

**Matthias Bauer,**

**Beitrag zur Einwohnerversammlung „Ponte Rosa“ am 8. 9. 2017 im Rathaus Schöneberg**

Den Text habe ich erst nachträglich aufgeschrieben, er stimmt also nicht 100% überein mit dem Text, den ich am 8. 9. 2017 vorgetragen habe. Die Einwohnerversammlung wurde aufgezeichnet, es wird eine Audiodatei geben, die dann auf den Seiten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg abrufbar sein wird. Allerdings ist zu befürchten, dass diese Veröffentlichung erst dann stattfinden wird, wenn das Thema nicht mehr aktuell ist. Deswegen hier der Versuch einer schriftlichen Fassung meines Beitrags.

### **Vorrede**

Zuerst möchte ich auf die Kritik meines Vorredners eingehen [der das Flugblatt des Kiezpalavers kritisiert hatte, weil es nicht namentlich gezeichnet war sowie teilweise schlecht recherchiert]. Ich nehme diese Kritik an, entschuldige mich und werde mich in Zukunft beim Kiezpalaver dafür einsetzen, dass dies nicht mehr passiert.

*Erstes Bild, kann hier leider nicht gezeigt werden, wegen den Fotorechten. Bildbeschreibung: Blick auf die entspannt unter Bäumen in der Nachmittagssonne sitzenden Gäste des Ponte Rosa. Man sieht den Zaun an der Grundstücksgrenze des Ponte Rosa zum Gelände der Museumsbahn sowie den Zaun, der die Fläche der Museumsbahn westlich vom Park trennt.*

Ich bin den Betreibern vom Floriansgarten und Ponte Rosa dankbar für die vielen Abende, die ich in den letzten Jahren an diesem Ort verbringen konnte. Vielen Dank. Ich bedauere es sehr, wie die meisten, die heute hierhergekommen sind, dass es diesen Ort nicht mehr geben soll.

Sie sehen auf den Bild eine typische Szene im Ponte Rosa. Sie sehen auch wie Ponte Rosa durch einen Zaun getrennt ist von der Bahnfläche, wo die Museumsbahn fährt und sie sehen einen zweiten Zaun der die Bahnfläche vom Flaschenhalspark abtrennt.

Mein Vorredner hat ja gesagt, wenn Ponte Rosa einen Zugang zum Park bekommen hätte, hätte das Problem der mangelnden Wirtschaftlichkeit des Biergartens eventuell gelöst werden können.

Dieser Zugang zum Park wäre möglich gewesen. Und es ist heute immer noch möglich, diesen Zugang zu schaffen. .



*Zweites Bild,  
Parkplanung des Atelier Loidl von 2012*

In der Parkplanung des Atelier Loidl von 2012 ist deutlich zu sehen, dass östlich der Museumsbahn, hier am unteren Rand des Bildes, ein Weg eingezeichnet ist. Die Planung sah vor, die Museumsbahn in den Flaschenhalspark zu integrieren. Dies hat mir der Mitarbeiter der BIM – das ist die Berliner Immobilienmanagement GmbH - vor wenigen Wochen bestätigt. Die BIM war in den Jahren der Planung davon ausgegangen, dass die Museumsbahn wie im Ostpark nördlich der Yorckbrücken in den Flaschenhalspark integriert wird. Dort kreuzt die Museumsbahn an mehreren Stellen die Parkwege, was seit Jahren ohne Problem funktioniert. Als der Flaschenhalspark 2014 eröffnet wurde, weigerte sich der Bezirk jedoch, der BIM die Fläche abzunehmen.



*Drittes Bild,  
Parkplanung des Atelier Loidl von 2012  
mit den möglichen Anschlüssen an  
Stadt balkon und Ponte Rosa*

Die Integration der Museumsbahn in den Park ist immer noch möglich. Finanziert werden müsste lediglich der Wegebau und die Pflege. Das wäre ein großer Gewinn für den Park, Anschlüsse an den Stadt balkon bei Lidl und an den Biergarten Ponte Rosa könnten hergestellt werden. Ich bitte den Bezirk in diesem Sinne Kontakt aufzunehmen mit der BIM und ich bitte die Grundstückseigentümer des Ponte Rosa, das Vorhaben nochmal zu überdenken, wenn die Möglichkeit des Anschlusses an den Park besteht.



*Viertes Bild,  
Blick von der Monumentenbrücke auf  
die grüne Böschung, in der sich die  
Ponte Rosa befindet.*

Der Bezirk möchte das Bauvorhaben, das von meinem Vorredner präsentiert wurde, nach § 34 Innenbereich genehmigen, aber was sagt eigentlich der §34?



*Fünftes Bild,  
Blick von der Monumentenbrücke auf  
die grüne Böschung, die für das  
Bauvorhaben vorgesehene Fläche ist  
überblendet durch die Absatz 1  
des §34 Innenbereich,  
Baugesetzbuch*

§34: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig,

- (1) wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,  
der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren  
Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.  
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;  
das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dass das Ortsbild hier beeinträchtigt wird ist völlig klar, es wird umgekrempelt wird, man wird kaum wiedererkennen.

Im folgenden werden wir sehen, dass das Vorhaben auch den weiteren Anforderungen aus Absatz 1  
des §34 nicht entspricht:

- . . . . wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,  
der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,  
in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“



*Sechstes Bild,  
Draufsicht Schwarzplan*

Schwarz gezeichnet sehen wir die gründerzeitliche Bebauung, bzw. neuere Bauten, die sich in ihrer Höhe und Volumen am gründerzeitlichen Maßstab orientieren. Hellgrau angelegt sind niedrige, ein bis zweigeschossige Bauten, wie sie im Bahngelände zu finden sind. Rot angelegt sind die ehemalige Schmiede, die heute vom Ponte Rosa genutzt wird und das Wohnhaus, das für das Neubauprojekt nun abgerissen werden soll. Dieses Gebäude aus Klinkern diente ursprünglich der Übernachtung von Bahnarbeitern, es ist untypisch für die Bahngebäude, weil es 3 Geschosse hat sowie über einen Eingang zur Straße und einen tieferliegenden Eingang zum Bahngelände verfügt, während die Schmiede wie die meisten anderen Gebäude im Bahngelände nur eingeschossig sind und keinen Zugang vom Straßenraum hatten.



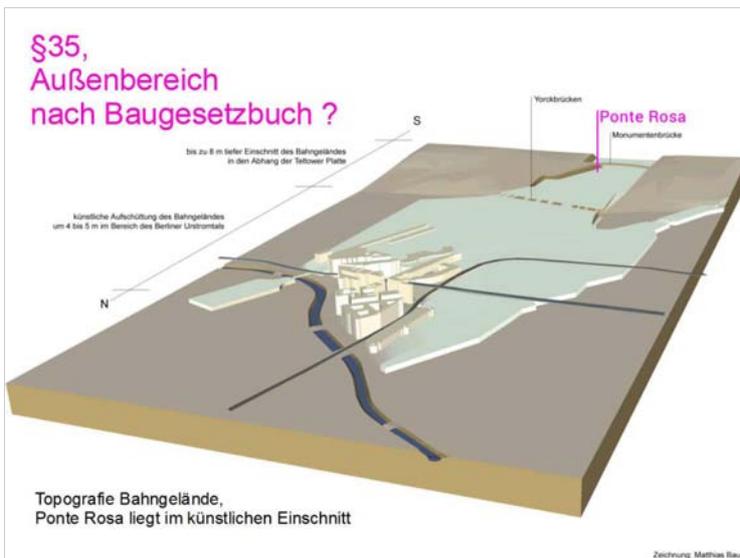
*Siebtes Bild,  
Draufsicht Schwarzplan,  
Gleisplan von 1940 eingeblendet*

Der Gleisplan von 1940 macht deutlich, dass das Bahngelände völlig anders strukturiert war als die benachbarte gründerzeitliche Bebauung. Es ist ein Raum, in den einzelne, freistehende Gebäude eingestreut sind. Ein Teil der Gleisanlagen sind heute Park, anstelle der Bahnnutzung gibt es gewerbliche Nutzungen. Trotz dieser Veränderungen ist das Bahngelände jedoch nach wie vor der Freiraum, der hier die beiden Stadtteile Kreuzberg und Schöneberg trennt und so die Stadt gliedert.



