bahngeländes als Parkanlage ist grundsätzlich nach vorliegenden Erkenntnissen im Grundsatz möglich. Bei landschaftsbaulichen Eingriffen ist anfallender Bodenaushub sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren und zu entsorgen. Bei der Anlage von Funktionsbereichen, in denen direkter Bodenkontakt möglich ist, ist sicherzustellen, dass der vorhandene Gleisschotter vollständig zu beseitigen und durch eine unbelastete Bodenschicht zu ersetzen ist. Die Flächen des historischen Bahnschwellenlagers und des ehemaligen Lokschuppens (im nordwestlichen Bereich des Plangebietes) sollen aufgrund der erhöhten Schadstoffbelastung des Oberbodens bzw. unzureichend erkundbaren Bauwerksreste in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt werden.

- Fläche des Bodenbelastungskataster des Landes Berlin Nr. 14708 (Bahngasanstalt Yorckstraße)

Diese Fläche, im nordwestlichen Plangebiet direkt an der Yorckstraße gelegen, ist in derzeitigem Zustand nicht für eine öffentliche Nutzung als Parkanlage geeignet. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken. Alternativ sind auf der Grundlage von Untersuchungen Sanierungsmaßnahmen zu prüfen.

- Fläche des Bodenbelastungskataster des Landes Berlin Nr. 309, Kreuzbergstr. 42 a

Es liegt ein stationärer Belastungsschaden (Grundwasserschaden) vor, der sich nicht auf umliegende Flächen ausbreitet. Eine Beeinträchtigung der angestrebten Gebietsausweisung durch Belastungen kann ausgeschlossen werden.

4.4 Baulasten und Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks Kreuzbergstraße 40 wurde mit dem Eigentümer, einem Einzelhandelsunternehmen, im Januar 2005 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind Gehrechte für die Allgemeinheit über das Grundstück Kreuzbergstraße 40 (einschließlich Flurstück 28) sowie die Errichtung eines sogenannten Stadtbalkons oberhalb des Flurstücks 28 mit Treppe zu den unten liegenden Flächen. Das Flurstück 28 ist, soweit nicht bebaut, als private Grünfläche anzulegen.

Im August 2005 wurden Gehrechte für die Allgemeinheit im Baulastenverzeichnis eingetragen: für einen Verbindungsweg von der Kreuzbergstraße zum Stadtbalkon (überwiegend außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegen), für die Fläche des Stadtbalkons und einer Treppe. Weitere, vertraglich zugesicherte Baulasten, können erst nach Klärung der Detailplanung eingetragen werden.

II. Planinhalt

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das städtebauliche Ziel, nämlich die Sicherung nicht mehr für Bahnzwecke benötigter Flächen im Bereich Gleisdreieck und der Berlin-Dresdener-Eisenbahn-Strecke als öffentliche Grünflächen, wurde bereits in den 1990 er Jahren formuliert (vgl. Flächennutzungsplan und Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung) als durch die Wiedervereinigung die zentrale Lage des Gebietes in den Vordergrund rückten.

Ende der 1990 er Jahre wurde vom Stadtplanungsamt Schöneberg das Gutachten "Städtebauliches und Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Kreuzbergstraße" in Auftrag gegeben. Hier wurden erste Überlegungen für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes und angrenzender Bauflächen formuliert. Teilweise konnte die Planung umgesetzt werden (vgl. oben zum Stadtbalkon) bzw. ist noch aktuell (z.B. als erste Ideen für die Grünflächen-gestaltung).

Mit der Aufnahme des Plangebietes in das Programm Stadtumbau-West und mit der Durchführung eines landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für das Flaschenhalsgelände in den Jahren 2005/2006 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden die inhaltlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die weitere Planung und die Realisierung geschaffen.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat im Juni 2007 ein Gutachten zur Yorckstraße und zu den Yorckbrücken in Auftrag gegeben. Untersucht werden sollen Möglichkeiten zur weitestgehenden Erhaltung sowie Nutzungsperspektiven der Yorckbrücken. Darüber hinaus sollen verkehrstechnische Maßnahmen im Bereich der Yorckstraße vorgeschlagen werden. Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zum Park am Gleisdreieck (nördlich) und Flaschenhals (südlich) sind zu entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet jahrzehntelang überwiegend ungenutzt war, konnte sich hier eine ökologische Vielfalt entwickeln. Um artenschutzrechtliche Belange im erforderlichen Umfang berücksichtigen zu können, wurde im Mai 2005 ein Gutachten zur floristischen und faunistischen Bestandsermittlung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen.

II. 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 7-21 ist es nach Freistellung des Plangebietes von Bahnbetriebszwecken, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich gewünschte Nachnutzung zu sichern. Hierzu gehören insbesondere die Sicherung des überörtlichen Nord-Süd-Grünzug sowie die bestandsschützende Festsetzung der vom Museum für Verkehr und Technik genutzten Flächen.

Angrenzende Flächen sollen bestandsorientiert gesichert werden und Zugänge zu öffentlichen Straßen ermöglichen.

II. 3 Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

II.3.1 Einleitung

II.3.1. 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 7-21 ist es, nach Freistellung des Plangebietes von Bahnbetriebszwecken, die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich gewünschte Nachnutzung zu sichern. Die historischen Bahnflächen sollen, mit Ausnahme der vom Deutschen Technikmuseum genutzten Flächen, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Das Museumsgleis (in einer Breite von ca. 4 m), das Stellwerk sowie erforderliche Flächen für einen zusätzlichen Haltepunkte der Museumsbahn sollen als Bahngelände nachrichtlich übernommen werden. Die übrigen durch das Museum genutzten Flächen sollen, nach der Entlassung aus der Bahnwidmung als Grünfläche mit der Zwecksbestimmung „Freifläche des Deutschen Technikmuseums“ festgesetzt werden.

Das private Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummern (Flurstücke 21 und 22) soll bestandsorientiert als Mischgebiet mit entsprechender Nutzungsdichte gesichert werden. Die Sicherung einer Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit auf diesem Grundstück ist angestrebt, um auch hier einen Zugang zur Parkanlage zu ermöglichen.

Vorhandene Straßenverkehrsflächen und Brücken sollen bestandsorientiert bestätigt werden.

II.3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

II.3.2.1 Fachgesetzliche Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe von Fachgesetzen, die für die Bauleitplanung relevant sind. Deren Ziele werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

Natur und Landschaft

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBIn) benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 18bis 20 BNatSchG). Das Verhältnis zum Baurecht regelt der § 21 BNatSchG.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Entsprechend § 42 BNatSchG sind Beeinträchtigungen und Störungen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten verboten. Ebenso ist nach § 26a NatSchGBIn die Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope verboten.

Den Vorgaben von Bundes- und Berliner Naturschutzgesetz wird durch die geplante Ausweisung als öffentliche Grünfläche entsprochen. Die überwiegende Ausweisung als öffentliche Grünfläche bildet die Grundlage für die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften sowie für die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes innerhalb des Geltungsbereiches.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Ebenso sind Schutzgebiete entsprechend der §§ 19 bis 22 NatSchGBIn nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches zählen die Trockenrasen zu den nach § 26a NatSchGBIn gesetzlich geschützten Biotopen. Unter den erfassten Tier- und Pflanzenarten sind einige, die gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG als besonders geschützt gelten. Eine Beeinträchtigung der Biotope und Arten ist auszuschließen bzw. ist eine Befreiung gemäß der §§ 26 a (3) NatSchGBIn bzw. § 62 BNatSchG zu beantragen.

