Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

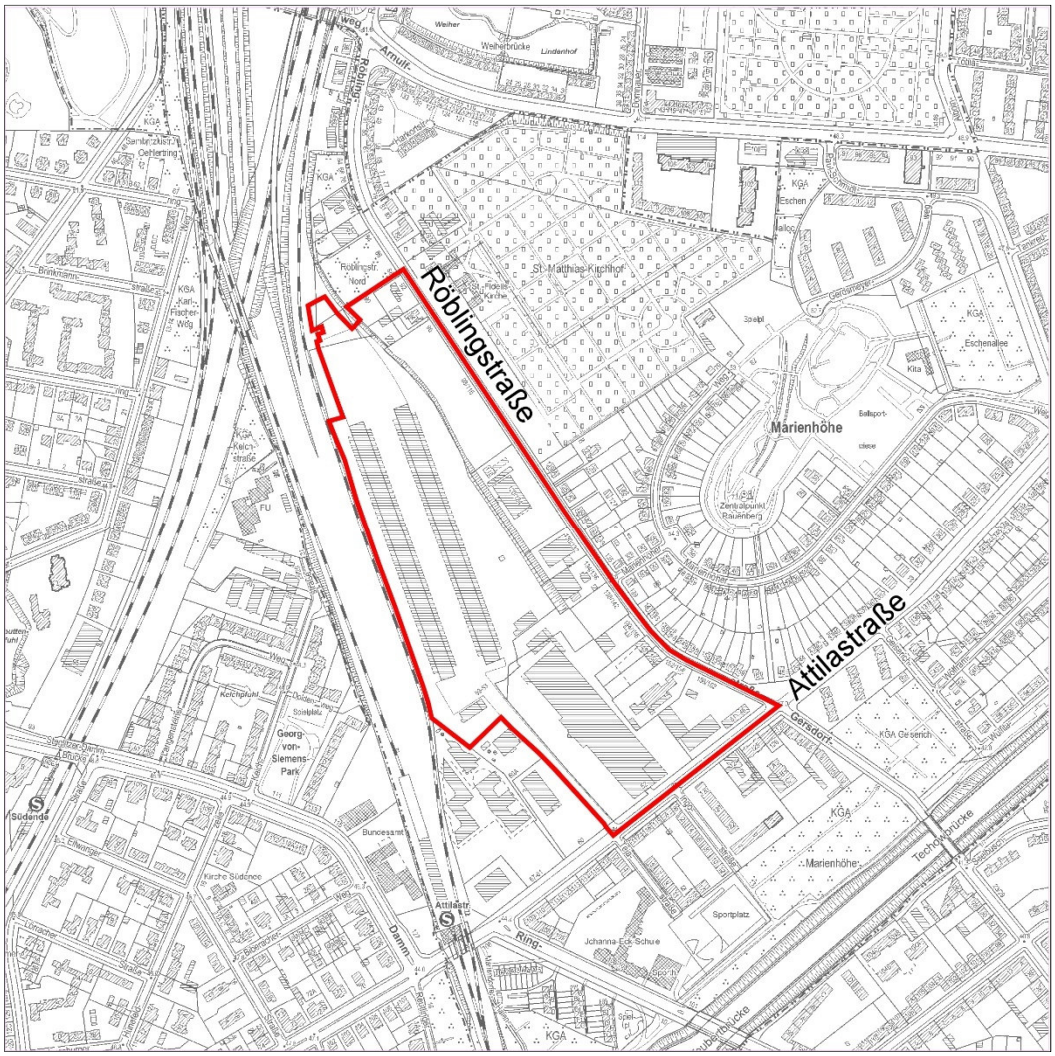
BERLIN
Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Begründung

zum Bebauungsplan 7-95 Marienhöfe

für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: 08.08.2023

Inhalt Seite

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	9
2.	Beschreibung des Plangebietes	9
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	9
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4	Geltendes Planungsrecht	10
2.5	Verkehrserschließung	11
2.6	Technische Infrastruktur	11
2.7	Denkmalschutz	11
3.	Planerische Ausgangssituation	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	13
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	13
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	24
3.8	Planfeststellungen	25
3.9	Anlagenschutzbereich Luftverteidigungsradar Tempelhof	25
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	25
4.1	Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung	26
4.2	Partizipative Begleitung der Freiraumplanung	26
4.3	Baukollegium Berlin	27
II.	Umweltbericht	29
1.	Einleitung	29
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	29
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	29
1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	30
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	42
2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	44
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	63
2.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	65
2.5	Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen	97
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	98
2.7	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	109

2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 110
2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen 111

3. Zusätzliche Angaben 111
3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf 111
3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 112

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 112

5. Referenzliste der Quellen 118
5.1 Literatur 118
5.2 Karten und Pläne 119

III. Planinhalt und Abwägung 123

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) 123
1.1 Ziele der Planung 123
1.2 Wesentlicher Planinhalt 123

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 124

3. Begründung der Festsetzungen 124
3.1 Art der baulichen Nutzung 124
3.2 Maß der baulichen Nutzung 136
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen 145
3.4 Weitere Arten der Nutzung 149
3.5 Immissionsschutz 155
3.6 Grünfestsetzungen 176
3.7 Sonstige Festsetzungen 179
3.8 Nachrichtliche Übernahmen 180
3.9 Flächenbilanz 180
3.10 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) 180