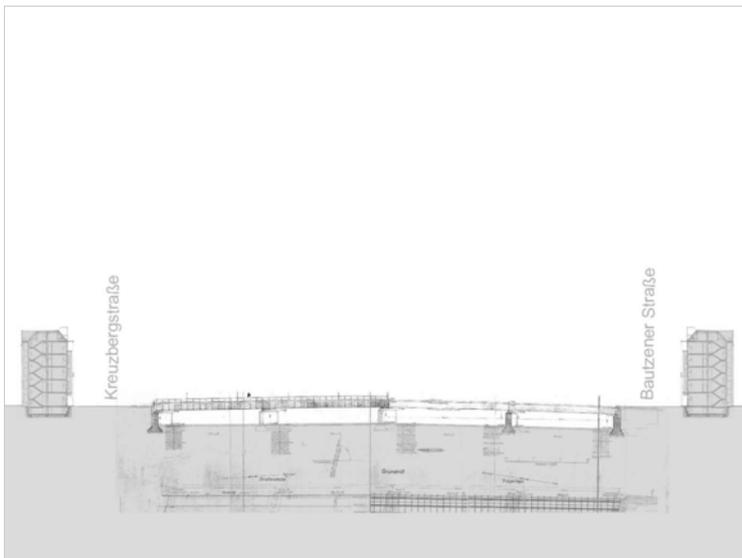
*Achtes Bild,  
das neue Bauvorhaben eingeblendet*

Der durchgehende Sockel des neuen Projektes ist grau gezeichnet, er befindet sich unterhalb der Böschungskante. Darauf stehen drei viergeschossige Blöcke. Das Zusammenspiel von durchgehenden Sockel und darauf stehenden Blöcken sprengt deutlich den Rahmen der bisherigen Bebauung des Bahngeländes. Vom Einfügen nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung – wie in §34 gefordert - kann nicht die Rede sein.



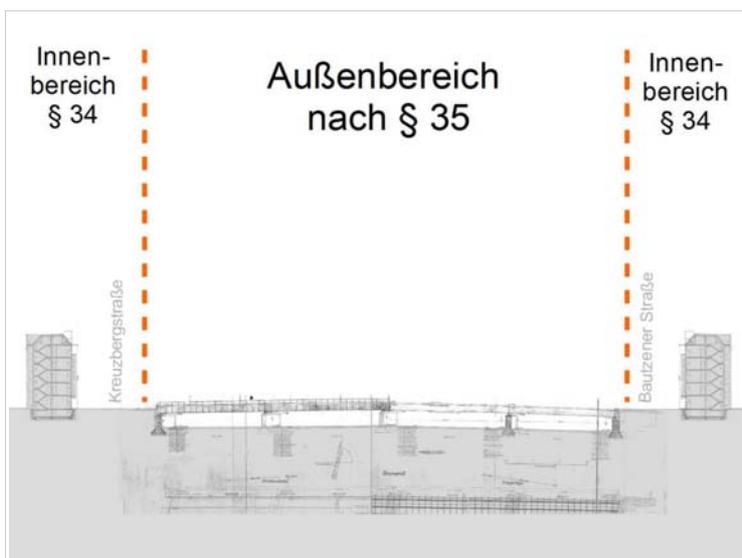
*Neuntes Bild,  
Relief*

Für den Bahnbetrieb wurde die Topografie gründlich verändert. Nördlich der Yorckbrücken wurde das Bahngelände aufgeschüttet, zu einem künstlichem Plateau, ca. 4 bis 5 m höher als die umgebende Stadt, südlich der Yorckbrücken wird das künstliche Plateau zum künstlichen Einschnitt in den Abhang der Teltower Platte, deren Anstiege östlich von Katzbach- und Kreuzbergstraße, westlich von der Bautzener Straße gebildet werden. Die Herstellung dieses Reliefs war notwendig für den Betrieb der Bahn. Bis heute sind es die Höhensprünge an den Rändern, die das Bahngelände von der umgebenden Stadt abtrennen.



Zehntes Bild,  
Schnitt in Ost-West-Richtung durch das  
Gelände mit Ansicht der  
Monumentenbrücke

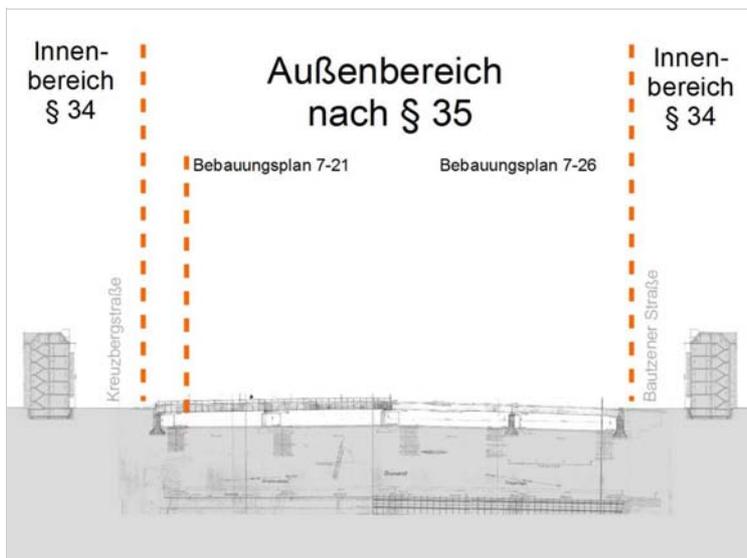
Zwischen den gründerzeitlichen Blöcken liegt das Bahngelände in einer Vertiefung. In einem leichten Bogen quert die 250 m lange Monumentenbrücke das Bahngelände wie einen Fluss. Deutlich werden die raumbildenden Kanten. Es sind die Fassaden der gründerzeitlichen Häuser zur Kreuzbergstraße im Osten und zur Bautzener Straße im Westen. Dann die Straße, dann die Böschungen.



Elfte Bild,  
Schnitt in Ost-West-Richtung, das  
Bahngelände als Außenbereich  
nach § 35 ?

