



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-101 VE**

für die Grundstücke Geneststraße 5 / Reichartstraße 2  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

---

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**



Abb. 1: Blick von Westen auf den geplanten Erweiterungsbau

Quelle: Kleihues + Kleihues

**Stand November 2020**

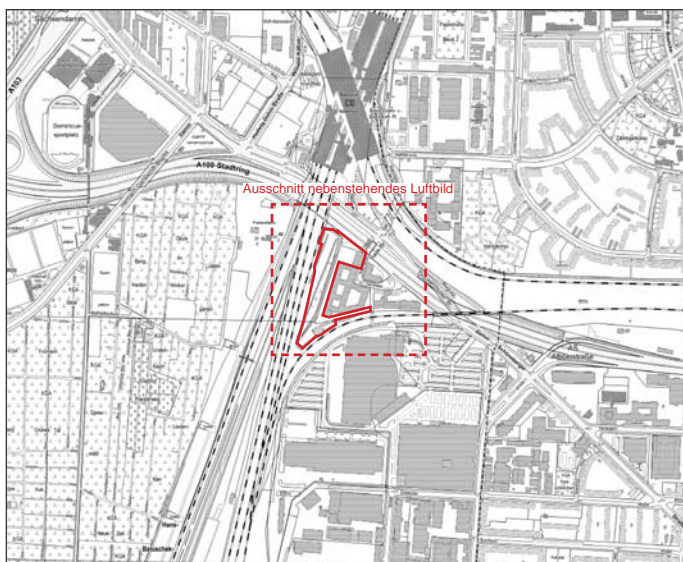


Abb. 2: Stadträumliche Einordnung mit Geltungsbereich

Quelle: Geoportal Berlin



Abb. 3: Luftbild mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs

Quelle: Geoportal Berlin

## Einleitung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-101 VE ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung eines Geländes im Bereich westlich der Geneststraße 5 / Reichartstraße 2 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Eigentümer der Grundstücke ist die GSG Gewerbehöfe Berlin 3. GmbH & Co. KG, deren Hauptsitz sich in dem an den Geltungsbereich anschließenden Gebäude in der Geneststraße 5 befindet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich genutzte Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen. Die Entwicklung der Grundstücke soll aufgrund der hohen Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen einen Beitrag zur besseren Versorgung des Bezirks mit Gewerbeflächen sowie zur Entlastung des angespannten Gewerbemietmarktes leisten. Die zentrale Lage sowie die vorhandene Lagegunst des Gebietes soll für die Realisierung einer hohen innenstadt-typischen baulichen Dichte mit dem Ziel genutzt werden, Raum für Arbeitsplätze und zentrale Nutzungen (Gastronomie, ggf. gemeinschaftliche und soziale Einrichtungen) zu bieten.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein städtebauliches und hochbauliches Workshopverfahren, das 2018 von der GSG durchgeführt wurde. Aus dem Verfahren ging der Entwurf des Büros Kleihues + Kleihues als Siegerentwurf hervor. Die GSG hat das Büro Kleihues + Kleihues mit der Weiterbearbeitung des Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Grundstücke beauftragt.

## Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Osten des Ortsteils Schöneberg direkt an der Bundesautobahn 100 (BAB 100) sowie in unmittelbarer Nähe zum S- und Fernbahnhof Berlin-Südkreuz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-101 VE umfasst die Flurstücke 164, 167 (Flur 80) sowie 45, 89 teilweise (Straßenflurstück), 109 teilweise, 135 teilweise, 146 und 151 (Flur 69). Er wird begrenzt durch die Bahntrassen im Westen und Süden, durch die BAB 100 im Norden sowie das Bestandsgebäude der GSG im Osten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,9 ha auf. Der nördliche Gebäudeteil des Bestandsgebäudes und die daran angrenzenden Flurstücke (45, 109 und teilweise 135) sowie der südliche Teil des Flurstücks 135 werden zu Erschließungszwecken mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Eigentum der GSG befinden sich das Grundstück mit dem Bestandsgebäude sowie das dahinter liegende, für die Neubebauung vorgesehene und derzeit brach liegende Grundstück. Der Erweiterungsbau soll überwiegend auf dem Neubaugrundstück errichtet werden. Lediglich ein kleiner Teil des Bauvorhabens soll auf dem nördlichen Teil des Grundstücks mit dem Bestandsgebäude errichtet werden. Die GSG-Grundstücke sind Teil eines verdichteten, gewerblich genutzten Bereichs: Angrenzend befinden sich weitere gewerblich genutzte Gebäude mit einer ähnlichen Baustruktur wie das GSG-Bestandsgebäude und im Süden schließt die Fachmarkttagglomeration Alboinstraße an. Anschließend an die westlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen