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) 185
4.1 Öffentliche Belange 186
4.2 Private Belange 192

IV. Auswirkungen der Planung 195

1. Auswirkungen auf die Umwelt 195

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 195

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen 195
3.1 Soziale Infrastruktur 196
3.2 Grüne Infrastruktur 196

4. Auswirkungen auf den Verkehr 197

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 199

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 199

V. Verfahren 201

1. Mitteilung der Planungsabsicht 201

2. Aufstellungsbeschluss 201

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 201
3.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Dichte 202
3.2 Hochhäuser, insbesondere das Handwerkerhaus 203
3.3 Wohnungsneubau- und Gewerbeflächenbedarf 205
3.4 Bezahlbares Wohnen 208
3.5 Errichtung der geplanten Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) 208
3.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur 210
3.7 Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr 211
3.8 Auswirkungen des Verkehrs auf den Marienhöher Weg 215
3.9 Auswirkungen auf das Lokalklima 215
3.10 Immissionsschutz 216
3.11 Erhalt des Baumarktbetriebs und zukünftige Zulässigkeit 217
3.12 Schulneubau in der Paul-Schmidt-Straße 217
3.13 Wertminderung der benachbarten Grundstücke 218
3.14 Auswirkungen auf Flora und Fauna, Biodiversität und das globale Klima 219
3.15 Förderung des Gewerbes 220
3.16 Nutzung von Solarenergie 220
3.17 Berücksichtigung von Genderaspekten 220

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 221
4.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 221
4.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B 223
4.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IIA 228
4.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 229
4.5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Z MI 230
4.6 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 230
4.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 234
4.8 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B 237
4.9 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, VI B 238
4.10 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 239
4.11 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D 243
4.12 Senatsverwaltung für Finanzen 244
4.13 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A 244
4.14 Senatsverwaltung für Kultur und Europa 247
4.15 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie 248
4.16 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen 248
4.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt 250
4.18 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit 251
4.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheit 252

4.20	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt	253
4.21	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation	263
4.22	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt	263
4.23	Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung	265
4.24	Berliner Feuerwehr - Zentraler Service Fahrzeuge und Geräte	266
4.25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	266
4.26	Berliner Feuerwehr, Direktion Süd, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	267
4.27	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -	267
4.28	Landesdenkmal Berlin	267
4.29	Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention	269
4.30	Eisenbahn-Bundesamt	270
4.31	Deutsche Bahn DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement	271
4.32	Vattenfall Wärme Berlin AG	274
4.33	Berliner Forstbehörde	275
4.34	Berliner Stadtreinigung (BSR)	275
4.35	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	275
4.36	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	276
4.37	ITDZ Berlin	279
4.38	Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate Management Germany Portfoliomanagement	279
4.39	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG	280
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	282
5.1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	282
5.2	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referate I A und I B	282
5.3	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung II A	287
5.4	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abteilung VI MI	289
5.5	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle (WBL)	290
5.6	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IC	295
5.7	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Wasserbehörde IID	301
5.8	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Mobilität/IV B	302
5.9	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Koordination Technische Bahn-aufsicht - Abteilung IV	305
5.10	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität-, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung V Tiefbau	305
5.11	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin - Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen - I G 16	307
5.12	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Abteilung IV A	307
5.13	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	312
5.14	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt	312

5.15 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Straßen 324
5.16 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Grünflächen 327
5.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Schul- und Sportamt 328
5.18 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Wirtschaftsförderung und Koordination 331
5.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Jugendamt 333
5.20 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Abteilung Stadtentwicklung und Bauen Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung 334
5.21 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 335
5.22 Eisenbahn-Bundesamt 336
5.23 DB AG - DB Immobilien 337
5.24 DB Netz AG Berlin 341
5.25 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin LAGetSi 343
5.26 Landesdenkmalamt Berlin 344
5.27 Berliner Forsten 345
5.28 Berliner Feuerwehr 345
5.29 Berliner Wasserbetriebe 347
5.30 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 347
5.31 Berliner Stadtreinigung (BSR) - Reinigung 350
5.32 Polizei Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention 352
5.33 IT-Dienstleistungszentrum Berlin 354
5.34 Vattenfall Wärme 355
5.35 Stromnetz Berlin GmbH 355
5.36 Industrie- und Handwerkskammer 355
5.37 Handwerkskammer 357
5.38 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § $ Abs. 2 BauGB 359

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 359
6.1 Städtebau, Dichte, Höhe baulicher Anlagen 360
6.2 Art der baulichen Nutzung 364
6.3 Soziale Infrastruktur 365
6.4 Verkehrszahlen, Planungsannahmen 366
6.5 Abfallwirtschaft 366
6.6 Verkehrsbelastung, Leistungsfähigkeit 367
6.7 Mobilitätskonzept 370
6.8 Radweg 371
6.9 Stellplätze 372
6.10 Parkdruck 373
6.11 Immissionsschutz 374
6.12 Wertminderung der benachbarten Grundstücke 377
6.13 Schutzgut Flora/Fauna 378
6.14 Mikroklima/Stadtklima 379
6.15 Anpassung an den Klimawandel 381
6.16 Artenschutz 382
6.17 Grundwasser 390
6.18 Altlasten 390
6.19 Niederschlagsentwässerung 391

