



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Stadt IV D 2-3

Württembergische Str. 6

10702 Berlin

Bearbeiterin:  
E. Backhaus (BLN/NABU)

XV/9906.4/B/5

Berlin, 11.März 2004

**Betr.: Bebauungsplan XV – 68b – Johannisthal (sog. Südfuge des Landschaftsparks)**

hier: Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände.

Bezug: Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 30.01.04

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende B-Planentwurf betrifft eine Fläche nördlich des ehemaligen Eisenhutweges, jetzt Melli-Beese-Ring, Ecke Hermann-Dorner-Straße. Er umfaßt die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage (2,2 ha) im westlichen Bereich, an die sich direkt östlich die 3,5 ha große Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Thermalbad anschließt. Diese beinhaltet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünpflanzen. Es folgt eine undefinierte Fläche, dann die umgrenzte Baufläche für das Thermalbad sowie eine 0,8 ha große Fläche für Stellplätze und im Südosten eine weitere nicht definierte Flächennutzung. Der gesamte Geltungsbereich ist 5,7 ha groß.

Die B-Pläne XV-68a und XV-68b sollen als Sammelausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Ersatzmaßnahmen für besonders geschützte Biotop der umliegenden B-Pläne im gesamten Entwicklungsgebiet Johannisthal fungieren. Der größte Teil des Landschaftsparks liegt im Geltungsbereich des Plans –68a. **Große Frage: Wie kann eine 3,5 ha große Fläche mit Thermalbad-Zweckbestimmung für Ausgleichsmaßnahmen anderer B-Pläne fungieren???**

**Bedauerlicherweise wurde der gesamte Bereich, den dieser B-Plan umfaßt, aus dem ursprünglichen Entwurf der Landschaftsschutzgebietsverordnung herausgenommen.**

**Bedauerlicherweise wurden auch Änderungen am Gesamtkonzept des Entwicklungsgebietes erst so spät vorgenommen, daß im Vorgriff auf Bautätigkeiten im Entwicklungsgebiet die über 6.000 m<sup>2</sup> großen ökologisch wertvollen Flächen, die nach § 26a BNatSchG als besonders schützenswert eingestuft werden, bis auf einen kläglichen Rest (90 m<sup>2</sup>) vernichtet wurden.** Grund der Genehmigungen durch die Untere Naturschutzbehörde war die Beseitigung von Bunkeranlagen. Diese wären jedoch in ein entsprechendes Schutzkonzept einzubeziehen gewesen. Auch die Thermalbadplanung hätte sich einer Schutzfläche im nördlichen Bereich problemlos unterordnen können.

Dieser nördliche Bereich war ehemaliges Flugfeld und zählt als Außenbereich, die Restfläche als Innenbereich. Teilflächen fallen wie gesagt unter den Schutzstatus des § 26a NatSchG Bln (insgesamt 6.210 m<sup>2</sup> Sandtrockenrasen und artenreiche ruderale Halbtrockenrasen).

**Der Grundwasserabstand beträgt 1-2 Meter und das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Wieso fehlen hierauf bezogene Darstellungen und Festsetzungen (grundwasserschonende Bauweise, Baustelleneinrichtung mit entsprechenden Auflagen, spezielle Sammlung und Entsorgung anfallenden Regenwassers auf Parkplätzen usw.)?**

**Wir fordern, daß auf jeden Fall die hinsichtlich Nutzung, Bebauung und v.a. Versiegelung undefinierten Flächen für die Sportanlagen (Thermalbad) nicht bebaut und nicht versiegelt werden dürfen.** Deshalb sollten sie als Sonderflächen gekennzeichnet werden. Diese sind zu begrünen, und auf ihnen ist eine maximale Versiegelung von 5% möglich. Außerdem müssen diese Flächen öffentliche Zugänge und Zuwegungen zur öffentlichen Parkanlage/Landschaftspark enthalten, d.h. sie dürfen nicht durch Zäune oder sonstige Begrenzungen von den umliegenden Freiflächen abgetrennt werden und auch keinesfalls für PKW-Verkehr vorgesehen sein. Ansonsten wäre die vorliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung völlig falsch. **Wir erwarten entsprechende Festsetzungen und Darstellungen im Plan.**

**Speziell die Fläche Melli-Beese-Ring/Hermann-Dorner-Allee als ein nicht unwesentlicher Eingangsbereich zum Landschaftspark muß dementsprechend pflanzenreich gestaltet werden (Festsetzung).**

**An der östlichen Grundstücksgrenze des Thermalbades muß ein mindestens 7 m breiter markanter begrünter Streifen die Verbindung zum nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet herstellen.** Übliche Parkplatzbegrünungen reichen dazu nicht aus, Straßenbäume ebenfalls nicht. **Gleiches gilt für die südliche Grundstücksgrenze als Verbindung mit der westlich anschließenden öffentlichen Parkanlage.** Hier ist die Baugrenze dementsprechend zurückzunehmen.

**Außerdem sind im gesamten B-Plangebiet großflächige Werbeanlagen per Festsetzung ebenso zu unterbinden wie LDS-Anzeigetafeln o.ä.**

**Aus Umweltschutzgründen ist weiterhin die ausschließliche Verwendung von Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampflampen) für Beleuchtungsanlagen im gesamten Außenbereich zum Schutz nachtaktiver Insekten zur Auflage zu machen.** Diese Lampen haben zudem den Vorteil, daß sie energiesparender sind.

Der Lage des Thermalbades im östlichen Teil des Geltungsbereichs stimmen wir zu, da es eine Abschirmung der Parkanlagen von den zu erwartenden starken Verkehrsaufkommen durch die zukünftige Autobahn und deren Abfahrt darstellt.