befinden sich der Naturpark Schöneberger Südgelände sowie eine Kleingartenkolonie.

## Bestandssituation

Die Außenwahrnehmung des Plangebiets wird wesentlich von den bestehenden Verkehrsinfrastrukturen der BAB 100 im Norden sowie die an das Plangebiet angrenzenden Bahntrassen im Westen und Süden geprägt.

Östlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich das GSG-Bestandsgebäude, das eine sechsgeschossige Blockstruktur mit mehreren Höfen aufweist und Anfang des 20. Jahrhunderts als Mix & Genest Fabrikkomplex entstand. Es wird in der Denkmalliste Berlin als Baudenkmal aufgeführt.

Die westlich an den Bestandsbau angrenzenden Flächen werden für die Unterbringung von Stellplätzen sowie als Ver- und Entsorgungsfläche genutzt. Das Grundstück mit dem GSG-Bestandsbau wird durch eine Stützmauer von dem für den Neubau vorgesehenen Grundstück abgegrenzt. Dieses liegt bis zu ca. 6 m über der Ebene des Bestandsgebäudes und liegt derzeit brach. Die Geländehöhe der unbebauten und unversiegelten Flächen verläuft unregelmäßig. Eine Abtragung der Böschung soll im Rahmen der Bauvorbereitungen vorgenommen werden, um den derzeitigen Höhenunterschied auszugleichen und eine mit dem Bestandsgebäude korrelierende Gelände-Ebene herstellen zu können.

Vereinzelte Bäume und anderer Gehölzaufwuchs unterschiedlicher Größe verteilen sich über den Geltungsbereich, insbesondere im westlichen und südlichen Teil.

## Erschließung

Der Standort ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden: Der S- und Fernbahnhof Berlin-Südkreuz befindet sich in ca. 350 m Entfernung. Dort verkehren Fern-, Regional- und S-Bahnzüge sowie Busse. Bushaltestellen befinden sich zudem in der Reichartstraße als auch am Sachsendamm und am Ballonfahrerweg.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit dem Sachsendamm, der nördlich verlaufenden BAB 100 mit den Anschlussstellen 18 (Kreuz Schöneberg) und 19 (Alboinstraße) ebenfalls über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Für die direkte verkehrliche Anbindung des Plangebiets gibt es drei Erschließungsvarianten, die im weiteren Verfahren untersucht werden. Die präferierte Variante A sieht die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage des geplanten Neubaus über das Flurstück 134 (Privatstraße) vor. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann die Nutzung der Privatstraße jedoch noch nicht abschließend gesichert werden. Für den Fall, dass die Variante A nicht umsetzbar ist, muss tiefergehend untersucht werden, ob auf eine alternative Er-