Boden

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert im § 1 die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens oder deren Wiederherstellung insbesondere auch als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Grundwasserschutz sowie als Fläche für Erholung. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Liegen Anhaltspunkte für eine Altlast vor, soll entsprechend der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) die Verdachtsfläche zunächst einer orientierenden Untersuchung unterzogen werden.

Die geplante Ausweisung als Grünfläche gewährleistet die Erhaltung der im BBodSchG genannten Bodenfunktionen. Den Vorgaben der BBodSchV wurde mit der Durchführung von orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen entsprochen.

Wasser

Entsprechend dem Berliner Wassergesetz (§ 36 BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig vor Ort versickern können, Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden somit vermieden.

Lärm

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

Die geplante Grünfläche grenzt unmittelbar an die Nord-Süd-Trasse der Bahn an. Die Orientierungswerte werden, zumindest im Nahbereich der Bahntrasse, überschritten.

Klima, Luft

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätzlich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

Gemäß § 2 (1) Nr. 6 BNatSchG ist auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind durch die Ausweisungen des B-Planes nicht gegeben. Die Sicherung des Geltungsbereiches als Grünfläche gewährleistet die klimatische Ausgleichsfunktion und die Funktion als Frischluftschneise und trägt zur Entlastung angrenzender Siedlungsbereiche bei.

II.3.1.2.2 Fachplanerische Ziele

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich aus den übergeordneten Planungen. Dies sind für die Stadt Berlin das Landschaftsprogramm (SENSTADTUM 1994) und auf der bezirklichen Ebene der Landschaftsplan.

Landschaftsprogramm

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in vier Programmplänen (Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung/ Freiraumnutzung) formuliert. Sie bilden die landschaftsplanerischen Grundlagen für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die dort zu konkretisieren sind.

Die Vorgaben werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Grün- und Freifläche mit der Anforderung „Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt zudem im Vorranggebiet Klimaschutz mit folgenden Anforderungen:

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

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ ist der Geltungsbereich den städtisch geprägten Räumen und hier dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ mit folgenden Anforderungen zugeordnet:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Das Gebiet ist zudem als „Artenreservoir bzw. Verbindungsbiotop“ zur Entwicklung von Arten ruderaler Standorte dargestellt.

Teilplan Landschaftsbild

Im Programmplan „Landschaftsbild“ ist der Geltungsbereich ebenfalls den städtisch geprägten Räumen und hier dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ mit folgenden Anforderungen zugeordnet:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Die Fläche ist zudem als „prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ dargestellt.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Planbereich als „Grünfläche / Parkfläche“ dar. Als Maßnahmen sind benannt:

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

Die Fläche ist als Natur-Park unter Berücksichtigung der ökologisch wertvollen Vegetation zu entwickeln.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet gehört als Teil des Ausgleichsraumes Innenstadt zur 1. Priorität. Die Ausgleichsfläche 11 „Nord-Südgrünzug“ liegt im Plangebiet. Als Ziel wurde formuliert: Sicherung sowie Schaffung von ökologischen Qualitäten und der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang der Gleisanlagen.

Die Sicherung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Grünfläche entspricht den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und ist Grundlage für die Umsetzung der dort formulierten Ziele- und Maßnahmen.

II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.3.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaft

II.3.2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Berliner Urstromtals im Übergangsbereich zur südlich anschließenden Hochfläche des Teltow. Die Standortverhältnisse sind bestimmt durch die ehemalige Nutzung als Bahnfläche. Bohrsondierungen, die im Rahmen des B-Planverfahrens durchgeführt wurden ergaben flächenhafte Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von zumeist 0,5 bis 1,5 m in Einzelfällen auch über 2,0 m. Die Aufschüttungen bestehen fast flächendeckend aus einer 0,6 bis 0,8 m mächtigen Schotterschicht. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind die Aufschüttungen tiefgründiger und durch hohe Anteile von Bauschutt und Beimengungen von Schlacken und Kohle geprägt. Unterhalb der Aufschüttungen stehen natürlicherweise Geschiebesande bzw. -mergel an.

Entsprechend der Karte „Bodengesellschaften“ des Berliner Umweltatlas wird das Plangebiet durch die Bodengesellschaft Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina geprägt, die charakteristisch für Aufschüttungs- bzw. Abtragungsf lächen ist. Die Naturnähe dieser Böden ist als gering, der anthropogene Einfluss auf den Boden als sehr hoch bis extrem hoch zu bezeichnen.

Der Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich ist gering. Der Versiegelungsgrad beträgt 6,7 %, was einer Fläche von 3.846 m² entspricht. Mit einem Anteil von 5 % (= 2.870 m²) wird der überwiegende Teil der versiegelten Fläche von der Yorckstraße eingenommen. Weitere versiegelte Flächen sind die Gebäude und Terrassen des Restaurants „Floriansgarten“ sowie die Gebäuderuinen, die auf die frühere Bahnnutzung zurückgehen. Hierzu gehören das ehemalige Stellwerk sowie ehemalige Lagergebäude und Reste der ehemaligen Bahngasanstalt die meist von Gehölzbeständen überwachsen sind.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 wird aufgrund der Vornutzung als Betriebsgelände der Bahn flächendeckend im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 10119 (Bahngelände Yorckstraße) und 14708 (Bahngasanstalt Yorckstraße 55) geführt.

Die Schadstoffanalytik ergab für das Bahngelände Yorckstraße (BBK 10119) für eine Vielzahl von Bohrproben erhöhte Gehalte an Schwermetallen, insbesondere Blei, Nickel und Arsen, die möglicherweise auf den Abrieb von Gleisen und Schienen aber auch auf Inhaltsstoffe der Aufschüttungen zurückzuführen sind. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bzw. Benzoapyren waren vorzugsweise im Bereich von Horizonten mit höheren Humusanteilen nachweisbar. Die höchsten PAK-Gehalte fanden sich im Bereich eines ehemaligen Schwellenlagers an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

An 13 der insgesamt 45 Messpunkte wurden oberflächennahe Überschreitungen der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Nutzungsbereich Kinderspielflächen vorgegebenen Prüfwerte für die Parameter Benzoapyren, Arsen, Blei bzw. Nickel festgestellt. Die Prüfwerte für den Nutzungsbereich Parkanlage werden dagegen nur an einem Messpunkt geringfügig überschritten. Für 26 Bodenproben wurden Überschreitungen der Zuordnungswerte Z1 bzw. Z2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgestellt.

Für das Umfeld eines historischen Lokschuppens im Nordwesten des Geltungsbereiches sind punktuell erhöhte Gehalte an PAK und Blei festgestellt worden. In Einzelproben ergaben sich auch hier Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Spielflächen.