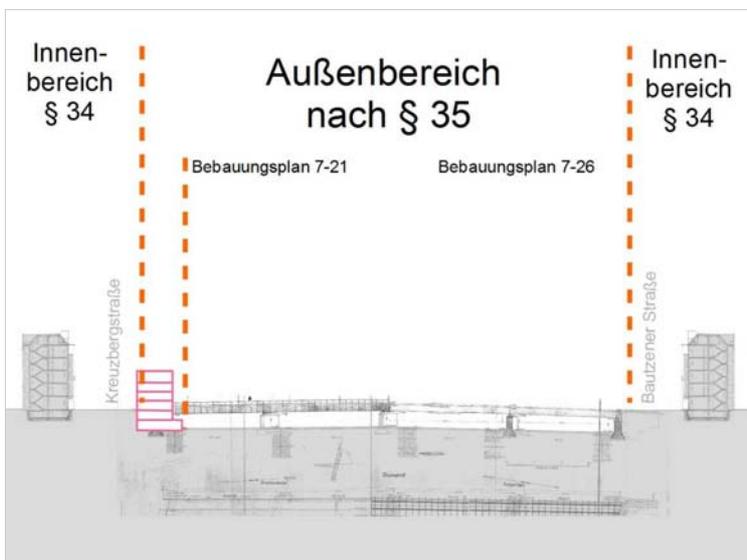
Folgte man der Topografie, findet man eine klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der bebaute Innenbereich der gründerzeitlichen Blöcke ist durch Straße und Höhensprung vom Außenbereich des Bahngeländes getrennt. Wollte man eine Grenze festlegen zwischen den beiden Bereichen müsste sie jeweils an der oberen Kante der östlichen und westlichen Böschungen liegen.



Zwölftes Bild,  
Schnitt in Ost-West-Richtung mit  
Ansicht der Monumentenbrücke,  
wie geht der Bezirk mit §34 und §35  
um?

Im Bebauungsplan 7-26 definiert der Bezirk den westlichen Teil des Bahngeländes bis zum oberen westlichen Rand der Böschung als Außenbereich nach §35. Dann östlich der Fernbahn gibt es den Bebauungsplan 7-21, auch hier sagt der Bezirk Außenbereich nach §35. Bleibt ein schmaler Streifen mit der östlichen Böschung übrig. Analog zur Westseite müsste der Außenbereich hier auch bis zur oberen Böschungskante gehen.



Dreizehntes Bild,  
Schnitt in Ost-West-Richtung mit Ansicht  
der Monumentenbrücke, das neue  
Gebäude

Genau in dieser Lücke wird nun das neuen Gebäude platziert, und der Bezirk sagt §34, nach welcher Logik ?



Vierzehntes Bild,  
Ansicht von der Monumentenbrücke,  
Stadtkante

Ein Blick zurück in die jüngere Planungsgeschichte. Die Bauflucht der Kreuzbergstraße wird von den Gebäuden des Lokdepots aufgenommen. Die damalige Begründung des Stadtentwicklungsamtes lautete, die Stadtkante solle komplettiert werden. Doch heute will man offensichtlich wieder etwas Neues vor die Stadtkante setzen.



Fünfzehntes Bild,  
Ansicht von der Monumentenbrücke,  
Genehmigungspraxis

Das erste Gebäude des Lokdepot wurde nach §34 Innenbereich genehmigt mit dem Hinweis, dass an die vorhandene Brandwand angebaut wird. Die weiteren Gebäudeteile wurden jedoch nicht mehr nach §34 Innenbereich, sondern mit Hilfe des Bebauungsplanverfahren genehmigt. Obwohl von der vorhandenen Bebauung nur durch den Höhengsprung zum Bahngelände getrennt, nicht durch eine Straße plus Höhengsprung vom Bahngelände getrennt wie in unserem heutigen Fall.



Sechzehntes Bild,  
Bebauungsplan 2-21 von 2007

Noch ein weiterer Blick in die Planungsgeschichte: 2007 wurde der Bebauungsplan 7-21 aufgestellt. Die beiden Flurstücke 21 und 22, also die Fläche des Ponte Rosa waren damals Teil des Bebauungsplangebiets.



Siebzehntes Bild,  
Bebauungsplan 2-21 von 2007 mit  
Auszug aus der Begründung  
B-Plan 7-21

In der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Inhalt und Ziele des Bebauungsplans“ auf Seite 25 heißt es:

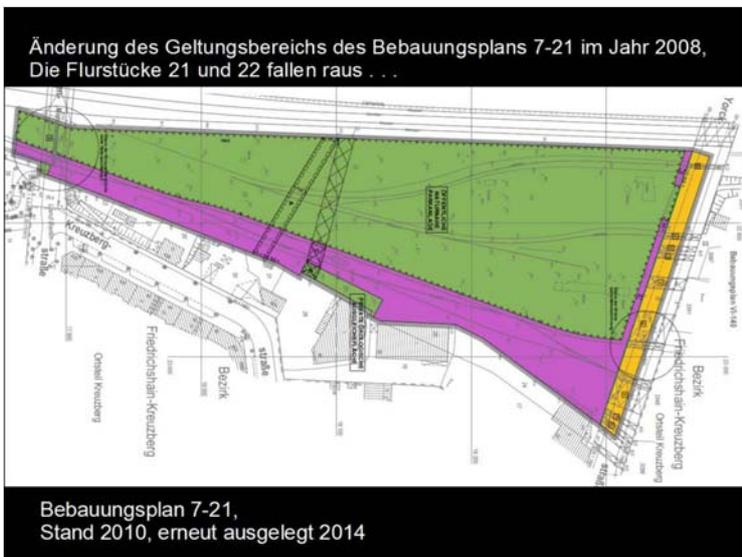
„ . . . Die ebenfalls bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte trägt einer Baugenehmigung aus dem Jahre 2001 Rechnung. Damals wurde die vorhandene Gaststätte auf der Grundlage von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

Zwei Erkenntnisse aus dieser Aussage:

- eindeutiges Planungsziel: Erhalt des Bestandes
- Schaffung von Rechtssicherheit für diesen Bestand

Offensichtlich war sich das Amt damals nicht so sicher, ob die Genehmigung der Gastronomie im Jahr 2001 nach §34 so rechtens war, wollte diese aber langfristig sichern mithilfe des Bebauungsplans. .

Doch im Jahre 2008 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan geändert, die beiden Flurstücke 21 und 22 fallen raus.



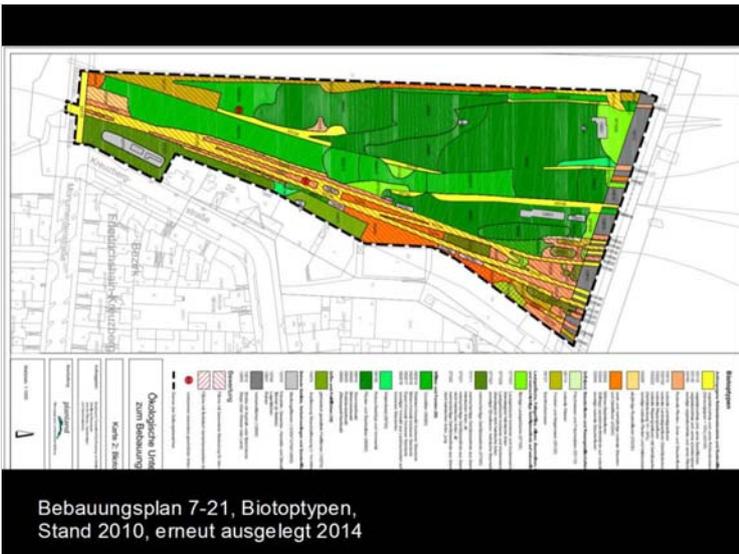
*Achtzehntes Bild,  
Bebauungsplan 2-21 von 2010, erneut  
ausgelegt 2014*

Erst zwei Jahre später, 2010 wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt. Mit zwei Jahren Verspätung wird die Begründung für die Änderung des Geltungsbereichs veröffentlicht.