Abb. 4: GSG-Bestandsgebäude und Stellplatzfläche

Quelle: GRUPPE PLANWERK

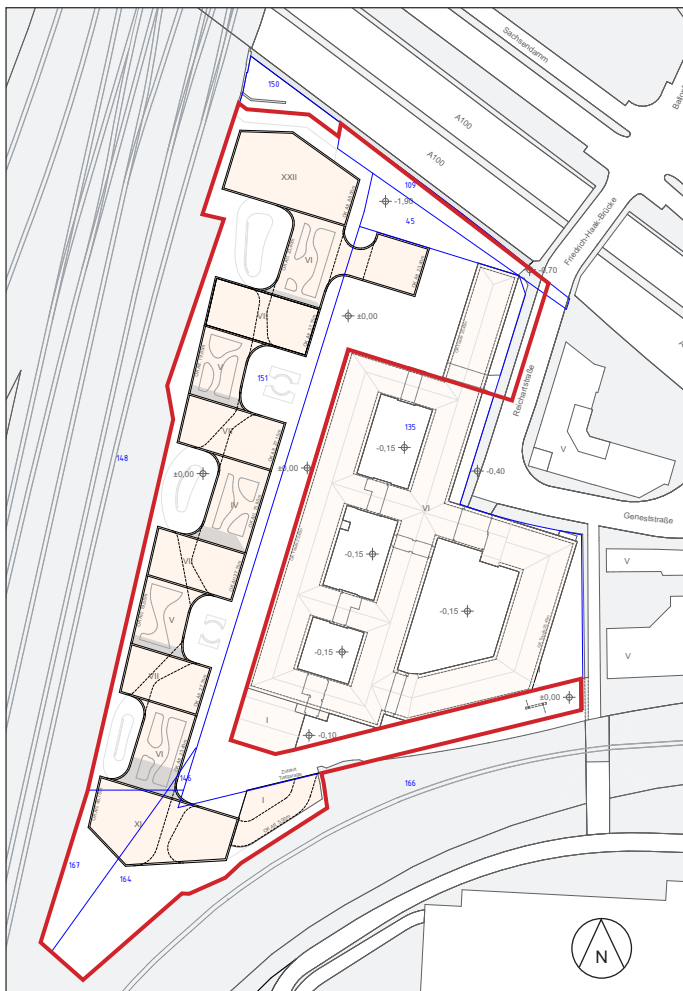


Abb. 5: Lageplan mit Umgebung und Geltungsbereich (Stand März 2020) Quelle: Kleihues + Kleihues

schließungsvariante (Variante B oder C) zurückgegriffen werden kann. Variante B sieht eine Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Neubaus über das Flurstück 134 (Gemarkung Schöneberg, Flur 69) mit Ausfahrt über die bestehende Hofdurchfahrt in der Reichartstraße 2 bzw. über das öffentliche Flurstück 109 (Gemarkung Schöneberg, Flur 69) vor. Bei Variante C würde die Zufahrt von der Reichartstraße über die Flurstücke 109 und 45 (Gemarkung Schöneberg, Flur 69) im Norden des Geltungsbereichs erfolgen und die Ausfahrt über die bestehende Hofdurchfahrt in der Reichartstraße 2 erfolgen. Zur Bewertung des Bestands- und des prognostizierten Verkehrs sowie dessen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz wurde eine erste verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Parallel dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und weiter konkretisiert.

Die Unterbringung des parkenden Kfz- und Fahrradverkehrs ist in einer unterhalb des Neubaus liegenden Tiefgarage mit derzeit etwa 340 Stellplätzen für PKW vorgesehen. Der abschließende Bedarf wird im Rahmen des Verfahrens noch zu ermitteln sein.

Stellplätze für Fahrräder sind hier ebenfalls geplant. Diese sollen durch Fahrradabstell-Bügel in den Freianlagen ergänzt werden.

Die technische Erschließung des Grundstückes sowie des Vorhabens soll so weit wie möglich über die vorhandene Medien-Infrastruktur erfolgen. Ggf. erforderliche Erweiterungsbedarfe werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Anlagen der Landesverteidigung ermitteln zu können, wurde eine signaturtechnische Bewertung erstellt. Die Ergebnisse der Bewertung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## Projekt- und Planinhalt

Der geplante Neubau sieht eine bauliche Ergänzung der blockartigen Struktur des GSG-Areals in der Gieneststraße vor. Er soll einen mäanderförmigen Riegel auf der Westseite des Grundstücks entlang der Bahnflächen ausbilden, dessen Grundhöhe sich mit vier bis sieben Geschossen an der Bestandsbebauung orientiert. So sollen durch die bauliche Ergänzung neu geschaffene Hofräume entstehen, die sich zum landschaftlich anmutenden Gleisareal und zum Altbau hin öffnen. Mit der Setzung von zwei Hochpunkten im Norden (22 Geschosse, ca. 88 m über Gelände) und im Süden (11 Geschosse, ca. 47 m über Gelände) soll eine städtebauliche Dominante geschaffen werden, die durch ihre Lage im Verkehrsdreieck BAB 100/Sachsendamm/Bahntrasse aus der Bewegung besonders gut wahrnehmbar wird. In der Fassadengestaltung und Form soll sich der Neubau gut in das GSG-Areal einfügen. Es soll ein qualitativ hochwertiger Außenraum durch die Symbiose von Alt und Neu entstehen.