Umfängliche Bodenuntersuchungen im Umfeld der ehemaligen Bahngasanstalt (BBK 14708) ergaben erhebliche Belastungen des Bodens mit PAK und Blei, die zumindest punktuell bis in die wassergesättigte Bodenzone reichen. Überschreitungen der in der BBodSchV für sensible Nutzungen vorgegebenen Prüfwerte sind nachgewiesen. Im Bereich der Fläche wurde ein Grundwasserschaden mit flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) und PAK festgestellt. Zur Überwachung der räumlichen Ausbreitung erfolgt ein Grundwassermonitoring.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Altlastenfläche 309 (Kreuzbergstraße 42a). Für diese Fläche ist als Folge der Vornutzung als Umschlagplatz für Mineralöle ein Grundwasserschaden mit BTX, PAK bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die aktuellen Untersuchungen bestätigen die Belastungssituation. Demnach liegt ein stationärer Schaden vor, der sich nicht auf umliegende Flächen ausbreitet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Wirkungen entsprechen weitestgehend denen bei Durchführung der Planung. Betriebsbedingte Bodenbelastungen, wie sie im Rahmen der Bahnnutzung zu verzeichnen waren, sind nach weitgehender Aufgabe derselben nicht mehr gegeben. Bedingt durch die fortschreitende Vegetationsentwicklung im Bereich der Grünflächen ist eine Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens zu erwarten. In Abhängigkeit von konkreten Grünflächennutzungen werden Altlastensanierungen erforderlich sein, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Grad der Belastung noch nicht bekannt ist.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Betriebsbedingte Bodenbelastungen, wie sie im Rahmen der Bahnnutzung zu verzeichnen waren, werden durch die Festsetzung als Grünfläche zukünftig vermieden. Die fortschreitende Vegetations- und Bodenentwicklung bedingt zukünftig eine Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens. Als Bahnfläche bleibt lediglich die Museumstrasse bestehen. In Verbindung mit der Anlage von Geh- und Radwegen sowie von Platzflächen sind punktuelle Bodenversiegelungen zu erwarten. Bedingt durch die bestehenden Vorbelastungen ist der Eingriff jedoch als nicht erheblich zu werten.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Eingriff in das Schutzgut Boden in Verbindung mit der Anlage befestigte Flächen lässt sich durch die Nutzung bestehender bzw. ehemaliger Gleistrassen für die Erschließung sowie die weitgehende Verwendung wassergebundener Decken minimieren.

II.3.2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand nimmt im Plangebiet von Süden nach Norden ab. Im Nahbereich der Monumentenbrücke beträgt der Flurabstand noch 10-20 m an der Yorckstraße lediglich 2-4 m. In Verbindung mit den anstehenden durchlässigen Substraten ist die Verschmutzungsempfindlichkeit im Norden entsprechend als „hoch“ im Süden als „mittel“ einzustufen.

Im Bereich der ehemaligen Bahngasanstalt (BBK 14708) wurde ein Grundwasserschaden mit flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) und PAK festgestellt. Zur Überwachung der räumlichen Ausbreitung erfolgt ein Grundwasser-monitoring.

Die geringe Flächenversiegelung im Plangebiet wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da das Regenwasser versickert und nicht oberirdisch abgeführt wird. Die Grundwasserneubildung beträgt entsprechend der Angaben des Berliner Umweltatlas insgesamt 100-150 mm/Jahr.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung als Grünfläche schließt zukünftig weitere Belastungen des Grundwassers, wie sie in Folge der Bahnnutzung partiell gegeben sind, aus.

In Verbindung mit der Nutzung des Geltungsbereiches als Grünanlage sind durch die Anlage von Geh- und Radwegen sowie von Platzflächen punktuelle Bodenversiegelungen zu erwarten.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Anlage von Wege- und Platzflächen wird durch die Entwässerung der Flächen in die Randbereiche vermieden.

II.3.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

Großklimatisch liegt das Planungsgebiet im Einflussbereich des Kontinentalklimas, das durch warme, trockene Sommer und kalte Winter gekennzeichnet ist. Es herrschen südliche und nordwestliche Winde vor. Mit einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 540 mm gehört Berlin zu den niederschlagsarmen Regionen Deutschlands.

Das Plangebiet ist aus stadtklimatischer Sicht als Entlastungsbereich zu kennzeichnen. Als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise besitzt das Plangebiet ausgleichende Funktionen für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima, Luft keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Die klimatische Ausgleichsfunktion bleibt erhalten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung als Grünfläche sichert die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise innerhalb der dicht bebauten Schöneberger und Kreuzberger Siedlungsbereiche.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht notwendig, da kein Eingriff in das Schutzgut Klima, Luft erfolgt.

II.3.2.1.4 Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zur Charakterisierung der Lebensräume von Flora und Fauna wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Biotoptypen durch eine terrestrische Kartierung erfasst. Die Einordnung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der Berliner Biotoptypenliste (KÖSTLER ET AL. 2005). Die Kartierung wurde im Juni 2007 durchgeführt. Zusätzlich wurden als Grundlage für die Bewertung des Artenpotentials floristische und faunistische Erhebungen durchgeführt. Faunistische Untersuchungen erfolgten zu den Artengruppen der Vögel, der Reptilen, der Wildbienen, der Laufkäfer und der Heuschrecken.

Bestand und Bewertung

Biotope

Mit 63,9 % der Fläche wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches von gehölzgeprägten Biotoptypen wie Gebüschern, Vorwäldern und Wäldern eingenommen. Offene vegetationslose, meist durch Schotter geprägte Standorte nehmen 13,6 % und Ruderalfluren 10,9 % der Fläche ein. Versiegelt bzw. durch Lagerflächen geprägt sind 5,6 %, wobei der weit überwiegende Teil der versiegelten Flächen auf die im Norden des UG teilweise einbezogene Yorckstraße entfällt.

Die vegetationsfreien und -armen Schotterflächen (03130) markieren im wesentlichen den Verlauf der ehemaligen bzw. noch in Betrieb befindlichen Bahntrassen, vegetationsfreie und -armen Sandflächen (03110) finden sich angrenzend an die Nord-Südtrasse der Bahn sowie unter der Monumentenbrücke.

Die Biotope der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200) werden im wesentlichen durch die Ruderalen Landreitgrasfluren (03210), ruderalen Rispengrasfluren (03222) und sonstige ruderalen Halbtrockenrasen (03229) sowie durch zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren (03240) wie die Möhren-Steinkleefluren (03242), Bestände der Goldrute (03244) und durch sonstige ruderalen Staudenfluren (03249) repräsentiert. Sie konzentrieren sich im wesentlichen im östlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen und angrenzend an die noch genutzten Gleise.

Charakteristische Arten der ruderalen Halbtrockenrasen sind Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*), der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), die Plattthalm-Rispe (*Poa compressa*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Straußblättriger Ampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) sowie der Kriechende Hauhechel (*Ononis repens*). Für die Staudenfluren sind Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Frauenflachs (*Linaria vulgaris*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.) sowie die Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) kennzeichnend.

Sandtrockenrasen (05121), teilweise noch sehr lückig ausgebildet, haben sich auf einer abgeschobenen Fläche im Süden des Gebietes sowie als schmaler Streifen parallel zur Nord-Süd-Bahntrasse entwickelt. Ein weiterer Trockenrasen findet sich im Nordosten innerhalb eines Gleiszwischenraumes. Charakteristische Arten sind Rauhafer (*Festuca brevipila*), Silbergras (*Corynephorus canescens*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*) und Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Hinzu kommen Arten der ruderalen Halbtrockenrasen und der Staudenfluren wie Plattthalm-Rispe (*Poa compressa*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) und Graukresse (*Berteroa incana*). Daneben sind Sandtrockenrasen kleinflächig in den noch lichten Vorwäldern zu finden. Sandtrockenrasen sind gemäß § 26 a NatSchGBIn geschützt.

Bestände, die dem Grünland zuzuordnen sind, sind im Geltungsbereich nur sehr vereinzelt zu finden. Lediglich eine Fläche im Norden, die durch Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) gekennzeichnet ist, wurde als ruderaler Wiese (05113) aufgenommen.