Das Bezirksamt behauptet in der Begründung zum B-Plan 2010, dass der Zugang mit Rampen zum Flaschenhalspark nun südlich der Monumentenbrücke erfolgen soll. Deswegen seien die Flurstücke 21 und 22 nicht mehr notwendig.

Wer die Entwicklung des Parks verfolgt hat, weiß jedoch, dass diese Begründung vorgeschoben ist. Schon in der Auslobung für den landschaftsplanerischen Wettbewerb Gleisdreieck einschließlich Ideenteil Flaschenhalspark im Jahr 2006 wurde der Zugang zum Park immer südlich der Monumentenbrücke vorgesehen. Ebenso in der Begründung zum Bebauungsplan 7-21 von 2007. Der Zugang über das Grundstück Ponte Rosa mit der nicht barrierefreien Rampe kam lediglich als zusätzlicher Eingang in Betracht.

Warum das Planungsziel „Die ebenfalls bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte“ aufgegeben wurde, wird nirgends begründet. Darüber ist kein Wort zu finden.



Neunzehntes Bild,  
 Bebauungsplan 2-21 von 2010, erneut  
 ausgelegt 2014, Biotoptypen

Der Biotoptypenplan zum Bebauungsplan zeigt bis heute, dass es Sinn machen würde, das Grundstück Ponte Rosa im Zusammenhang mit dem Park zu betrachten.

Zum Schluss drei Bitten an das Bezirksamt:

**Bitte an das Bezirksamt**

Bitte klären Sie, ob das Planungsziel des Bebauungsplans 7-21 von 2007 noch gilt:

„ . . bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte . . “

Zwanzigstes Bild,  
 Erste Bitte

Bitte klären Sie, ob das Planungsziel des Bebauungsplans 7-21 von 2007 noch gilt:

„ . . bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte . . “

## Bitte an das Bezirksamt

Bitte klären Sie, ob die Einstufung nach §34 als Innenbereich sachgerecht ist ?

- Art und Maß der Nutzung?
- Einfügung in die Eigenart der Umgebung?
- Beeinträchtigung des Ortsbildes?

Bitte prüfen Sie, ob die Flurstücke 21 und 22 nicht zumindest teilweise, ab dem Fuß der Böschung als Außenbereich nach §35 einzustufen sind.

*Einundzwanzigstes Bild,*

*Zweite Bitte:*

Bitte klären Sie, ob die Einstufung nach §34 als Innenbereich sachgerecht ist ?

- Art und Maß der Nutzung?
- Einfügung in die Eigenart der Umgebung?
- Beeinträchtigung des Ortsbildes?

Bitte prüfen Sie, ob die Flurstücke 21 und 22 nicht zumindest teilweise, ab dem Fuß der Böschung als Außenbereich nach §35 einzustufen sind.

## Bitte an das Bezirksamt

Bitte nehmen Sie Kontakt auf mit der BIM, der Berliner Immobilienmanagement GmbH, mit dem Ziel, die Fläche der Museumsbahn in den Flaschenhaltparks zu integrieren.

*Zweiundzwanzigstes Bild,*

*Dritte Bitte*

Bitte nehmen Sie Kontakt auf mit der BIM, der Berliner Immobilienmanagement GmbH, mit dem Ziel, die Fläche der Museumsbahn in den Flaschenhaltparks zu integrieren.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

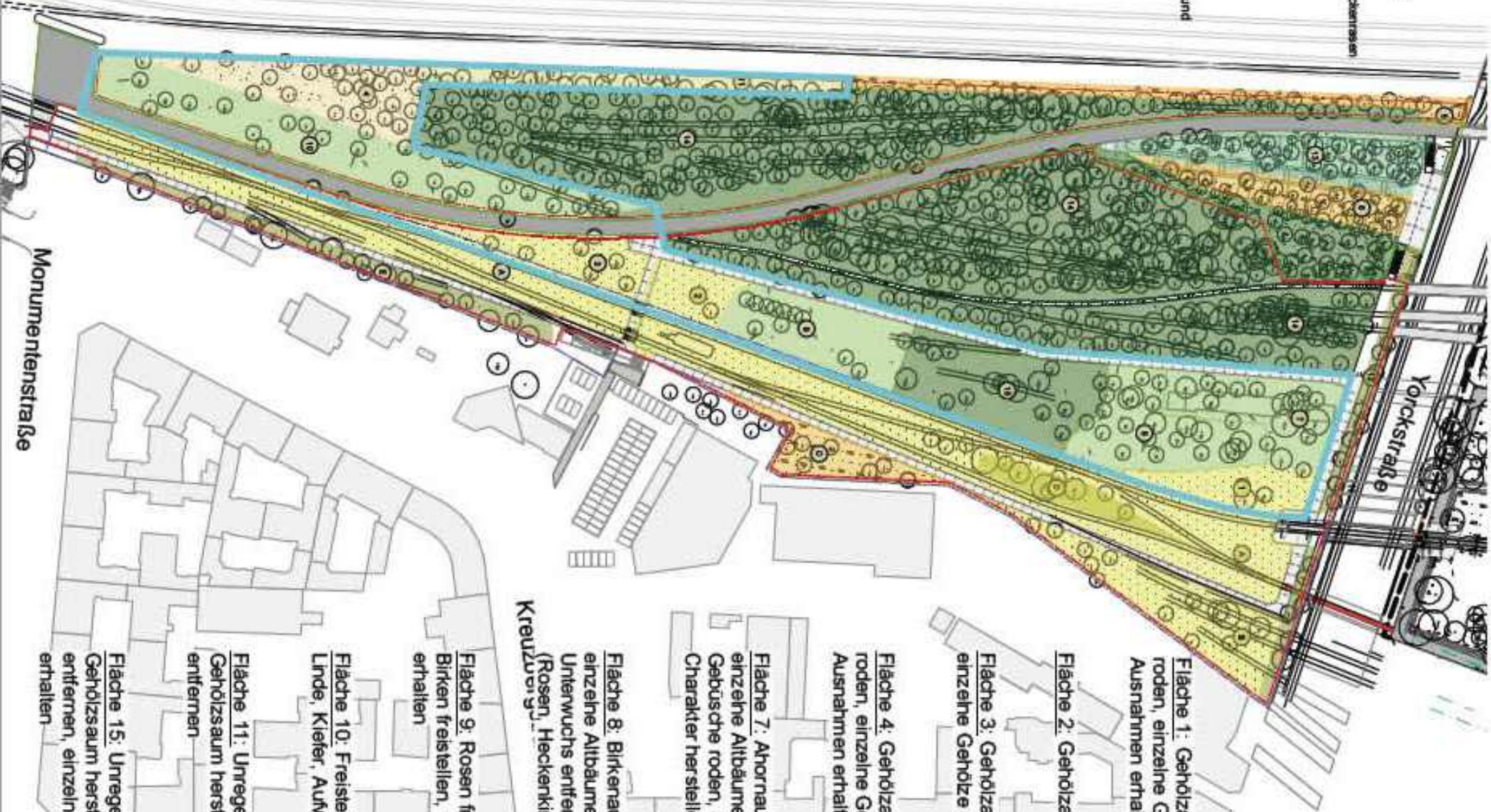
*Erstes Bild,*

*kann hier leider nicht gezeigt werden, wegen den  
Fotorechten.*

*Bildbeschreibung:*

*Blick auf die entspannt unter Bäumen in der  
Nachmittagssonne sitzenden Gäste des Ponte Rosa. Man  
sieht den Zaun an der Grundstücksgrenze des Ponte Rosa  
zum Gelände der Museumsbahn sowie den Zaun, der die  
Fläche der Museumsbahn westlich vom Park trennt.*