6.20 Schutzgut Fläche 392
6.21 Beteiligung 392
6.22 Gutachten 393
6.23 Bauphase 394
6.24 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 394

7. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 394

8. BVV-Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs 395

9. Planreifebeschluss durch das Bezirksamt 396

10. Mitteilung gemäß AV-Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die Planreifeerklärung gem. § 33 BauGB 396

11. erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß §4a Abs. 3 BauGB 396

12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB 396

13. Festsetzung 397

VI. Textliche Festsetzungen 399

VII. Rechtsgrundlagen 405

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planaufstellung ist die Initiative eines privaten Eigentümers die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier zu entwickeln.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sieht das vorliegende Nutzungskonzept auf dem nördlichen Bereich des Geländes eine überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe sowie soziale Einrichtungen (Kita, Unterkunft für Geflüchtete) vor. Der südliche Bereich soll als ein Standort für Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.
In dem neu geplanten Stadtquartier sollen insgesamt rd. 84.200 m² Geschossfläche Gewerbe, davon rd. 27.790 m² im nördlichen Bereich, sowie insgesamt rd. 80.870 m² Wohnfläche realisiert werden. Ferner soll auch eine Geschossfläche von 7.360 m² als Unterkunft für Geflüchtete realisiert werden. Insgesamt können so rd. 810 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Das bestehende Gewerbe entlang der Röblingstraße soll gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 begründet sich zum einen in dem hohen Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum, zum anderen in der ebenfalls hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus der Notwendigkeit planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers zu schaffen. Die angestrebte Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Daher ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2020 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-95 liegt im Südwesten des Ortsteils Tempelhof östlich der Regional- und S-Bahntrasse (Dresdner Bahn, S2) zwischen den S-Bahnhöfen Attilastraße und Priesterweg. Es wird begrenzt durch
- die Röblingstraße im Osten,
- die Attilastraße im Süden,
- die Bahntrasse (Dresdner Bahn) und verschiedene Gewerbegrundstücke im Westen und
- eine Kleingartenanlage der Bahn-Landwirtschaft in der Röblingstraße 84/88 im Norden.

An das Plangebiet grenzt nördlich eine Kleingartenanlage der Deutschen Bahn, an die sich weiter verschiedene Gewerbebetriebe anschließen.
Jenseits der Röblingstraße liegt nordöstlich des Plangebiets der südliche Teil der denkmalgeschützten Siedlung Lindenhof, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, und der St.-Matthias-Friedhof mit der Friedhofskirche St. Fidelis der St.-Matthias-Gemeinde. Südlich daran schließen sich weitere Einfamilienhäuser an, die sich um das Gartendenkmal Marienhöhe gruppieren.

Entlang der Attilastraße befinden sich südlich an das Plangebiet angrenzend eine überwiegend wohngenutzte, zum Teil durchbrochene, überwiegend viergeschossige Blockrandbebauung mit vereinzelten Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie eine Tankstelle.
Im Westen grenzen die Bahnanlagen der Dresdner Bahn sowie Gewerbebetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb an das Plangebiet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 befinden sich in privatem Eigentum. Sie umfassen das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorfs sowie die vorhandene Gewerbestruktur entlang der Röblingstraße.

Weiterhin werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Röblingstraße und der Attilastraße bis zu ihrer Mitte Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 14,6 ha.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Entlang der Röblingstraße findet sich vereinzelt auch Wohn- bzw. aufgegebene Kleingartennutzungen. Baulich dominant sind die in Nord-Süd-Richtung parallel zu den Gleisen befindlichen Lagerhallen, die die Vornutzung als "Güterbahnhof Mariendorf" erkennen lassen, sowie ein großer Baumarkt an der Attilastraße.
In topographischer Hinsicht markant ist eine, an den hinteren Grenzen der Grundstücke an der Röblingstraße verlaufende Geländelinie in Form eines Steilhangs.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Auf den bebauten Flächen entlang der Röblingstraße und Attilastraße richtet sich das geltende Planungsrecht nach den Vorgaben des Baunutzungsplans, Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3, GRZ bis 0,5).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 12. Juli 2005 (GVBl. S. 431) festgesetzten Bebauungsplans XIII-B1, der hinsichtlich der Art der Nutzung auf § 8 BauNVO 1990 (Gewerbegebiete) überleitet. Der Bebauungsplan XIII-B1 mit Änderung vom 13. Juni 2006 (GVBl. S.481) wird durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 (festgesetzt am 6. Mai 2014) folgendermaßen geändert:
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Da die Flächen, mit Ausnahme der Grundstücke entlang der Röblingstraße die nicht Teil des ehemaligen Güterbahnhofs waren, zum Zeitpunkt der Festsetzung des Baunutzungsplans sowie des

Bebauungsplans XIII-B1 einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung unterlagen, konnten die verbindlichen Bauleitpläne keine Rechtskraft erlangen. Aus diesem Grund richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Aufgrund des im Bestand vorhandenen Versieglungsgrads der gewerblichen genutzten Grundstücke, wird davon ausgegangen, dass für den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB von einem Gesamtversiegelungsgrad von 0,75 ausgegangen werden kann.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Röblingstraße (örtliche Straßenverbindung der Stufe III) im Nordosten bzw. Osten und im Süden über die Attilastraße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) erschlossen.
Der bestehende Baumarkt und die Lagerhallen sind über eine von der Attilastraße in das Gebiet führende Straße erschlossen, die in Verlängerung der Tejastraße verläuft. Hierüber sind ebenfalls die südwestlich angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe angeschlossen.