Flächige Laubgebüsche (071031/071032) sind kleinflächig in die Wald- und Offenlandbereiche eingestreut. Die Gebüsche aus überwiegend heimischen Arten werden im wesentlichen von der Hundsrose (*Rosa canina*) geprägt. Als weitere Arten sind Himbeere (*Rubus idaeus*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*) zu nennen. Zwischengelagert sind meist ruderale Halbtrockenrasen mit Plathalm-Rispe (*Poa compressa*) bzw. Staudenfluren. Die Gebüsche aus nicht heimischen Arten sind überwiegend durch den Gemeinen Flieder (*Syringa vulgaris*) charakterisiert. Hinzu kommen einzelne Baumarten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Robinie (*Robinia pseudacacia*). Entsprechende Bestände finden sich insbesondere angrenzend an die Yorckstraße. Am östlichen Gebietsrand befindet sich ein Gebüsch, das überwiegend durch den Bastardindigo (*Amorpha fruticosa*) aufgebaut wird. Als weitere seltene Verwilderungen sind die Baumhasel (*Corylus colurna*) und die Busch-Eiche (*Quercus ilicifolia*) zu nennen.

Mehrschichtige (07311, 07321, 07322) Gehölzbestände bestehen sowohl aus Strauch- als auch Baumarten verschiedenen Alters. Sie sind vereinzelt in Gleiszwischenräumen und im Bereich der Gaststätte „Floriansgarten“ ausgebildet. Die aufgenommenen Bestände werden neben den häufig vorkommenden Pioniergehölzarten Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) durch weitere Arten wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hybrid-Pappel (*Populus x hybridus*), Italienische Säulenpappel (*Populus nigra* „Italica“), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) aufgebaut. An Straucharten sind die Hundsrose (*Rosa canina*), der Gemeine Flieder (*Syringa vulgaris*) und Holunder (*Sambucus nigra*) vertreten.

Entsprechend der dominanten Baumart können im Geltungsbereich unterschiedliche Vorwaldbestände trockener Standorte (082814, 082816, 082817, 082818) unterschieden werden. Neben Beständen, die von einer Baumart geprägt sind – meist Birke oder Robinie –, sind Mischbestände ausgebildet. Besonders artenreiche Vorwaldbestände sind prägend für den südlichen Bereich des Gebietes. Neben den typischen Vorwaldarten Birke (*Betula pendula*), Robine (*Robinia pseudacacia*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) sind hier zahlreiche weitere Arten wie Weiß- und Grau-Pappel (*Populus alba*, *P. canescens*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stiel-, Rot- und Zerr-Eiche (*Quercus robur*, *Q. rubra*, *Q. cerris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*), Steppen-Ahorn (*Acer tataricum*), und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) vertreten. Hinzu kommen Straucharten wie Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*). Kleinflächig eingelagert in die lückigen Bestände sind Ruderale Halbtrocken- und Sandtrockenrasen.

Prägend für den Geltungsbereich sind Birken- (08920) und Robinienstadtwälder (08930), Ahorn- (08910) und Zitterpappelstadtwald (08950) sind dagegen nur kleinflächiger ausgebildet. Die Birkenstadtwälder sind neben der Birke (*Betula pendula*) durch Zitterpappel (*Populus tremula*) und vereinzelt auch durch Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) geprägt.

Der Geltungsbereich weist vielfältige Biotopstrukturen auf. Besonders hervorzuheben sind die offenen Standorte mit einem Mosaik unterschiedlicher Gras- und Staudenfluren. Die Vorwaldbestände zeichnen sich partiell, auch im Vergleich mit Waldbeständen anderer Bahnflächen wie Gleisdreieck und Südgelände, durch eine hohe Gehölzartenvielfalt aus.

Besonders hervorzuheben ist eine Fläche unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hier bereichern so außergewöhnliche Arten wie Kopf-Ginster (*Cytisus supinus*) und Nizza-Wolfsmilch (*Euphorbia cf. niccaensis*) sowie verwilderte Zierarten wie Wald-Platterbse (*Lathyrus sylvestris*), Großblütiges Mädchenauge (*Coreopsis grandiflora*) und Sonnenauge (*Heliopsis helianthoides*) das Bild. Hinzu kommen einige Straucharten wie die Hundsrose (*Rosa canina*), Bastard-Indigo (*Amorpha fruticosa*), Gewöhnlicher und Busch-Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*, *C. frutex*) und der Pfriemenginster (*Spartium junceum*).

Flora

Das Gebiet stellt sich als sehr artenreich dar. Insgesamt wurden im Rahmen der Begehungen 177 Pflanzenarten erfasst. Entsprechend der Roten Liste Berlins als „stark gefährdet“ gilt die Graugrüne Rose (*Rosa subcanina*), die Sandstrohlblume, die an zwei Standorten aufgenommen wurde, gilt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt.

Fauna

Vögel

Im Plangebiet wurden insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen, davon sind 10 als Brutvögel und 8 als Nahrungsgäste anzusprechen. Die meisten Brutpaare fanden sich im Bereich des Waldes. Im nördlichen Teil des Waldes zur Yorckstraße hin brüteten Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Amsel, Zilp-Zalp, Blaumeise und Kohlmeise. Weiter südlich kamen im Wald außerdem noch Reviere bzw. Brutpaare von Rotkehlchen, Schwanzmeise und Fitis hinzu. Mönchsgrasmücke, Amsel, Nachtigall und Schwanzmeise sind Freibrüter während Zilp-Zalp, Fitis und Rotkehlchen Bodenbrüter sind. Kohlmeise und Blaumeise sind Höhlenbrüter. Wahrscheinlich brüten letztere in den Gebäuderuinen im nördlichen Waldbereich. Neben den genannten Arten brütete ein Hausrotschwanzpärchen erfolgreich im zerfallenden Stellwerk. Außerhalb der Waldflächen fanden sich außerdem noch ein Brutpaar bzw. Revier von Amsel und Kohlmeise. Als Nahrungsgäste wurden Haustaube, Ringeltaube, Mauersegler, Buntspecht, Klappergrasmücke, Elster, Nebelkrähe und Grünfink beobachtet.

Die gefundenen Brutvogelarten sind in Berlin meist häufig und weisen einen stabilen teilweise sogar zunehmenden Bestandstrend auf. Unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes befindet sich keine Art, die einer Gefährdungskategorie der aktuellen Roten Liste von Berlin zugeordnet ist. Aufgrund der relativ geringen Artenzahl an häufigen, ungefährdeten Brutvögeln und der teilweise niedrigen Siedlungsdichte dieser Arten ist das Gebiet für Brutvögel bisher noch von eher geringer Bedeutung. Da ältere Bäume fehlen sind für anspruchsvollere Höhlenbrüter wie Bunt- und Grünspecht bisher keine geeigneten Nistmöglichkeiten vorhanden.

Reptilien

Im Plangebiet konnten weder die Zauneidechse noch eine andere in Berlin vorkommende Reptilienart nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse sind teilweise geeignete Lebensräume im untersuchten Bereich vorhanden, jedoch sind diese nicht besiedelt.

Wildbienen

Das Plangebiet stellt mit seinen Ruderalflächen und stellenweise gering bewachsenen Sandflächen einen bedeutenden Lebensraum für Bienen dar. Von Anfang Mai bis Mitte August konnten durch sechs Begehungen 65 Bienenarten nachgewiesen werden. Hiervon stehen - einschließlich der fünf Arten der Vorwarnliste - 18 Arten, d.h. mehr als ein Viertel der erfassten Arten in der Roten Liste von Berlin. Besonders hervorzuheben sind drei vom Aussterben bedrohte und fünf stark gefährdete Arten.