- Birken u. Rotbiren Stadtwald
- Ahorn-Eichen oder Birken Haai
- Trockenrasen, ruderaler Hochstocherrasen  
Staudenflur
- Lineare Gehölzbestände
- Ruderaler Wiese
- Lichter Gehölzsaum Biologischer Bund
- Sandstocherrasen



Fläche 1: Gehölzsaum roden, einzelne Gehölze erhalten

Fläche 2: Gehölzsaum

Fläche 3: Gehölzsaum einzelne Gehölze erhalten

Fläche 4: Gehölzsaum roden, einzelne Gehölze erhalten

Fläche 7: Ahornaufbau einzelne Altbäume & Gebüsche roden, harten Charakter herstellen

Fläche 8: Birkenaufbau einzelne Altbäume & Unterwuchs entfernen (Rosen, Heckenkirschen)

Fläche 9: Rosen freistellen, nur Birken freistellen, nur erhalten

Fläche 10: Freistellen Linde, Kiefer, Aufwuchs

Fläche 11: Unregelmäßiger Gehölzsaum herstellen

Fläche 15: Unregelmäßiger Gehölzsaum herstellen, einzelne erhalten

Monumentenstraße

Yorckstraße

Kreuzweg

- Birken u. Robinien Stadtwald
- Ahorn-Eichen oder Birken Haie
- Trockenrasen, ruderaler Hochstocherrasen  
Staudenflur
- Lineare Gehölzestrände
- Ruderaler Wiese
- Lichter Gehölzsaum Biotopeverbund
- Sandstocherrasen



PONTE ROSA

Monumentenstrasse

Yorkstrasse

Stadt-Balkon bei Lidl

Fläche 1: Gehölzsaum roden, einzelne Gehölze erhalten

Fläche 2: Gehölzsaum

Fläche 3: Gehölzsaum einzelne Gehölze erhalten

Fläche 4: Gehölzsaum roden, einzelne Gehölze erhalten

Fläche 7: Ahornaufwuchs einzelne Altbäume erhalten Gebüsche roden, Charakter herstellen

Fläche 8: Birkenaufwuchs einzelne Altbäume erhalten Unterwuchs entfernen (Rosen, Heckenkirschen)

Fläche 9: Rosen freistellen, nur Birken freistellen, nur erhalten

Fläche 10: Freistelle Linde, Kiefer, Aufwuchs

Fläche 11: Unregelmäßiger Gehölzsaum herstellen entfernen

Fläche 15: Unregelmäßiger Gehölzsaum herstellen entfernen, einzelne erhalten

§34: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, Wenn ?



## §34: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig,

- wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;
- das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