Innerhalb des geplanten Neubaus soll ein Nutzungsmix aus Gewerbe- bzw. Büroflächen sowie ergänzenden gastronomischen und ggf. gemeinnützigen und sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Erdgeschossflächen sollen teilweise öffentlich zugänglich sein, um einen Mehrwert für die Öffentlichkeit zu generieren. Die Dachterrassen des mittleren Baukörpers sollen teilweise einer gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird ein Freiraumkonzept erstellt, das eine ortsangemessene, klimaresiliente Bepflanzung vorsieht.

## Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin sind die Bauflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs als gewerbliche Bauflächen sowie im westlichen Teil als Bahnflächen dargestellt. Für die planfestgestellten Bahnflächen liegt eine Freistellung von Bahnbetriebzwecken vor, weshalb sie nicht mehr ihrer ursprünglichen Funktion entsprechen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung überein.

Der für West-Berlin 1958/1960 aufgestellte Baunutzungsplan und die damit festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung hat für die im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 135 bis heute Gültigkeit. Der Baunutzungsplan setzt für einen schmalen Bereich im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein ‚beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3‘ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie maximal fünf Vollgeschosse fest. Der westliche, überwiegende Teil des Plangebiets, ist als Bahnfläche festgesetzt. Aufgrund der Freistellung von Bahnbetriebzwecken mit Bescheid vom 14.07.2014 durch das Eisenbahn-Bundesamt ist die Festsetzung als Bahnfläche funktionslos geworden. Die Fläche wurde an die GSG veräußert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

Für einen schmalen, nördlichen Teil des Geltungsbereichs südlich der BAB 100 sowie einen Teil der Reichartstraße besteht durch die Festsetzung des Bebauungsplans XI-138 Planungsrecht auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für die Flächen im Norden des Geltungsbereichs, die in etwa den heutigen Flurstücken 45 und teilweise 109 entsprechen, ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die heutigen Flächen der Reichart- und der Geneststraße sind bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abb. 6: Ansicht West mit geplanten Gebäudehöhen und Fassadenstrukturen

Quelle: Kleihues + Kleihues

## Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes regelmäßig in einer Umweltprüfung ermittelt.

### *Umweltprüfung*

Im Zuge einer Umweltprüfung wird zunächst der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet anhand der abiotischen und biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes ermittelt. Zu den abiotischen Schutzgütern des Naturhaushaltes zählen Fläche und Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und Orts- bzw. Landschaftsbild. Die biotischen Schutzgüter umfassen Pflanzen und Tiere sowie den Menschen. Die Schutzgüter und ihre Funktionen werden beschrieben und besondere Empfindlichkeiten herausgestellt. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie gegebenenfalls zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell erforderliche Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert.

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet anhand der genannten Schutzgüter kurz beschrieben. Diese Informationen bilden die Grundlage für die Umweltprüfung. Die Bestandsaufnahme beruht auf einer Auswertung der in den Sommermonaten des Jahres 2019 durch das Büro Fugmann Janotta Partner terrestrisch durchgeführten Erfassung der Pflanzen und Biotope im Plangebiet. Weitere schutzgutbezogene Informationen wurden dem „Umweltatlas“ entnommen, dem Umweltinformationssystem des Landes Berlin.