In Berlin vom Aussterben bedroht sind die Punktierte Wollbiene (*Anthidium punctatum*), die Veränderliche Hummel (*Bombus humilis*) und die Hummelart *Bombus veteranus*. Stark gefährdete Wildbienenarten sind die Filzbiene *Epeolus cruciger*, die Furchenbiene *Lasioglossum setulosum*, die Blattschneiderbiene *Megachile pilidens*, die Mauerbiene *Osmia mustelina* und die Graubiene *Rhopitoides canus*. Bei den fünf in Berlin gefährdeten Wildbienenarten die im Plangebiet leben handelt es sich um die Wollbiene (*Anthidium oblongatum*), die Sechsbändige Furchenbiene (*Halictus sexcinctus*), die beiden Furchenbienenarten *Lasioglossum zonulum* und *Lasioglossum intermedium* und die Rosen-Blattschneiderbiene (*Megachile centuncularis*). Auf der Vorwarnliste von Berlin stehen die Sandbiene *Andrena pilipes*, die Kegelbiene *Coelioxys elongata*, die Furchenbiene *Halictus leucaheneus*, die Goldglänzende Furchenbiene (*Halictus subauratus*) und die Blattschneiderbiene *Megachile alpicola*. *Andrena pilipes* und *Halictus leucaheneus* gelten zudem bundesweit als gefährdet.

Durch die arten- und blütenreichen Ruderalfluren einschließlich der besonnten Schotterflächen der Bahnanlagen sowie die vor allem am westlichen und südlichen Rand vorhandenen oft spärlich bewachsenen Sandflächen sind für fast alle nachgewiesenen Bienenarten so-

wohl geeignete Pollen- und Nektarquellen für die Brut und zur Selbstversorgung vorhanden sowie auch geeignete Nistmöglichkeiten.

Alle Bienenarten mit Ausnahme der Honigbiene sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Laufkäfer

Im Plangebiet konnten insgesamt 28 Laufkäferarten nachgewiesen werden. Der Sand-Glatfußläufer (*Olisthopus rotundatus*), der bundesweit als „stark gefährdet“ gilt, konnte für Berlin neu nachgewiesen werden. Weiterhin konnten mit dem Großen Kamelläufer (*Amara eurynota*) und dem Zwerg-Schnellläufer (*Harpalus pumilus*) 2 Arten nachgewiesen werden, die deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführt werden. Der Braune Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) ist von der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Art erfasst.

Als wertgebend für das Gebiet sind *Olisthopus rotundatus* und *Cicindela hybrida* zu sehen. Beide Arten bevorzugen offene, voll besonnte Bereiche mit gering entwickelter Vegetationsstruktur. Die Larven von *Cicindela hybrida* benötigen darüber hinaus Sandoffenflächen zur Entwicklung.

Die Waldbereiche beherbergen im jetzigen Zustand nur ein deutlich verarmtes Artenspektrum, was aber aufgrund von Alter und Lage zu erwarten war. Die Weiterentwicklung der Laufkäferfauna bei fortschreitender Sukzession des Waldes hängt zuallererst vom Vorkommen typischer Waldarten in der näheren Umgebung ab.

Heuschrecken

Im Plangebiet konnten insgesamt 11 Heuschreckenarten erfasst werden. Besonders hervorzuheben ist das individuenreiche Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) im Untersuchungsgebiet. Die Art gilt nach Bundesartenschutzverordnung als „besonders geschützt“ und wird bundesweit als gefährdet eingestuft. In Berlin gilt sie als Art der Vorwarnliste.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke besiedelt bevorzugt Magerrasen mit hohem Offenbodenanteil und wird auch häufig in Sekundärbiotopen (wie z.B. Bahnanlagen) angetroffen. Als wichtige Habitatparameter gelten trockene Böden, hohe Sonneneinstrahlung und eine lichte Vegetationsdecke mit Offenbodenbereichen. Im Gebiet wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke in allen offenen Bereichen mit lückiger Vegetation angetroffen, sowohl auf den Sand- als auch auf den Grobschotterflächen. Dabei ist sie neben dem Braunen und dem Verkannten Grashüpfer die häufigste Heuschreckenart: So konnten am 06.08.2007 bei einer Transekterfassung im Bereich zwischen der ICE-Trasse und dem östlich anschließenden Gehölzrand 68 abfliegende Tiere beobachtet werden.

Mit dem Heidegrashüpfer (*Stenobothrus lineatus*) konnte eine in Berlin als gefährdet eingestufte Feldheuschrecke nachgewiesen werden. Bundesweit gilt sie als Art der Vorwarnliste. Die Art ist insbesondere auf Bultgräser wie Silbergras (*Corynephorus canescens*) oder Schafschwingel (*Festuca ovina* agg.) angewiesen, in deren Nähe sie sich bevorzugt aufhält. Im Gebiet konnte *Stenobothrus lineatus* nur in einer kleinen Population (max. 4 singende Männchen) am Nordostrand des Gehölzbereiches erfasst werden.

Ebenfalls im Gebiet nachgewiesen ist die Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*). Bundesweit gilt sie als gefährdet, in Berlin wird sie als Art der Vorwarnliste geführt. Besiedelt werden bevorzugt vollsonnige lückige Vegetationsstrukturen mit einem hohen Offenbodenanteil. Die Westliche Beißschrecke ist in Berlin und Brandenburg weit verbreitet und gilt als mobil und ausbreitungsfreudig. Sie kann demnach als typische Pionierart trockener und soniger Offenbodenbereiche gelten. Die Art kommt in allen Offenflächen verbreitet vor, ist dabei aber deutlich seltener als die Blauflügelige Ödlandschrecke. Einen Verbreitungsschwerpunkt bildet die Offensandfläche im Süden an der Monumentenbrücke.

Die festgestellten Heuschreckenarten bilden zu einem Großteil die für trockene Brachflächen in Städten Norddeutschlands typische Artenzusammensetzung ab. Als Berliner Besonderheit

kann hierbei das häufige Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke festgehalten werden. Aufgrund des Vorkommens eines weitgehend vollständigen Arteninventars inkl. geschützter und gefährdeter Arten in größeren Populationen sind die ruderalisierten Sandtrockenrasen und ausdauernden Ruderalfluren des Gebietes für die Heuschreckenfauna als wertvoll einzustufen. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei dem Nebeneinander verschiedener Sukzessionsstadien zu, die von unterschiedlichen Artengruppen als Lebensraum genutzt werden.

Zusammenfassend hat das Plangebiet aus faunistischer Sicht insbesondere als Lebensraum für Wildbienen Bedeutung. Daneben spielen von den untersuchten Artengruppen die Laufkäfer mit einem Erstnachweis für Berlin sowie dem individuenreichen Vorkommen einer besonders geschützten Art und die Heuschrecken mit einem weitgehend vollständigen Arteninventar ruderalisierter Sandtrockenrasen sowie dem individuenreichen Vorkommen einer besonders geschützten Art eine größere Rolle. Demgegenüber ist das festgestellte Artenspektrum der Avifauna als deutlich eingeschränkt zu beurteilen; Reptilien konnten im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt werden.

Der Schwerpunkt des Vorkommens der festgestellten wertgebenden Wildbienen-, Laufkäfer- und Heuschrecken-Fauna liegt in den eher lückigen ausdauernden Ruderalfluren und den Sandtrockenrasen des Gebietes. Hier können insbesondere die offenen Bodenbereiche (v.a. Sand), das eng verzahnte Nebeneinander dicht- und offenwüchsiger Bereiche und der durchgängig über die Vegetationsperiode vorhandene artenreiche Blühhorizont als wichtige Strukturparameter genannt werden.