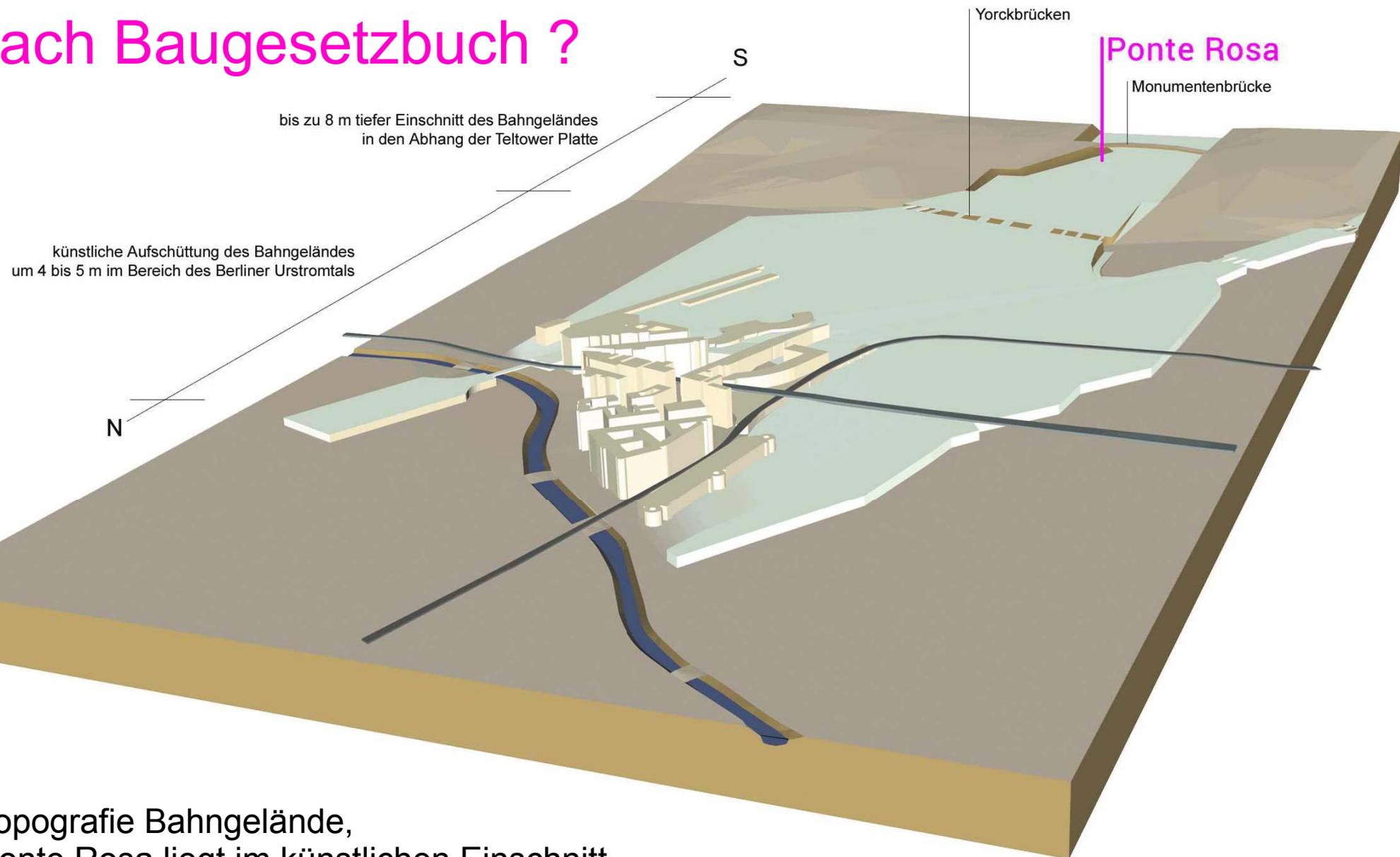








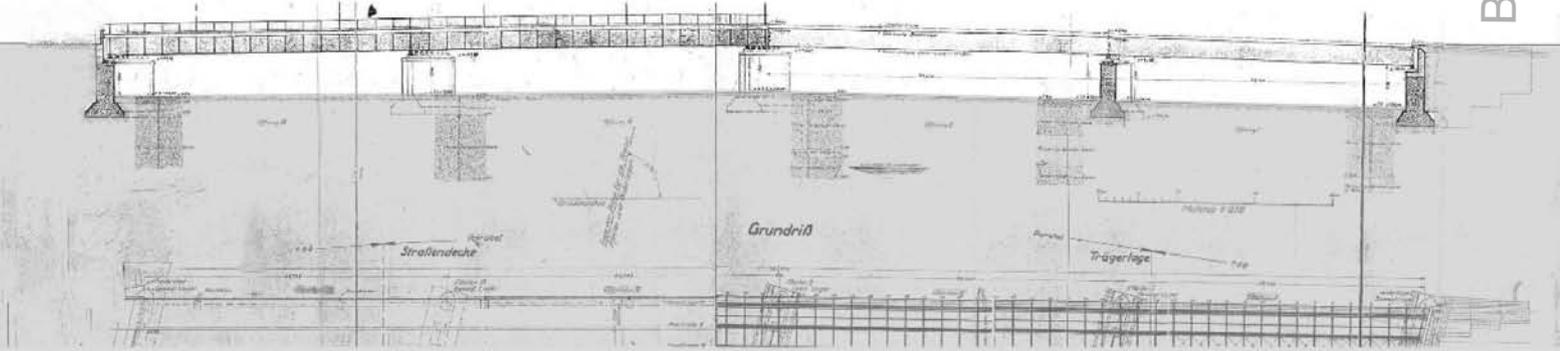
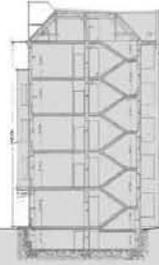
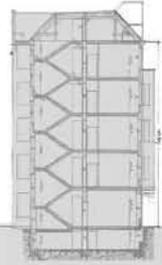
# §35, Außenbereich nach Baugesetzbuch ?



Topografie Bahngelände,  
Ponte Rosa liegt im künstlichen Einschnitt

Kreuzbergstraße

Bautzener Straße



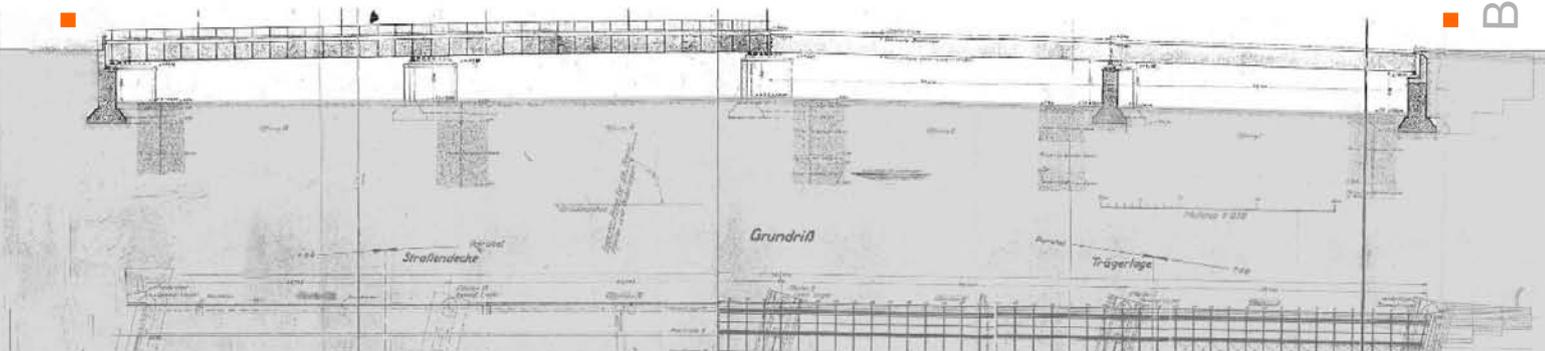
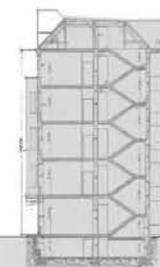
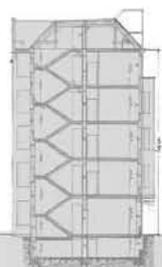
Innen-  
bereich  
§ 34

# Außenbereich nach § 35

Innen-  
bereich  
§ 34

Kreuzbergstraße

Bautzener Straße



Innen-  
bereich  
§ 34

# Außenbereich nach § 35

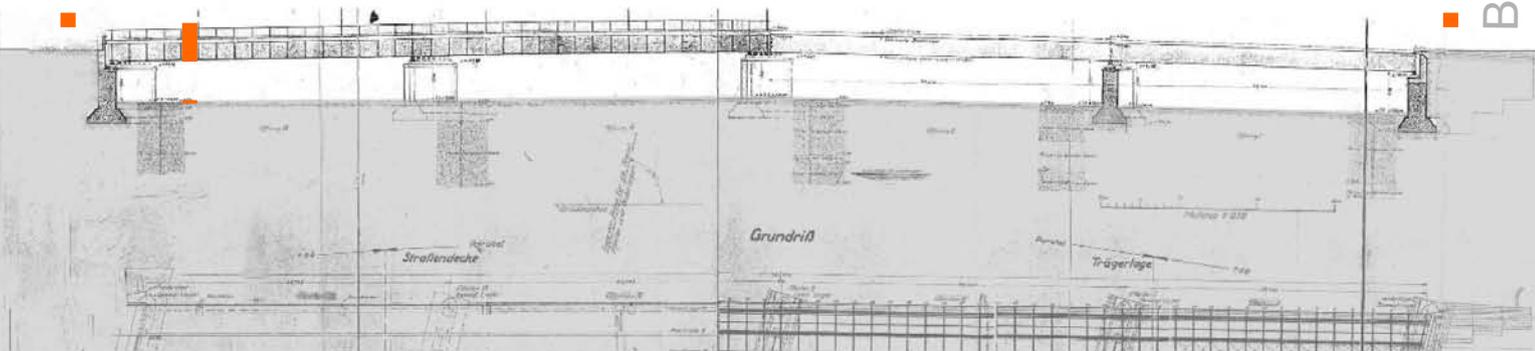
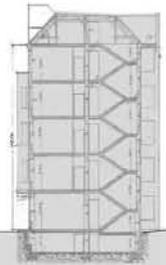
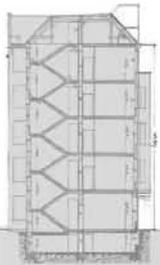
Innen-  
bereich  
§ 34