Aufgrund der Nähe zu zwei S-Bahnhöfen, Priesterweg im Norden (S2, 25 und 26) und Attilastraße im Süden (S2), besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Ferner verkehren auf der Röblingstraße und auf der Attilastraße mehrere Buslinien mit unmittelbar am Plangebiet gelegenen Haltestellen.

2.6 Technische Infrastruktur

Für das Plangebiet besteht ein Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. In der Röbling- und Attilastraße befinden sich Anlagen der Gasversorgung, Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen und Anlagen der Stromversorgung.
Es befinden sich auch Leitungen innerhalb des Plangebiets (Gasleitung, Nieder- und Mittelspannungsanlagen mit Netz- und Übergabestationen), im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Für diesen Bereich ist im Rahmen der Projektentwicklung eine vollständige Überformung geplant, weshalb hier eine Um- oder Neuverlegung der bestehenden Leitung erforderlich wird.

2.7 Denkmalschutz

<u>Baudenkmale</u>
Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalkarte Berlin keine Denkmale.
In der näheren Umgebung befinden sich nördlich des Plangebiets die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Siedlung Lindenhof I (Obj.-Dok.-Nr.: 09066374) sowie die dazugehörenden denkmalgeschützten Freiflächen und Gartenanlagen (Obj.-Dok.-Nr. 09046015). Östlich des Plangebiets besteht mit der Grünanlage "Marienhöhe" ein weiteres Gartendenkmal (Obj.-Dok.-Nr.: 09046613).
Westlich des Plangebiets, jenseits der Bahnanlagen der Dresdner Bahn, befindet sich die denkmalgeschützte, ehemalige Parfümerie-Fabrik Scherk (Obj.-Dok.-Nr.: 09065549).
Südlich führen zwei denkmalgeschützte Brücken über den Teltowkanal (Obj.-Dok.-Nr.: 09055074 und 09055114).

<u>Bodendenkmale</u>
Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle (Fundstellennummer 2230, Fundstelle Röblingstraße 148). Weiterhin gilt das Gebiet als archäologische Verdachtsfläche, da das leicht abfallende Gelände im Übergang von der Marienhöhe zu den Niederungsbereichen südlich und

westlich des Untersuchungsgebietes in prähistorischer Zeit siedlungsgünstige Bedingungen bot, weshalb hier mit vorgeschichtlichen Befunden und Funden zu rechnen ist.

In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der Naturschutzbehörde wurden von Juni bis September 2021 im Plangebiet archäologische Grabungen durchgeführt. Dabei wurde eine Fläche im oberen Hangbereich auf dem nordöstlichen Areal an der Röblingstraße untersucht sowie die unbebaute Fläche im unteren Geländebereich zwischen den Lagerhallen und im nördlichen Geländebereich. Insgesamt betrug die Größe der untersuchten Fläche ca. 2.500 m².

Im oberen Geländebereich fanden sich zwei runde Grubenverfärbungen, die offensichtlich mit einer vorgeschichtlichen (bronzezeitlichen) Siedlungstätigkeit in Zusammenhang stehen. Das insgesamt isolierte Auftreten dieser beiden Befunde deutet auf die Randlage einer vorgeschichtlichen Siedlung hin, deren Kernbereich vermutlich weiter östlich/nordöstlich zu suchen ist. Im Verfüllmaterial der Grube fand sich ein Silex, der vermutlich als Schaber angesprochen werden darf. Darüber hinaus konnten keine weiteren vorgeschichtlichen, mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Funde geborgen werden.
Beim unteren Geländebereich zeigte sich, dass hier offensichtlich größere Bodenabträge zur Nivellierung des Geländes und für den Bau der Gebäude bzw. der Pflasterflächen vorgenommen worden waren. Hier ließ sich an keiner Stelle ein älterer Kulturhorizont nachweisen und es konnten keine Funde geborgen werden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1.2.2008 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Der LEP HR setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert. Der ca. 14,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, indem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem das Plangebiet zu einem durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägten integrierten Stadtquartier entwickelt werden soll.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.12.2020 wird bestätigt, dass die beabsichtigte Entwicklung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers im Gestaltungsraum Siedlung grundsätzlich zulässig ist. Hingewiesen wird darauf, dass für die Entwicklung des Sondergebiets "Wohnen und Einzelhandel" und der gewerblichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der urbanen Gebiete (MU) die Grundsätze und Ziele unter Punkt 2 des LEP HR maßgebend sind. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, sind insbesondere die Ziele 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot), 2.13 (Integrationsgebot) und 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) zu beachten.
Dem wurde im Bebauungsplanentwurf 7-95 entsprochen, indem durch textliche Festsetzung sowohl die Sortimente als auch die maximal zulässige Verkaufsfläche geregelt werden (s. Kap. III.3.1.3).