Die Waldbereiche des UG besitzen momentan für die Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung. Hier ist aber von einer Weiterentwicklung der Fauna bei Fortschreiten einer ungestörten Sukzession in den nächsten Jahrzehnten auszugehen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die spontane Vegetationsentwicklung fortsetzt. Mit Ausnahme der durch das Museum für Verkehr und Technik genutzten und hierdurch offen gehaltenen Bereiche ist mittelfristig von einer vollständigen Bewaldung des Geltungsbereiches auszugehen. Die offenen Vegetationsstrukturen mit einem Mosaik aus weitgehend vegetationslosen Flächen, Trockenrasen, ruderalen Halbtrockenrasen und Staudenfluren werden zurückgehen und damit auch die Vielzahl der an diese Lebensräume gebundenen Heuschrecken-, Laufkäfer- und Bienenarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Grünfläche gewährleistet die Erhaltung eines vegetationsgeprägten Raumes und schafft die Voraussetzung für die Entwicklung eines „Natur-Parks“ unter Berücksichtigung der ökologisch wertvollen Vegetation entsprechend der im Landschaftsprogramm formulierten Zielstellung. Durch eine entsprechende Pflege können die offenen Standorte als vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope können weitestgehend durch die Integration der vorhandenen Biotopstrukturen in die geplante Grünfläche vermieden werden. Die Überbauung oder anderweitige Inanspruchnahme der gemäß § 26 a Berliner Naturschutzgesetz geschützten Standorte der Sandstrohblume und der Graugrünen Rose und von Strukturen, die die Grundlage für besonders geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind, ist auszuschließen. Die Anlage von Wegeflächen auf bestehenden bzw. ehemaligen Gleistrassen vermeidet den Verlust von Biotopflächen. Lagerflächen, die evtl. im Rahmen des Betriebes der Museumsbahn notwendig werden, sind unter Berücksichtigung der wertvollen Biotopstrukturen einzurichten. Auszuschließen sind Lagerflächen auf der Fläche, die

in der Karte „Biototypen“ als „Fläche mit bemerkenswertem floristischem Artenbestand“ dargestellt ist.

Durch gezielte Pflegemaßnahmen sollen die offenen Vegetationsstrukturen und die damit verbundene Vielfalt an Flora und Fauna erhalten werden.

II.3.2.2 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird bestimmt durch das Relief, die naturräumliche Situation sowie das Muster der Nutzungsstrukturen.

Das Plangebiet stellt sich trotz der ehemaligen Bahnnutzung als naturgeprägte überwiegend bewaldete Fläche dar. Stadträumlich prägend ist insbesondere die Plateaulage im Bereich der Yorckstraße bzw. die Talsituation an der Monumentenbrücke, die markant durch die höher gelegenen Wohnbauten an der Kreuzberg und an der Bautzener Straße gerahmt wird. Naturräumlich markiert die Talsituation den Übergang zwischen dem Spreetal und der Teltowhochfläche. Die ehemalige Nutzung ist nur noch museal im Rahmen von Fahrten der Museumsbahn erfahrbar. Darüber hinaus sind die Relikte der Bahnnutzung als Kulturschicht in die nunmehr prägende Stadtnatur eingelagert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die naturräumlich markante Lage bleibt ebenso wie das prägende Mosaik aus Natur- und Kulturschicht erhalten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Grünfläche macht das Gelände zukünftig zugänglich und ermöglicht die Erlebbarkeit der besonderen naturräumlichen, durch anthropogene Eingriffe überformten Situation. Durch die Öffnung werden ebenso die landschaftlichen Qualitäten, die sich aus der Durchmischung von spontaner Naturschicht und der Kulturschicht der früheren Bahnnutzung ergeben zugänglich und erlebbar.

Fazit: keine erheblichen Umwelteinwirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild können durch die weitgehende Integration der vorhandenen Biotopstrukturen in die Parkanlage vermieden werden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen soll das charakteristische Landschaftsbild erhalten werden.

II.3.2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit umfasst sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes arbeitenden und wohnenden Bevölkerung auswirken können. Hierzu gehören Lufthygiene und Lärm, der Schutz vor Gefahren, die von Bodenverunreinigungen ausgehen, klimatische Veränderungen sowie Beeinträchtigungen bestehender bzw. geplanter Erholungsmöglichkeiten.

Bestand und Bewertung

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Schwerpunktthemen für die Luftreinhaltung in Berlin sind die Bekämpfung der Luftbelastung durch Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂) und Ozon. Der Luftgü-

tejahresbericht aus dem Jahre 2005 weist für die dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Luftgütemessstelle an der Belziger Straße keine Überschreitungen von Grenzwerten für die genannten Schadstoffe aus. Für das Plangebiet sind somit auch keine besonderen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Lärm

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzend an die Nord-Süd-Bahn ist der gesamte Geltungsbereich durch seitlich einfallenden Lärm vorbelastet. Schalltechnische Untersuchungen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Nord-Südtrasse durchgeführt wurden, ergaben einen resultierenden Emissionspegel von 63 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die Errichtung einer Schallschutzwand war im Planfeststellungsbeschluss nur nach Westen vorgesehen. Nach Osten war eine Reduktion der Schallpegel zu verzeichnen, da die projektierte Trasse der Fernbahn gegenüber der gewidmeten Trasse der Bahnanlage zum Anhalter Bahnhof weiter nach Westen verschoben wurde. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an der östlichen Bebauungskante (Kreuzberg- und Katzbachstraße) im wesentlichen eingehalten. In bezug auf die geplante Grünfläche bedeutet dies, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Parkanlagen (55 dB(A) Tag und Nacht) überschritten werden.

Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der für den Geltungsbereich durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden oberflächennahe Überschreitungen der in der Bundesbodenschutzverordnung (Bbod-SchV) für den Nutzungsbereich Kinderspielflächen vorgegebenen Prüfwerte für die Parameter Benzoapyren, Arsen, Blei bzw. Nickel festgestellt. Die Prüfwerte für den Nutzungsbereich Parkanlage werden dagegen nur an einem Messpunkt geringfügig überschritten (vgl. Altlasten).

Eine Ausweisung als Parkanlage ist, entsprechend der Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch den Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg möglich. Für Teilflächen, wie das historische Schwellenlager und einen ehemaligen Lokschuppen wird empfohlen die Zugänglichkeit einzuschränken, soweit keine Sanierung erfolgt.

Freiraumstruktur / Freiflächenversorgung

Aktuell steht das Plangebiet als überwiegend gewidmete Bahnfläche nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung und hat damit keine Bedeutung für die Freiraumversorgung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderung der Bestandssituation gegeben. Insbesondere bleibt die unzureichende Freiraumversorgung der anwohnenden Bevölkerung bestehen. Der gesamtstädtische Nord-Süd-Grünzug, der entsprechend der Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms von der Panke im Norden bis zum Südgelände im Süden der Stadt verlaufen soll, könnte hier nicht geschlossen werden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Grünfläche macht das Gelände zukünftig zugänglich und verbessert damit die bislang unzureichende Freiraumversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung. Das Plangebiet fügt sich als Teil des gesamtstädtischen Inneren Parkringes und als Bestandteil des sogenannten Nord-Süd-Grünzuges als wichtige Ergänzung in das gesamtstädtische Freiraumkonzept ein.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob auf Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) analog zum Natur-Park Schöneberger Südgelände verzichtet werden kann. Lärmbelastungen durch Schienenverkehr werden auf ehemaligen Bahngelände nicht unbedingt als störend empfunden, sondern als dem Gelände zugehörige Geräusche.

In Abhängigkeit von konkreten Grünflächennutzungen werden Altlastensanierungen erforderlich sein, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Grad der Belastung noch nicht bekannt ist.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten, so dass auch keine diesbezüglichen Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

II.3.2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Das Deutsche Technikmuseum unterhält innerhalb des Geltungsbereiches eine Museumstrasse, die das Museumsgelände an der Trebbiner Straße mit dem Lokschuppen südlich der Monumentenstraße verbindet. Das auf dem Flaschenhals befindliche Stellwerk soll zu Museumszwecken ausgebaut werden. An dieser Stelle plant das Museum auch die Errichtung eines zusätzlichen Haltepunktes.