■ Bebauungsplan 7-21

■ Bebauungsplan 7-26

Kreuzbergstraße

Bautzener Straße



Innen-  
bereich  
§ 34

# Außenbereich nach § 35

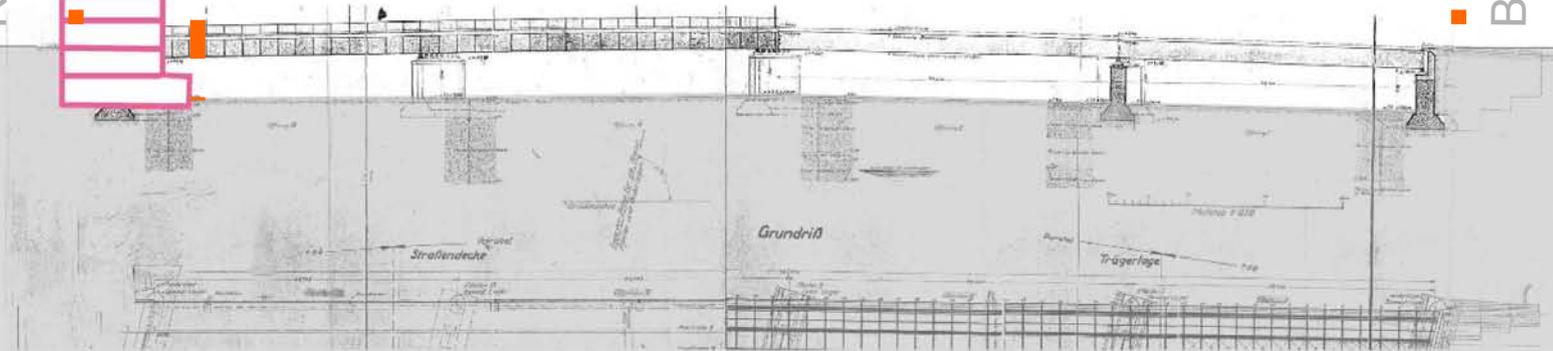
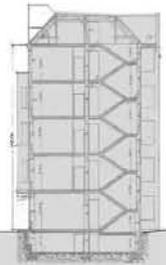
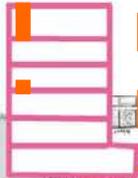
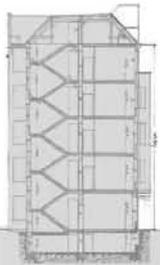
Innen-  
bereich  
§ 34

■ Bebauungsplan 7-21

■ Bebauungsplan 7-26

Kreuzbergstraße

Bautzener Straße



# Aufnahme der Bauflucht der Kreuzbergstraße durch die Bauten Lokdepot



Lokdepot  
genehmigt  
nach §34  
als Brandwandanbau

genehmigt mit  
vorhabenbezogenen  
B'Plan 7-1

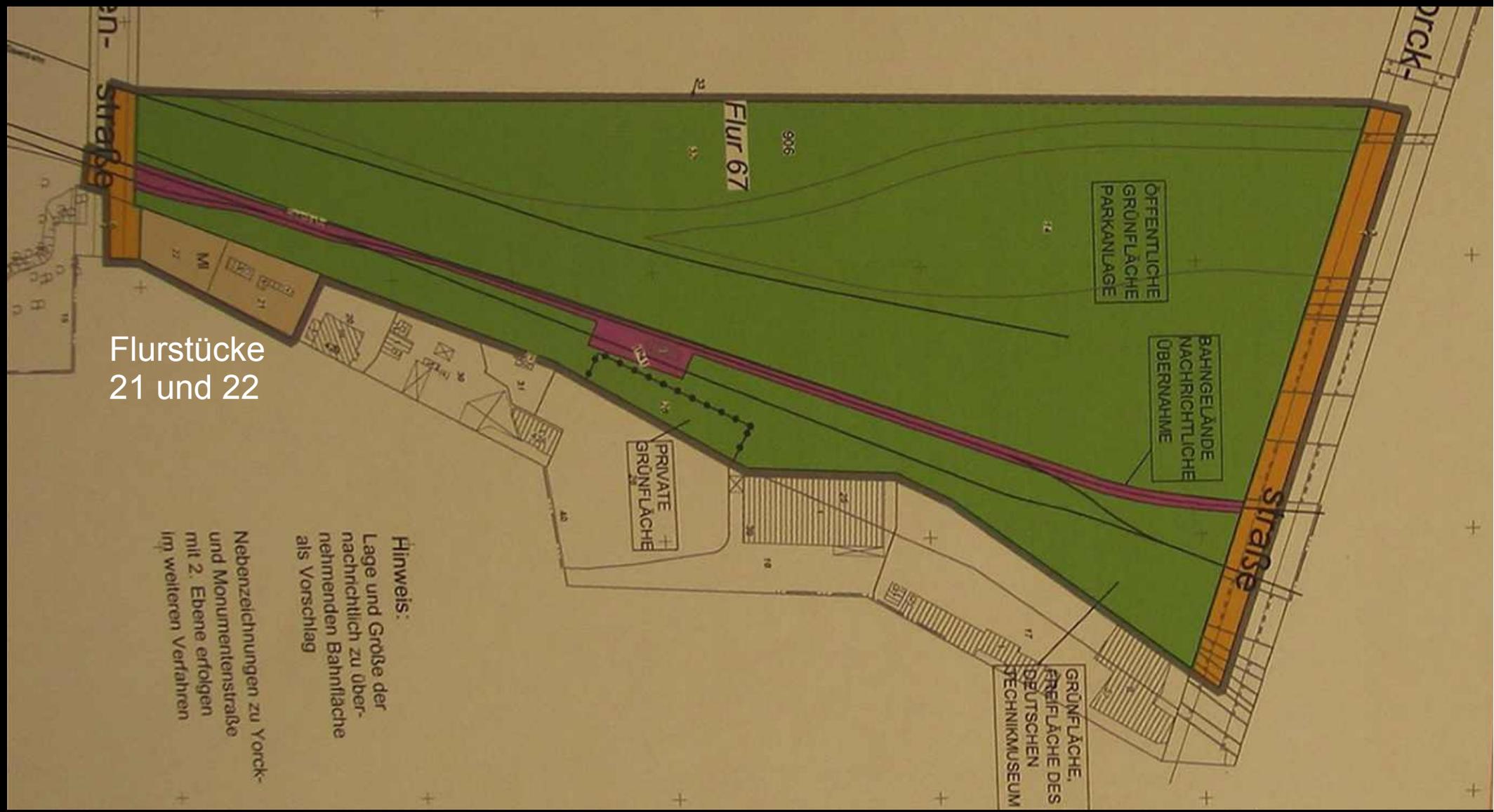


Flurstücke  
21 und 22

Hinweis:  
Lage und Größe der  
nachrichtlich zu über-  
nehmenden Bahnfläche  
als Vorschlag

Nebenzzeichnungen zu Yorck-  
und Monumentenstraße  
mit 2. Ebene erfolgen  
im weiteren Verfahren

Bebauungsplan 7-21,  
Stand 2007



## Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, Seite 25:

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.