### *Vegetationsstrukturen / Biotoptypen*

Die Biotopkulisse im Plangebiet setzt sich maßgeblich aus einem Bestandsgebäude des GSG Gewerbehofs Geneststraße und den dazugehörigen Nebengebäuden sowie Straßen- und Parkplatzflächen zusammen. Diese Biotope werden charakterisiert

durch einen sehr geringen Vegetationsanteil, hohe Versiegelungsgrade und eine intensive Nutzung. Durch ihre dementsprechend naturferne Ausprägung verfügen die Biotope über einen nur geringen Wert als Lebensraum für Tier und Pflanzen. Darüber hinaus existiert im Westen und Süden des Plangebietes ein Damm, welcher parallel zu den außerhalb des Plangebietes gelegenen Gleisanlage verläuft. Dieser ist Standort ruderaler Wiesen und Hochstauden sowie vegetationsloser Rohbodenstandorte. Diese Biotope verfügen über keine nennenswerten Vegetationsstrukturen. Die krautige Vegetation ist hier artenarm ausgeprägt und besitzt daher ebenfalls eine nur geringe Wertigkeit.

Der Baumbestand wird durch Stieleichen, Robinien und Hänge-Birken sowie Ahornen dominiert. Von den insgesamt 48 Einzelbäumen sind 35 Exemplare aufgrund ihrer Art und ihres Alters nach der Baumschutzverordnung von Berlin geschützt. Der Baumbestand besitzt durch seine Filterung von Stäuben und Schadstoffen sowie der Produktion von Sauerstoff eine hohe Bedeutung für die Verbesserung der Lufthygiene im Stadtraum von Berlin. Der Einzelbaumbestand im Plangebiet ist aufgrund seines Alters, seiner Zusammensetzung aus überwiegend heimischen Arten sowie seiner hieraus resultierenden Funktionen für den Naturhaushalt insgesamt von hohem Wert.

Wertgebend für das Schutzgut ist somit der Bestand an Einzelbäumen im Plangebiet. Die vorhandene Biotopausstattung verfügt dagegen über eine geringe Wertigkeit.

### *Tiere*

Das Plangebiet weist einen nur geringen Vegetationsanteil und hohe Versiegelungsgrade durch Gebäude und Verkehrsflächen auf. Zudem unterliegen die Flächen infolge der vorhandenen Nutzungen Störreizen durch Lärm, Bewegungen und Licht, wodurch eine Besiedlung der Flächen für Tiere zusätzlich erschwert wird. Der Wert des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist daher eher gering. Lediglich der Baumbestand ist insbesondere für Tiergruppen wie Fledermäuse und Brutvögel potenziell von höherer Bedeutung. Aufgrund des erhöhten Alters einiger Bäume kann auch eine Präsenz streng geschützter Käferarten im Plangebiet nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren werden daher Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen

und holzbewohnenden Käfern im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe zu Gleisanlagen im Westen und Süden ist eine Besiedelung des Plangebietes durch die ebenfalls streng geschützte Zauneidechse möglich. Sie kann jedoch für die Fläche selbst ausgeschlossen werden, da die Fläche bereits durch Reptilienzäune eingezäunt wurde. Bei Untersuchungen innerhalb des Plangebietes konnten keine Individuen der Art nachgewiesen werden, durch den Zaun ist eine Zuwanderung von Zauneidechsen vom Bahngelände verhindert.

#### *Fläche und Boden*

Der Boden im Plangebiet wird durch seine intensive und bereits langanhaltende Nutzung durch den Menschen geprägt. So wird dieser im Bereich der Gebäude- und Verkehrsflächen durch Abgrabungen und Versiegelungen und auf dem Bahndamm durch Aufschüttungen in seinem natürlichen Gefüge gestört. Die vorhandene Nutzung bedingt darüber hinaus einen bereits hohen Flächenverbrauch im Bestand. Bei den aus der Nutzung hervorgegangenen Bodentypen im Plangebiet handelt es sich um Lockersyroseme, Pararendzinen und Regosole. Diese Bodentypen weisen Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt auf. Die ökologischen Eigenschaften von Lockersyrosem und Pararendzina auf Aufschüttungsflächen werden durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt. Im Plangebiet wird dieser Bodentyp

aus Sanden und technogenen Substraten gebildet, wodurch sich sehr trockene bis trockene Standorte ausbilden. Die Böden haben sich im Plangebiet teilweise zu flachgründigen Regosolen entwickelt, die am Anfang einer natürlichen Bodengenese stehen.