Die unter Denkmalschutz stehenden Yorckbrücken sowie die Monumentenbrücke liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-21 bzw. grenzen direkt an den Geltungsbereich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keinen Einfluss auf den Denkmalschutz bzw. auf die Planungen des Deutschen Technikmuseums.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Verbindung mit der Entwicklung der Grünfläche sind mindestens drei Querungen der Yorckstraße über die denkmalgeschützten Brücken als Anbindung an das Gleisdreieck geplant. Die Brücken werden in diesem Zusammenhang denkmalgerecht saniert. Die Planungen des Deutschen Technikmuseums werden in die Freiflächenplanung integriert, die Zugänglichkeit zu den Angeboten des Museums wird dadurch verbessert.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten, so dass auch keine diesbezüglichen Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

II.3.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die beabsichtigte Ausweisung des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche hat, unter der Voraussetzung der Integration der vorhandenen Vegetationsbestände in das Freiflächenkonzept, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Gegenteil sichert die Ausweisung des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche die vorhandenen Qualitäten in bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, in bezug auf das biotische Potenzial und in bezug auf das Landschaftserleben.

Die Öffnung des Geländes für die Bevölkerung und die damit verbundene Erhöhung der Nutzungsintensität wird nicht ohne Einfluss auf die Vegetationsentwicklung bleiben. Durch eine entsprechende Gestaltung und Nutzungslenkung im Rahmen der Freiflächenplanung sowie durch eine angepasste Pflege lassen sich die Bedeutung des Geltungsbereiches für Flora und Fauna jedoch erhalten.

Die weitere Nutzung des Museumsgleises durch das Deutsche Technikmuseum kann z.B. im Rahmen der Anlage von Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der Biotopstruktur und zum Verlust wertvoller Vegetationsbestände führen. Der Betrieb der Museumsbahn ist als Bereicherung zu sehen, kann aber auch zu Konflikten mit der Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als öffentliche Grünfläche führen. Querungen des Museumsgleises sind zur Sicherung der Verbindungsfunktion des Flaschenhalses notwendig.

II. 3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit der Sicherung einer Grünfläche von mehr als 5 ha ist innerhalb der dicht bebauten Innenstadt nur in Ausnahmefällen gegeben. Die aufgelassenen Bahnflächen des Flaschenhalses ermöglichen die Verbesserung der Freifächensituation an dieser Stelle. Andere Alternativen sind nicht gegeben.

Auch die unzureichende Erschließung des Grundstücks in Verbindung mit der topographischen Lage steht einer anderen Nutzung entgegen. Darüber hinaus ist die Entwicklung einer Grünfläche mit gesamtstädtischen Ausgleichsfunktionen als Nord-Grün-Verbindung Ziel der Planung des Landes Berlin.

II.3.4 Zusätzliche Angaben

II.3.4.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 7-21 umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Vor-Ort-Erhebungen und Bewertung des Plangebietes,
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen,
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation hier insbesondere des Umweltatlas von Berlin,
4. Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zum näheren Umfeld.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Bestandsaufnahmen vor Ort, Karierungen (Biotoptypen, Flora und Fauna),
- Ausbringung von Fallen (Laufkäfererfassung),
- Durchführung mechanischer und chemisch-analytischer Untersuchungen (Boden- und Grundwasseruntersuchungen).

II.3.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen.

Bereits jetzt erfolgt ein Grundwassermonitoring zur Überwachung der räumlichen Ausbreitung eines Grundwasserschadens mit flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) und PAK im Bereich der ehemaligen Bahngasanstalt. Dieses Grundwasser-monitoring ist fortzuführen.

Im Zuge der baulichen Gestaltung der Grünfläche ist der fachgerechten Entsorgung von kontaminiertem Boden besonderes Augenmerk zu schenken.

Die Wirkungen der zukünftigen Nutzungs- und Pflegeeinflüsse auf den floristischen und faunistischen Artenbestand sind in einer Folgeuntersuchung zu prüfen.

II.3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 7-21 ist es die planungsrechtliche Sicherung des ehemaligen Bahngeländes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Das Museumsgleis, sowie Stellwerk und eine Fläche für einen zusätzlichen Haltepunkt der Museumsbahn bleiben gewidmetes Bahngelände. Die übrigen Flächen des Deutschen Technikmuseums sind ebenfalls als Grünfläche zu sichern. Angrenzende Flächen sollen bestandsorientiert gesichert werden und an der Kreuzbergstrasse Zugänge zu öffentlichen Straßen ermöglichen. Die Fläche des Plangebietes beträgt 5,7 ha. Aktuell ist das Gebiet als Bahnfläche gewidmet.

Das Plangebiet ist derzeit nur durch das Deutsche Technikmuseum genutzt, das am östlichen Gebietsrand eine Museumstrasse unterhält, die das Museumsgelände an der Trebbiner Straße mit dem Lokschuppen südlich der Monumentenstraße verbindet. Der überwiegende Teil des Geländes ist ungenutzt und mit spontaner Vegetation unterschiedlicher Ausprägung bewachsen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von gehölzgeprägten Biotoptypen wie Gebüsch, Vorwäldern und Wäldern eingenommen. Offene vegetationslose, meist durch Schotter geprägte Standorte und Ruderalfluren nehmen knapp ein Viertel der Fläche ein. Für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Bedeutung sind die offenen Standorte mit einem Mosaik unterschiedlicher Gras- und Staudenfluren. Darüber hinaus zeichnen sich die Waldbestände partiell durch eine hohe Gehölzartenvielfalt aus.

Aus faunistischer Sicht hat das Plangebiet insbesondere als Lebensraum für Wildbienen von Bedeutung. Daneben spielen von den untersuchten Artengruppen die Laufkäfer mit einem Erstnachweis für Berlin sowie dem individuenreichen Vorkommen einer besonders geschützten Art und die Heuschrecken mit einem weitgehend vollständigen Arteninventar ruderalisierter Sandtrockenrasen sowie dem individuenreichen Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke eine größere Rolle.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Grünfläche sind insbesondere die durch die Vornutzung als Bahnfläche gegebenen Bodenbelastungen von Bedeutung. Die Schadstoffanalytik ergab für das Bahngelände Yorckstraße erhöhte Gehalte an Schwermetallen, insbesondere für Blei, Nickel und Arsen. Teilweise wurden oberflächennahe Überschreitungen der in der Bundesbodenschutzverordnung für den Nutzungsbereich Kinderspielflächen vorgegebenen Prüfwerte für die Parameter Benzoapyren, Arsen, Blei bzw. Nickel festgestellt. Die Prüfwerte für den Nutzungsbereich Parkanlage werden nur an einem Messpunkt geringfügig überschritten. Die Nutzung als Grünfläche wird durch die Befunde somit nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Für Teilbereiche wird die Einschränkung der Zugänglichkeit empfohlen. Alternativ sind Sanierungen durchzuführen, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Grad der Belastung noch nicht bekannt ist.

Die Ausweisung des Geltungsbereiches als Grünfläche macht das Gelände zukünftig zugänglich und verbessert damit die bislang unzureichende Freiraumversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung. Das Plangebiet fügt sich als Teil des gesamtstädtischen inneren Parkringes und als Bestandteil des sogenannten Nord-Süd-Grünzuges als wichtige Ergänzung in das gesamtstädtische Freiraumkonzept ein.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Qualitäten des Gebietes sind, unter der Voraussetzung, dass die spontanen Vegetationsbestände weitgehend in die Gestaltung der Grünfläche integriert werden nicht, zu erwarten.