Flurstücke  
21 und 22

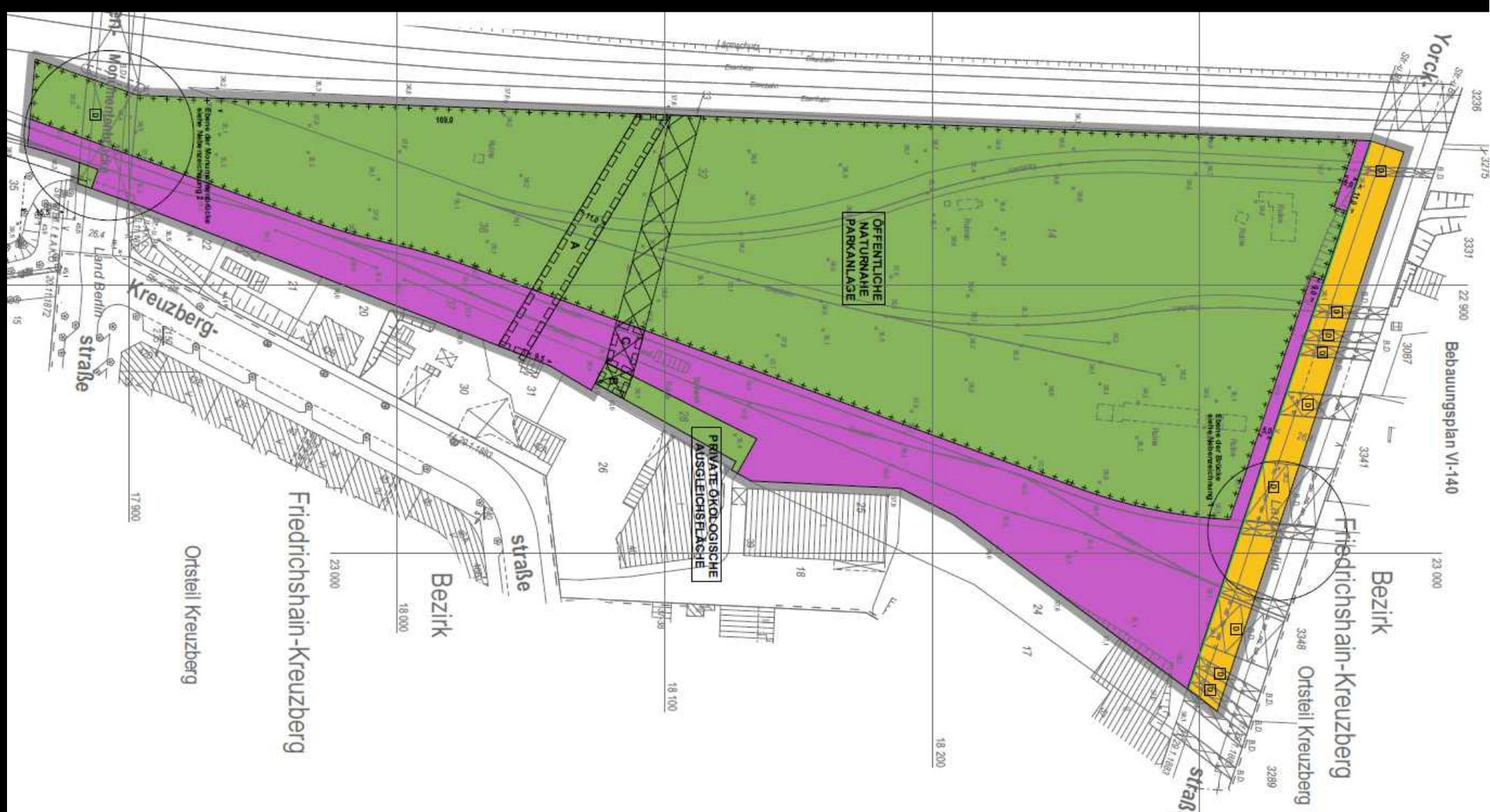
Hinweis:  
Lage und Größe der  
nachrichtlich zu über-  
nehmenden Bahnfläche  
als Vorschlag

Nebenzzeichnungen zu Yorck-  
und Monumentenstraße  
mit 2. Ebene erfolgen  
im weiteren Verfahren

GRÜNFLÄCHE,  
AREIFLÄCHE DES  
DEUTSCHEN  
TECHNIKMUSEUM

Bebauungsplan 7-21,  
Stand 2007

# Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-21 im Jahr 2008, Die Flurstücke 21 und 22 fallen raus . . .



Bebauungsplan 7-21,  
Stand 2010, erneut ausgelegt 2014



**Biotoptypen**

**Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalflur**

- 03110 vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Bedeckungsgrad < 10%) (03110)
- 03111 vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03112 vegetationsfreie und -arme Kiesflächen
- 03180 sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen
- 03190 Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- 03210 Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- 03210 ruderaler Landrotgrasfluren
- 032102 ruderaler Landrotgrasfluren (Gebäudebereich)
- 03222 ruderaler Rasengrasfluren mit Gehäckzonen (Gebäudebereich 10 - 30%)
- 03229 sonstige ruderaler Pionier- und Heidefluren
- einjährige Ruderalfluren (03230)

- zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Dornbüsche (03240)
- 03242 Mähren-Staudenfluren
- 03244 Sockellage sandenest-Bedeckende auf ruderaler Staudenfluren
- 03249 sonstige ruderaler Staudenfluren
- Grüchland, Staudenfluren und Rasengrasfluren**
- Fischweiden und Fischweiden (05110)
- 05113 ruderaler Weiden
- 05120 Trocken- und Magergras (05120)
- 05121 Sandtrockenrasen

- Laubböschige, Felsböschige, Auen, Baumruhen und mehrschichtige Gehölzbestände auf sekundärländlicher Laubgehölzdecke (07100)**
- 071001 Laubböschige trockenere und trockenere/dürrertragende heimische Arten
- 071032 Laubböschige trockenere und trockenwarm-dürrertragend nicht heimische Arten
- 071521 sonstiger Einzelbaum, heimischer Baumbestand
- mehrschichtige Gehölzbestände (07300)

- 07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus heimischen Arten, alle mehrschichtigen Gehölzbestände aus übernehmlich heimischen Arten, alle mehrschichtigen Gehölzbestände aus übernehmlich heimischen Arten, Jung
- 07321
- 07322

**Wälder und Forsten (08)**

- 08280 Vorkäcker (08280)
- 082814 Roddalen-Vorwald trockener Standorte
- 082816 Birken-Vorwald trockener Standorte
- 082817 Eichen-Vorwald trockener Standorte
- 082818 sonstiger Vorwald aus Laubbäumen auf trockenen Standorten
- Waldhain (08700)
- 08740 Rubus-Geistripf und Vornahel
- Pionier- und Stachelwälder (08900)
- 08910 Ahornstadelwälder
- 08920 Buchenstadelwälder
- 08930 Buchenstadelwälder
- 08950 Zitronenpflanz-Stadelwälder

**Grün- und Freizeitanlagen (10)**

- 10270 gärtnerisch gestaltete Freizeitanlagen (10270)
- 10272 Anpflanzung Staudenpflanzung (2-10 m x 10 m)

**Besatte Gebäude, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (12)**

- 12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbauwerke (12310)
- 12740 Flächen (in Betrieb)
- 12831 asphaltierte Flächen
- Verkehrsmitteln (12900)

**Bewertung**

- 12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecke
- 12655 Straße (über Wasser oder Land)

— Grenze des Geltungsbereichs

⊕ Vorkommen besonders geschützter Arten

**Ökologische Untereinheiten zum Bebauungsplan**

Karte 2: Biotoptypen

**Auftraggeber:** Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Flächen, Grünflächen und Denkmalpflege

**Beauftragter:** planland, Hauptgeschäftsbereich Stadtentwicklung

Maßstab: 1:1000



Bebauungsplan 7-21, Biotoptypen, Stand 2010, erneut ausgelegt 2014

# Bitte an das Bezirksamt

Bitte klären Sie, ob das Planungsziel des Bebauungsplans 7-21 von 2007 noch gilt:

„ . . bestandsorientierte Sicherung des privaten Grundstücks Kreuzbergstraße ohne Nummer (Flurstücke 21 und 22) als Mischgebiet mit entsprechend geringer Nutzungsdichte . . “

# Bitte an das Bezirksamt

Bitte klären Sie, ob die Einstufung nach §34 als Innenbereich sachgerecht ist ?

- Art und Maß der Nutzung?
- Einfügung in die Eigenart der Umgebung?
- Beeinträchtigung des Ortsbildes?

Bitte prüfen Sie, ob die Flurstücke 21 und 22 nicht zumindest teilweise, ab dem Fuß der Böschung als Außenbereich nach §35 einzustufen sind.

# Bitte an das Bezirksamt

Bitte nehmen Sie Kontakt auf mit der BIM, der Berliner Immobilienmanagement GmbH, mit dem Ziel, die Fläche der Museumsbahn in den Flaschenhalspark zu integrieren.