Aufgrund der starken Beeinflussung durch den Menschen ist der Boden im Plangebiet insgesamt naturfern ausgeprägt und von einem hohen Verbrauch gekennzeichnet. Dementsprechend beeinträchtigt ist daher auch die Leistungsfähigkeit des Bodens für den Naturhaushalt zu bewerten. Durch die intensive Nutzung weist der Boden zudem umweltschädliche Veränderungen auf. So werden Teilflächen des Plangebietes aufgrund ihrer Vornutzung als Bahnanlage im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 1336 als altlastenverdächtige Fläche geführt. Ergänzende Erkundungen des Untergrundes im Plangebiet und dessen Umfeld auf Altlasten in den Jahren 2019 und 2020 erbrachte zudem den Nachweis von LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Bereich von durch den Menschen verursachten Auffüllungen des natürlichen Bodens. Die Gehalte liegen jedoch überwiegend deutlich unter dem Gefahrenwert.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt auf Grundlage der Untersuchungen eine Einschätzung der Altlastensituation sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt.



Abb. 7: Brache entlang der Bahntrasse

Quelle: GRUPPE PLANWERK

## Grund- und Oberflächenwasser

Der Flurabstand des Grundwassers beläuft sich im Plangebiet auf 7- 10 m. Das Sickerwasser muss damit gegenüber einem grundwassernahen Standort eine weitere Strecke durch den Bodenkörper zurücklegen, bevor es den Grundwasserkörper erreicht. Hierdurch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Schadstoffe durch die Bodenmatrix abgefangen und zurückgehalten werden. Anschließend reduzieren Abbauprozesse den Schadstoffvorrat. Aus dieser Dynamik resultiert eine potenziell geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet gegenüber flächigen Schadstoffeinträgen.

Die Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet bei etwa 100 - 150 mm im Jahr und damit im unteren Mittel für den Berliner Stadtraum. Ziel der Planung ist die Versickerung des Regenwassers zur Grundwasseranreicherung.

In den Jahren 2019 und 2020 wurden für das Bebauungsplanverfahren im Plangebiet und dessen Umfeld Grundwasserproben genommen und analysiert. Im Ergebnis zeigte ein Teil der Proben hohe Gehalte an LHKW im Grundwasser die aus anthropogenen Auffüllungen im Boden resultieren. Der in der Berliner Liste genannte sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW) von 100 µg/l wurde bei diesen Proben deutlich überschritten.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt daher im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Einschätzung der Altlastensituation sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt.

Offene Gewässer sind weder Bestandteil des Plangebietes, noch befinden sich solche im näheren Umfeld des Bebauungsplans. Darüber hinaus sind die Flächen des Plangebietes auch nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

## Klima und Luft

Das Plangebiet verursacht infolge der vorhandenen Bebauung, dem hohen Versiegelungsgrad sowie dessen Lage im innerstädtischen Bereich von Berlin hohe Veränderungen des Klimas gegenüber Freilandverhältnissen auf. Die Veränderungen äußern sich in höheren Durchschnittstemperatur sowie einer niedrigeren Luftfeuchtigkeit und reduzierten Windgeschwindigkeiten. Die veränderten Wind- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse führen in Verbindung mit

der Lage des Plangebietes im Stadtraum von Berlin und dem relativ geringen Vegetationsanteil auch zu erhöhten Staub- und Schadstoffkonzentration.

Das Schutzgut weist somit insgesamt erhöhte Belastungen auf und ist daher empfindlich gegenüber weiteren Beeinträchtigungen.

## Mensch

Infolge der existierenden Bebauung, des hohen Versiegelungsgrades sowie dessen Lage im innerstädtischen Bereich von Berlin ist die menschliche Gesundheit im Plangebiet erhöhten Belastungen ausgesetzt.