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (Abl. S. 3754), ist das Plangebiet im nördlichen Teil entlang der Röblingstraße als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Die Anforderungen in Bezug auf das Plangebiet sind im Kap. II.1.3.2 dargestellt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Berlin Strategie I Stadtentwicklungskonzept

Mit der BerlinStrategie I StEK 2030 wurde auf Basis der bestehenden Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raumrelevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung.
Mit der daraus abgeleiteten BerlinStrategie (Stand 11/2014) werden acht richtungweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den zehn Transformationsräumen – verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung. Das Plangebiet liegt weder in, noch unweit eines der hier aufgeführten Transformationsräume.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der am 20.8.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Kernaussage des StEP ist, dass bis zum Jahr 2030 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist Voraussetzung, dass zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden.

Der Senat hat 16 "Neue Stadtquartiere" festgelegt, in denen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen sollen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen neben einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung, insbesondere an den ÖPNV, eine gute Ausstattung mit Infrastruktur, vor allem mit sozialen und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten sowie Grünflächen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der am 30.4.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Er trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins. Die Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.
Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2030 befindet sich das Plangebiet in der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbenutzung) sowie im Vorzugsraum für zusätzliche Standorte mit Eignung für Kunstproduktion. Darüber hinaus ist für Teile des Plangebiets die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin) zu berücksichtigen.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat hat am 12.3.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Dieser schreibt den StEP Zentren 3 fort, den der Senat im Jahr 2011 beschlossen hatte.
Schlüsselaufgabe des StEP Zentren 2030 ist es, die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Berlin qualitativ und quantitativ zu steuern. Dafür benennt der StEP Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze.
Die durch den StEP Zentren 2030 definierten sogenannten "Steuerungsgrundsätze" dienen als gesamtstädtisch maßgebende Grundlage zur Entscheidung über Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 ist im StEP Zentren 2030 vom Senat nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums gekennzeichnet.
Gemäß Steuerungsgrundsatz 1 des StEPs sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet nicht vorzusehen, da dies nur in zentralen Versorgungsbereichen städtischer Zentren (ab der Ebene Ortsteilzentrum aufwärts) möglich ist.
Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Steuerungsgrundsatz 2 ebenfalls primär in zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Jedoch können kleinflächige Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, nachrangig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ermöglicht werden, solange ihr Standort, in ein Wohnquartier, wie hier zutreffend, integriert ist.

Da dem Bebauungsplanentwurf die Absicht der Planung eines integrierten Standorts zugrunde liegt, ist auch der Steuerungsgrundsatz 3b beachtenswert: Danach können, um eine wohnungsnahe Grundversorgung (im Umkreis von fünf bis zehn Minuten Fußweg) zu gewährleisten, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch an integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden. Voraussetzung ist, dass der Standort städtebaulich integriert ist, der Betrieb überwiegend auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds ausgerichtet ist, eine Agglomerationsbildung - die den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 zuwiderliefe - ausgeschlossen werden kann und die Ansiedlung mit den Inhalten und Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts übereinstimmt. Zu den näheren Regelungen zur Ausgestaltung der örtlichen Nahversorgung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts siehe Kapitel I.3.6.2.

Das nächstgelegene Zentrum ist das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm. Für dieses besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf. Die Karte "Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte" trifft für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Aussagen.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und Mobilität (StEP MoVe 2030, beschlossen am 2. März 2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.
Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit,
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt,
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland,
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation,
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr und
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Hier hervorzuheben sind die im Themenschwerpunkt "Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt" genannten Handlungserfordernisse:
- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Polyzentralität („Stadt der kurzen Wege“)
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden

- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Sicherung der Innenerschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte)
- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte

Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten mit Stand im Dezember 2021 vor:
Nach den Karten "Übergeordnetes Straßennetz" (Stand Dezember 2021) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird die Röblingstraße im Bestand und in der Planung 2030 als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft. Die Attilastraße wird im Bestand und Planung 2025 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 20.12.2022 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) zeigt für Bestand und Neubau Strategien der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen für den Klimaschutz als einen Teil zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2045 auf. Es werden fünf Handlungsansätze (Stadt der kurzen Wege, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser) vertiefend und die zwei Leitthemen "hitzeangepasste Stadt" und "wassersensible Stadtentwicklung" qualifiziert dargestellt, mit Ziel, die Lebensqualität beim städtischen Wachstum durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
Insbesondere auch für den Neubau werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt. Beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement.
Die konkret den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Aussagen sind im Kapitel II.1.3.2 des Umweltberichts dargestellt

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen. Der Senat hat am 23.06.2020 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Im Jahr 2017 wurden die strategischen Lärmkarten 2012 fortgeführt und aktualisiert. Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV berechnet wurden.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr, Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm (Raster, 2017) können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:
- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A):
  Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A):
  Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

<u>Verkehrslärmbelastung Röblingstraße</u>
Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_{DEN} (Raster, 2017) stellt für die Röblingstraße selbst eine Verkehrslärmbelastung von überwiegend > 75 dB(A), in Teilbereichen von > 70 - 75 dB(A) dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im nördlichen Bereich bis zur Höhe der östlichen Lagerhalle ein. Die Lärmwerte liegen bei den direkt an der Röblingstraße anliegenden Grundstücke zwischen > 60 - 70 dB(A) und nehmen in Richtung Westen stufenweise weiter ab. Im zentralen Bereich des Plangebiets wirken die Lärmemissionen, vermutlich aufgrund der topographischen Gegebenheiten, nicht so weit in das Plangebiet ein. Die Lärmwerte liegen auf Höhe der Geländekante bei > 55 - 65 dB(A).

Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_N (Raster, 2017) stellt die nächtliche Verkehrslärmbelastung auf der Röblingstraße mit Werten zwischen > 65 - 70 dB(A) dar. Innerhalb des Plangebiets nimmt der Lärmindex stufenweise ab. Die Werte liegen für den vorderen Grundstücksteil bei > 60 - 65 dB(A). Auf Höhe der ehemaligen Kleingartenanlage (Röblingstraße 96/116) reichen die dargestellten Lärmemissionen mit >50 - 55 dB (A) bis an die östliche Lagerhalle. In den weiteren Bereich des Plangebiets, etwa ab der Geländekante bei 55 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze liegen die Lärmwerte unter 55 dB(A).

<u>Verkehrslärmbelastung Attilastraße</u>
Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_{DEN} (Raster, 2017) stellt für die Attilastraße selbst eine Verkehrslärmbelastung von durchgehend > 75 dB(A) dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im südlichen Bereich ca. 200 m in das Plangebiet ein. Die Lärmwerte liegen im Bereich des Bürgersteigs bei etwa > 70 - 75 dB(A), im vorderen Grundstücksbereich bei > 65 - 70 dB(A), ab ca. 25 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze bei > 60 - 65 dB(A) und ab ca. 60 m bei > 55 - 60 dB(A).

Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_N (Raster, 2017) stellt für die Attilastraße selbst eine nächtliche Verkehrslärmbelastung von durchgehend > 65 - 70 dB(A) dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im südlichen Bereich ca. 120 m in das Plangebiet ein. Die

Lärmwerte liegen im Bereich des Bürgersteigs ebenfalls bei > 65 - 70 dB(A), im vorderen Grundstücksbereich bei > 60 - 70 dB(A), ab ca. 20 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze bei > 55 - 60 dB(A) und ab ca. 60 m bei > 50 - 55 dB(A).

Für das oberirdische Schienennetz liegen zum derzeitigen Kenntnisstand keine Lärmindexwerte vor.
Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern. Das ist hier zu berücksichtigen.

Die durch die strategische Lärmkartierung ermittelte Belastungssituation macht deutlich, dass im weiteren Verfahren Maßnahmen zum Schallschutz abgewogen und gesichert werden müssen. Dazu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Belastungssituation im Prognosenullfall und im Prognoseplanfall ermittelt und ein darauf aufbauendes Lärmschutzkonzept entwickelt (s. Kap. II 2.1.1).

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung war erforderlich, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten auftreten. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid von 40 µg/m³. Der Grenzwert für das Stundenmittel für Stickstoffdioxid und der Grenzwert für das Jahresmittel von Partikeln PM_{10} werden sicher eingehalten. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM_{10} wird seit 2016 eingehalten. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

Um für den aktuellen Luftreinhalteplan Maßnahmen zu entwickeln, wurden der momentane Grad der Luftverschmutzung und die dazu führenden Schadstoffquellen analysiert. Dafür wurden alle Grenzwertüberschreitungen, ihre Ursachen und die Wirkungen der bisherigen Maßnahmen ausgewertet.

Zur Luftreinhaltung sind folgende Maßnahmen benannt:
1. Die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen wird fortgesetzt, ebenso der Umstieg von Dieselbussen auf Elektrobusse bei der BVG.
2. Die Parkraumbewirtschaftung wird von bisher 40 % auf 75 % der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) ausgeweitet.
3. Die Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30.
4. Durchfahrtverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW) bis einschließlich Euro Norm 5/V.

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Innerhalb der Karte "verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025" wird die Röblingstraße und die Attilastraße als "gering belastet" eingestuft.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung.