II.4. Wesentlicher Planinhalt

Die historischen Bahnflächen, mit Ausnahme der vom Museum für Verkehr und Technik genutzten Flächen, sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Gestaltungsmaßnahmen, wie Zugänge, integrierte Spielplätze und Lie-

gewiesen, Fuß- und Radwege (u.a. Fernradwanderweg Berlin-Leipzig) bedürfen keiner planungsrechtlichen Sicherung. Sie sind Teil der Bauausführungen.

Das Gelände des Deutschen Technikmuseums soll bestandsorientiert gesichert werden. Eine überwiegende Entlassung der Flächen des Museums aus der eisenbahnrechtlichen Widmung wird angestrebt. Einzig das vorhandene Museumsgleis, einschließlich Weichen, Stellwerk und Flächen für einen zusätzlichen Haltespunkt sollen nachrichtlich als Bahngelände übernommen werden. Die übrigen Flächen sollen als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung, z.B. Freifläche des Deutschentechnik Museums, festgesetzt werden.

Im Rahmen der Gestaltungskonzeption für den Park auf dem Gleisdreieckgelände sind mindestens drei Querungen der Yorckstraße über denkmalgeschützte Yorckbrücken geplant und planungsrechtlich zu sichern. Die östliche Wegeverbindung wäre demnach über das vom Museum genutzten Fläche und über die Gleise bis zu Parkanlage weiterzuführen. Eine entsprechende Sicherung dieser Wegeführung ist festzusetzen.

Darüber hinaus ist im Bereich der Monumentenbrücke und in Verlängerung des Stadtbalkons jeweils eine Querung der Museumsbahntrasse geplant. Auch diese Planungen sind im Bebauungsplan 7-21 zu berücksichtigen.

Die private Teilfläche des Grundstücks Kreuzbergstraße 40 (Flurstück 28) des Einzelhandelsunternehmens soll als private Grünfläche (bestandsorientiert kleinstteilig als Mischgebiet) gesichert werden.

Das private Grundstück Kreuzbergstraße ohne Nummern (Flurstücke 21 und 22) soll bestandsorientiert als Mischgebiet mit entsprechender Nutzungsdichte gesichert werden. Die Sicherung einer Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit auf diesem Grundstück ist angestrebt, um auch hier einen Zugang zur Parkanlage zu ermöglichen.

Vorhandene Straßenverkehrsflächen und Brücken sollen bestandsorientiert bestätigt werden. Dies trägt auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung.

II. 4. 1 Abwägung und Begründung der Festsetzung

Die geplanten Festsetzungen wurden aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Landschafts- und Artenschutzprogramm, Bereichsentwicklungsplanung) entwickelt und tragen somit der gesamtstädtischen Zielsetzung für diesen Bereich Rechnung.

Nach Aufgabe der Bahnnutzung soll der Bereich einer anderen, den öffentlichen Belangen entsprechenden Nutzung (Parkanlage) zur Verfügung gestellt werden. Bedarfe an wohnungs- und siedlungsnahem Grün der umgebenden Wohnnutzung können verringert werden.

Auch die Sicherung eines großen Teils des Plangebietes als Grünfläche steht im Einklang mit den Umweltbelangen: Klima, Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora und biologische Vielfalt. Auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutz wird entsprochen.

Zusätzlich handelt es sich gemäß der Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption um einen Ausgleichsraum. Dem öffentlichen Belang des Landschafts- und Artenschutzprogramms wird somit entsprochen.

Die geplante Festsetzung als öffentliche Grünfläche entspricht darüber hinaus der gesamtstädtischen Grünkonzeption, welche im Landschafts- und Artenschutzprogramm, Erholung und Freiraumnutzung dargestellt ist. Um das hohe Defizit in den innerstädtischen Wohnquartieren auszugleichen wurde ein Inneres Parkringsystem entwickelt. Als Teil dieses Inneren Parkringes soll der Stadtpark Gleisdreieck entwickelt werden, zu dem auch das Flaschenhalsgelände gehören soll.

Darüber hinaus ist das vorhandene System an Grünzügen und Grünverbindungen zu ergänzen und auszubauen. Das Plangebiet wird sich als Bestandteil des sogenannten Nord-Süd-Grünzuges als wichtige Ergänzung in das gesamtstädtische Freiraumkonzept einfügen. Der Nord-Süd Grünzuges verläuft, angefangen mit dem Grünzug an der Panke im Norden der Stadt, weiter südwärts durch die innerstädtischen Grün- und Freiflächen Tiergarten, Henriette-Herz- und Tilla-Durieux-Park bis zum Gleisdreieck, dann über das Flaschenhals- und Schöneberger Südgelände. Weiter südwärts führt der Weg dann weiter stadtauswärts in die offene Landschaft.

Die geplante bestandsorientierte Sicherung der Museumsflächen soll die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Das Deutsche Technikmuseum unterhält eine Museumstrasse zwischen dem Museumsgelände an der Trebbiner Straße und dem Lokschuppen südlich der Monumentenstraße. Dabei führt die Trasse über das Gleisdreiecks- und Flaschenhalsgelände. Das auf dem Flaschenhals befindliche Stellwerk soll zu Museumszwecken ausgebaut werden. An dieser Stelle plant das Museum auch die Errichtung eines zusätzlichen Haltepunktes.

Die Sicherung von Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit für die Überquerung der Museumsgleise soll Verbindungsfunktionen der sonst nicht lösbaren Sackgassensituation des Flaschenhals-Geländes ermöglichen.

Bestandsorientiert und entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung wird die Festsetzung der Teilfläche des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße 40 (Flurstücks 28) als private Grünfläche angestrebt. Soweit sich genehmigte bauliche Nutzungen im Bestand auf das Flurstück 28 erstrecken, sind sie als Mischgebiet zu sichern.

Die ebenfalls bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte trägt einer Baugenehmigung aus dem Jahre 2001 Rechnung. Damals wurde die vorhandene Gaststätte auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) genehmigt. Die bestandsorientierte Sicherung würde Rechtsklarheit für den Eigentümer und Nutzer bedeuten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III. 1. Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Mit Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Widmung handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um ungeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Die geplanten Festsetzungen (Grünfläche, Sicherung der Museumsnutzungen, Mischgebiet) stellen somit eine Wertsteigerung für die Grundstücke dar. Entschädigungsansprüche sind folglich nicht zu erwarten.

Darüber hinaus finden derzeit Kaufverhandlungen zwischen den Eigentümern von Bahnflächen und dem Land Berlin statt.

III.2. Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

Mit Festsetzung des Bebauungsplans 7-21 entstehen dem Land Berlin Kosten in noch nicht ermitteltem Umfang für erforderliche Flächenankäufe, für die Gestaltung und Unterhaltung der geplanten Grünanlage.

Die erforderlichen Mittel sollen im Rahmen des Programms Stadtumbau-West zur Verfügung gestellt werden.

IV. Verfahren

IV. 1. Mitteilung zur Aufstellung

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-21 einzuleiten, wurden gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 22. Dezember 2006 informiert. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Die abgegebenen Hinweise wurden / werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

IV. 2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 13. März 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-21 beschlossen (Beschluss-Nr.: 56/07).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5. April 2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15, Seite 1027 veröffentlicht.

IV. 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Umweltprüfung)

Mit Schreiben vom 14.12.2007 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele des Bebauungsplan 7-21 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

IV.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 2. Januar bis einschließlich 1. Februar 2007 durchgeführt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt: Berlin, den 17. Dezember 2007

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen

Reitmeyer
Stellv. Leiter des Fachbereichs Planen