**Da der südliche Bereich der zukünftigen öffentlichen Parkanlage sowie der angrenzenden "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ..." des Thermalbades früher kleingärtnerisch genutzt wurde und dementsprechend viele Bäume, insbesondere Obstbäume, sowie viele wertvolle Groß- und auch Kleinsträucher erhält, ist hier der vorhandene Gehölzbestand weitgehend zu erhalten (per Festsetzung) und in die zukünftige Planung mit einzubeziehen! Ansonsten ist hier von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen, die berechnet werden müssen und dementsprechend auszugleichen sind! Für ggf. erhaltene Trockenrasenbereiche gilt dasselbe!**

Bei der Bewertung des Innenbereichs der zukünftigen öffentlichen Parkanlage wurde **der Fehler gemacht, außer geschützten § 26-Biotopen die Flächen pauschal als W2 (GFZ -1,5)** zwecks Bilanzierungsvereinfachung zu berechnen. Diese Einstufung ist wesentlich zu hoch und wird von uns abgelehnt - **W4 (GFZ - 0,4) mit landschaftlicher Prägung wäre angemessen**. Durch diese abwertende Bestandsbewertung erhält die künftige Parkgestaltung eine zu hohe Aufwertung. Dem tatsächlichen Wert der Flächen für Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild usw. wird damit nicht Rechnung getragen.

**Wieviel Dachfläche tatsächlich begrünt wird, kann nicht berechnet werden und ist daher aus der Bilanzierung zu entfernen. Auch die Versickerung auf Versickerungsflächen könnte wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen, ist also ebenfalls nicht einrechenbar.**

Nicht einsichtig ist, wieso für die Bestandsbewertung dieses besonders wertvollen Gebietes eine Vereinfachung der Methode Auhagen gewählt wurde.

Für das Bauvorhaben müssen lt. Gutachten 18 geschützte Bäume gefällt werden, wofür 530 Ersatzbäume notwendig sind.

**Die zugrunde gelegte Planung der Parkanlage mit 10% Wegen und 90% artenreichem Parkrasen lehnen wir ab. Bestehende Vegetation ist zu einem großen Teil einzubeziehen bzw. inzwischen vernichtete Vegetation wieder herzustellen. Der Baumbestand entlang des Eisenhutweges ist unbedingt zu sichern!**

**Da die Fläche der zukünftigen öffentlichen Parkanlage (21.694 m<sup>2</sup>) keine tabula rasa ist, sondern bereits jetzt Vegetationsfläche, muß die gesamte Fläche in Anrechnung gebracht werden, nicht nur die Fläche der § 26a Biotope. Es verbleibt dann ein Minus und kein Überschuß in der Bilanzierung, schon gar nicht für Ersatzmaßnahmen für andere B-Pläne, wie angesichts des Eingriffs durch das Thermalbad und des vorhandenen ökologisch hohen Wertes der Flächen nicht anders zu erwarten war.**

**Wir weisen zurück, daß auf der Thermalbadfläche der Bestand von §26a-Biotopen mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen verglichen wird, ebenso wie eine in der Eingriffsbilanzierung ver-**

wendete Kompensation von "Sandtrockenrasen" durch Neuentwicklung von Sandtrockenrasen auf derselben Fläche. Dies ist eine rein quantitative Berechnung, die ökologische, vegetative, faunistische und floristische Bestandwertigkeiten unberücksichtigt läßt!

Aus den oben genannten Gründen ist es nicht hinnehmbar, daß sich durch derart pauschale quantitative Berechnungen im Planungsgebiet 15.392 m<sup>2</sup> Flächen planungsrechtlich für Ersatzmaßnahmen für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden B-Planes ergeben.

**Grundsätzlich** ist anzumerken, daß es sich bei der Thermalbadplanung um eine funktionale und nicht nur um eine fächenbezogene, gestalterische Planung handelt. **D.h. in diesem Fall ist es ein vorhabenbezogener B-Plan, für den weitere Auswirkungen zu prüfen sind. Diese Funktionalität wurde nicht untersucht und einberechnet:**

- Ist das Thermalbad-Vorhaben zulässig?
- Inwieweit ist Wasserrecht betroffen?
- Ist das Vorhaben UVP-pflichtig (Bergrecht, Grenzwerte für Brunnenbohrungen, Eingriff in Wasserkörper, Abwasserentsorgung, Größe des Vorhabens)?
- Was passiert mit dem Abwasser? Wieviel Mengen fallen an? Wie wird es entsorgt? Was passiert mit den enthaltenen Stoffen (Salzen usw.)?

Solange entsprechende Aussagen, Berechnungen und Festsetzungen fehlen, können wir der vorliegenden Planung nicht zustimmen.

In der nächsten Woche haben wir in Ihrem Hause eine Gesprächsrunde zu den Änderungen der Entwicklungen/Entwicklungsziele in den Berliner Entwicklungsgebieten bzgl. der natürlichen Schutzgüter – auch zu A- & E-Maßnahmen. Deshalb behalten wir uns daraus ggf. folgende Ergänzungen oder Änderungen unserer Stellungnahme vor.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Schubert  
Geschäftsführer

für unsere nach §60 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| gez. Dr. H. Berger        | (Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)          |
| gez. T. Hauschild         | (Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)     |
| gez. Prof. Dr. H. Kächele | (Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin) |

gez. Prof. Dr. H. Kenneweg	(Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)
gez. G. Lange	(Baumschutzgemeinschaft Berlin)
gez. L. Miller	(GRÜNE LIGA, Berlin)
gez. J. Herpich/G.Strüven	(NaturFreunde, LV Berlin)