So tritt das Plangebiet aufgrund der Baumassen als Wärmeinsel auf und beeinträchtigt so an strahlungsintensiven und austauscharmen Sommertagen das menschliche Wohlbefinden. Das Umfeld des Plangebiets weist insbesondere durch die im Norden verlaufenden BAB 100 und dem Sachsendamm auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. In Verbindung mit dem geringen Vegetationsanteil im Plangebiet und dem eingeschränkten Luftaustausch resultiert hieraus eine Belastung der Lufthygiene, welche die menschliche Gesundheit beeinträchtigen kann. Der Verkehr ist darüber hinaus auch mit Lärmimmissionen verbunden, die das menschliche Wohlbefinden im Plangebiet ebenfalls belasten können. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen folgend, ist das Plangebiet erhöhten Belastungen durch Lärmimmissionen ausgesetzt. Die hieraus resultierende Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens ist im Bestand jedoch relativ gering, da das Plangebiet eine rein gewerbliche Nutzung aufweist, die gegenüber Lärm verhältnismäßig unempfindlich ist.



Abb. 8: Pausen- und Aufenthaltsfläche mit Beeten und Rasenfläche

Quelle: GRUPPE PLANWERK





Abb. 9: Wildwuchs entlang der BAB 100

Quelle: GRUPPE PLANWERK

Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens und die hiermit verbundenen zusätzlichen Belastungen für die menschliche Gesundheit werden im weiteren Verfahren untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind eine Grundlage für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes.

In den Jahren 2019 und 2020 wurden im Plangebiet Untersuchungen zur Altlastensituation und den sich hieraus ergebenden Gefährdungen für die menschliche Gesundheit durchgeführt. Hierfür wurden an verschiedenen Punkten außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Boden-, Bodenluft- sowie Grundwasserproben genommen. In den Proben konnte LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen werden. Die Belastungen resultieren aus anthropogenen Auffüllungen und liegen im Boden überwiegend deutlich unter dem Gefahrenwert. Ein Teil der Grundwasserproben zeigten dagegen hohe Gehalte an LHKW. Der in der Berliner Liste genannte sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW) von 100 µg/l wurde bei diesen Proben deutlich überschritten. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt daher im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Einschätzung der Altlastensituation sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt.

#### *Landschafts- und Ortsbild*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Berlins im städtischen Übergangsbereich. Dieser wird geprägt von heterogener Nutzung und Biotopstrukturen, welche an dicht bebaute Innenstadtbereiche grenzen. Im Plangebiet äußern sich diese durch das unmittelbare Nebeneinander des Gewerbehofs Geneststraße mit hoher baulicher Dichte und den im Westen und Sü-

den unmittelbar daran angrenzenden Freiflächen in Form von Gleisanlagen.

Die Gebäudesubstanz des Gewerbehofs ist denkmalgeschützt und für das Ortsbild von hohem Wert. Die Freiflächen im Plangebiet werden verkehrlich genutzt oder liegen brach und verfügen über einen nur spärlichen Bewuchs. Einzig der teilweise aus älteren Exemplaren bestehende Baumbestand wertet das Landschaftsbild auf diesen Flächen auf. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Plangebiet jedoch von geringer, das Ortsbild hingegen von hoher Bedeutung.

#### *Kultur- und Sachgüter*

Bei dem Gebäudebestand im Plangebiet handelt es sich um Teile des GSG Gewerbehofs Geneststraße 5. Dieser ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes von Berlin mit der Obj.-Dok.-Nr.: 09066468 verzeichnet. Darüber hinaus existieren keine weiteren Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

#### *Schutzgebiete*

Das Plangebiet selbst ist weder Bestandteil von Boden- Wasser- oder Naturschutzgebieten noch befindet sich ein derartiges Schutzgebiet in dessen unmittelbarer Nähe. Bei dem nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das „Schöneberger Südgelände“. Dieses befindet sich westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahngleise. Aufgrund der Barrierewirkung der Bahngleise können planungsbedingte Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes jedoch von vorneherein ausgeschlossen werden.

#### *Ausblick*

Mit der Durchführung der Planung werden weitere im Bestand unversiegelte Freiflächen im Plangebiet durch Bebauung in Anspruch genommen. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter werden daher im weiteren Verfahren ermittelt, quantifiziert und soweit möglich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen bestmöglich reduziert. Sofern trotz dieser Maßnahmen dennoch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden Maßnahmen zum Ausgleich konzipiert. Ziel ist es, die Planung auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes so verträglich wie möglich zu gestalten