3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Planungsgebiets orientiert sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung". Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich aus zwei Komponenten: zum einen aus dem künftigen Bevölkerungswachstum in den Jahren 2017 bis 2030, und zum anderen aus dem Zuzug der letzten Jahre von 2013 bis 2016, der zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt hat.
Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin (Senatsbeschluss S-466/2017 vom 20.06.2017) nimmt die Bevölkerungszahl in Berlin im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 157.000 Personen zu. Darüber hinaus rechnet der Berliner Senat bis 2020 zusätzlich mit einem Flüchtlingssaldo von 24.000 Personen. Insgesamt ist damit von einem Einwohnerzuwachs in Berlin von 2017 bis 2030 um 181.000 Personen auszugehen. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Berliner Haushaltsgröße und eines notwendigen Ersatzbedarfs für wegfallende Wohnungen ein Bedarf von 117.000 Neubauwohnungen für den künftigen Bevölkerungszuwachs von 2017 bis 2030.
Dieses Neubauvolumen berücksichtigt nur die Deckung des zusätzlich entstehenden Bedarfs. Damit ist noch keine Entspannung der gegenwärtigen Situation verbunden. Um eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu erreichen, sind weitere 77.000 Wohnungen erforderlich. Dieses Volumen ergibt sich aus dem Wohnungsdefizit, das sich seit 2013 aufgebaut hat. In diesem Jahr wurde die wohnungswirtschaftlich erforderliche Leerstandsquote unterschritten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts erfolgte 2013 zudem der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung für Berlin. Seitdem ist die Stadt um über 200.000 Personen gewachsen, während in diesem Zeitraum (2013-2016) nur 38.000 Wohnungen effektiv hinzugekommen sind. In der Summe besteht damit in Berlin bis einschließlich 2030 ein rechnerischer Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen.
Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind - bezogen auf das jährliche Neubauvolumen in den Jahren 2017 bis 2021 - 14.000 Wohnungen pro Jahr allein für das Bevölkerungswachstum dieser Jahre neu zu errichten. Dieses jährliche Volumen reicht allerdings lediglich aus, den Wohnungsmarkt nicht noch weiter anzuspannen. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, sind darüber hinaus zusätzliche Wohnungen zu errichten, bis das bestehende Defizit von 77.000 Wohnungen abgebaut ist. Bei einem kontinuierlichen Defizitabbau bis zum Jahr 2030 bedeutet das ein zusätzliches Neubauvolumen von 6.000 Wohnungen pro Jahr von 2017 bis 2030.

Damit besteht für die fünf Jahre von 2017 bis 2021 ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen, in der Summe 100.000 Wohnungen. Für den folgenden Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2030 besteht ein Neubaubedarf von insgesamt 94.000 Wohnungen bzw. rund 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar stellt sich das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor als moderat dar, doch erreichen die Angebotsmieten mittlerweile ein Niveau deutlich oberhalb des Mietspiegels und stiegen auch im Jahresverlauf 2018 um rd. 4 Prozent auf durchschnittlich 10,70 Euro/m² (nettokalt). Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2018 stiegen die Angebotsmieten über den gesamten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 von 6,47 Euro/m² auf 10,70 Euro/m². Dies entspricht einem Zuwachs von rund 65 %. Die Angebotsmieten im Neubau stagnierten seit 2014 auf einem Niveau von 13 Euro/m² im Meridian. Seit 2018 konnte erstmals wieder eine Aufwärtstendenz verzeichnet werden. Der Mittelwert erreichte nun 14,04 Euro/m². Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt. Diese Entwicklung gefährdet u.a. die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.
Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 Prozent. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent).
Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u. a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine "nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen" bestätigt.
Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.
Seit dem 23.02.2020 ist zudem das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln, GVBl. S. 50) in Kraft. Zentraler Gegenstand des MietenWoG Bln ist ein Preiserhöhungs-

verbot für Mieten von Wohnraum. Nach § 3 Abs.1 MietenWoG Bln (unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen des Gesetzes) ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.
Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau ab einer geplanten Geschossfläche Wohnen von 5.000 m² zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird. Mietpreis- und Belegungsbindungen sind entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin in den städtebaulichen Verträgen vorzusehen. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre.

Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" vom 1. November 2018 strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) zu errichten ist. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sind Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

Der Projektträger hat sich anlässlich und auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung mit Zustimmungserklärung vom 18.7.2020 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben (Quartiersentwicklung Marienhöfe) nach den Maßgaben dieser Leitlinie durchzuführen.

3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan

Der durch den Berliner Senat am 25.08.2020 beschlossene Kleingartenentwicklungsplan 2030 zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestands in Berlin. Ziel ist und bleibt es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.
Laut dem Plan "Bezirk Tempelhof-Schöneberg" (Stand: Februar 2020) liegt im Plangebiet keine Kleingartenanlage.
Nördlich angrenzend besteht eine der Entwicklungskategorie "Bahnflächen" zugeordnete Fläche. Die Entwicklungskategorie "Bahnflächen" beinhaltet ausschließlich Flächen der Bahn-Landwirtschaft, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG (beziehungsweise einer ihrer Konzerntöchter) beziehungsweise des Bundeseisenbahnvermögens liegen oder für Bahnbetriebszwecke gewidmet oder planfestgestellt sind.

3.5.5 Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25. Februar 2020 durch den Berliner Senat beschlossen. Es formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl sowie Planungsgrundsätze zur Qualität eines Hochhausvorhabens, zur Kompensation und zur Erzeugung eines Mehrwertes für die Allgemeinheit.
Weiterhin werden Anforderungen an den Planungsprozess gestellt. Wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses ist die umfängliche und frühzeitige Partizipation der Öffentlichkeit. Für Hochhausvorhaben ist außerdem ein Wettbewerbsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.
Das Hochhausleitbild enthält spezifische Planungsgrundsätze zu den Bereichen Nachhaltigkeit und Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erdgeschosszone und des Dachgeschosses für die Öffentlichkeit.
Im Hochhausleitbild wird zwischen der bauordnungsrechtlichen Hochhausdefinition und dem "Berliner Hochhaus" unterschieden. Die Bauordnung für Berlin definiert ein Hochhaus als Gebäude mit einer Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, von im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche. Das „Berliner Hochhaus“ wird als Gebäude mit einer Höhe ab 35 m definiert (untergeordnete technische Dachaufbauten sind nicht einzurechnen) und stellt den Regelfall für die Anwendung des Hochhausleitbilds dar. Bei Gebäuden unterhalb der bauordnungsrechtlichen „Hochhausgrenze“ wird das Hochhausleitbild nicht angewendet. Bei einer Gebäudehöhe zwischen der bauordnungsrechtlichen Hochhausgrenze und dem Regelfall des „Berliner Hochhauses“ ist eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der gebietsprägenden Bestandshöhen vorzunehmen.
Der vorliegende Entwurf sieht zwei Gebäude vor, für die das Hochhausleitbild zur Anwendung kommen könnte (10-geschossiges Gebäude im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets GE1, 10-geschossiges Gebäude an der Attilastraße im südlichen Plangebiet). Für beide Gebäude soll eine max. Oberkante (OK) in m über NHN festgesetzt werden, die Gebäude mit einer Höhe von rd. 41,5 - 42,5 m über Gelände zulassen.
Das Hochhausleitbild ist anzuwenden, wenn "eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Auswirkungen" gegeben ist. Die Überschreitung ist dann anzunehmen, "wenn die Höhe eines Hochhausvorhabens die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet". Dies ist hier der Fall.

Eine Multifunktionalität ist in den Gebäuden nicht vorgesehen, dies wird im Hochhausleitbild auch erst für Gebäude mit über 60 m gefordert.

Die Verpflichtung zur Anwendung des Hochhausleitbilds ist nicht nur von dem Planungsziel eines "Berliner Hochhauses", sondern auch vom Planungsstand des Vorhabens abhängig. Das Projekt "Marienhöfe" wird seit 2017 entwickelt. Das Hochhausleitbild wurde 2020 beschlossen und war in der bis dahin 3-jährigen Projektentwicklungsphase kein Abwägungsbelang. Im Rahmen der Projektentwicklung, die in enger Abstimmung zwischen Projektträgerin und Bezirksamt durchgeführt wurde, wurden aber bereits viele Aspekte berücksichtigt, die Gegenstand des Hochhausleitbilds sind.
Die städtebaulichen Hochpunkte verfügen z. B. über Gemeinschaftsdachterrassen und/oder Gemeinschaftsräume auf den Flachbauten der Hochhäuser.

Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens "Marienhöfe" wurde durch die intensive Begleitung des Bezirksamts sowie durch die mehrfache Vorstellung der Planung im Stadtentwicklungsausschuss gesichert. Am 10.05.2021 wurde das Vorhaben darüber hinaus im Baukollegium vorgestellt und das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges

Quartier positiv gewertet. Zudem gab es keine Vorbehalte gegenüber der Höhenentwicklung im Quartier.
Der Entwurf wird über Baukörperfestsetzungen in Kombination mit Gestaltungsfestsetzungen zu den Dächern gesichert. Das gesamte Quartier soll nachhaltig entwickelt werden, dazu wird eine entsprechende Zertifizierung angestrebt. Die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Dies gilt auch für die parallel entwickelte qualifizierte Freianlagenplanung.

Die geplanten Hochhäuser befinden sich im südlichen Bereich des neuen Stadtquartiers, das als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzungen sind somit nicht zu erwarten. Die Bestandsgebäude südlich der Attilastraße (Wohnnutzung) haben einen großen Abstand zur Planung, so dass hier nicht von negativen Auswirkungen auszugehen ist. Da keine Abstandsflächen unterschritten werden, werden auch keine Untersuchungen bzgl. der Belichtungssituation erforderlich.

Ein Mehrwert für die Allgemeinheit entsteht durch die Quartiersentwicklung insbesondere durch die erstmalige Zugänglichkeit des jetzigen Privatgeländes (ehem. Güterbahnhof Mariendorf). Das neue Stadtquartier ist als urbanes offenes Quartier konzipiert.
Vorgesehen sind neben der Wohnnutzung auch Dienstleistung, Handwerk, Gastronomie, Kultur und Sport. In einem Teil der Gebäude soll in den unteren Geschossen, insbesondere in den Erdgeschossen, ein überwiegend kleinteiliger, dem Quartier und der Umgebung dienender Nutzungsmix vorgesehen werden. Im Quartier soll auch für das Umfeld eine qualitätvolle Grundversorgung angeboten werden (Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel").
Die geplanten Grünflächen im Quartier sowie der geplante Quartiersplatz dienen ebenfalls den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete zum Aufenthalt.
Das Quartier soll (oberirdisch) autofrei und für jeden zugänglich sein. Insbesondere die Ost-West-Durchwegung ermöglicht eine schnelle und sichere Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Attilastraße für zu Fußgehende und Radfahrende.

Die Bürger_innen wurden bislang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2020 bis 16.09.2020 an der Planung beteiligt.
Weiterhin wurde ein Infomarkt vor Ort durchgeführt, bei dem über die Planung informiert wurde und die Anwohner_innen die Möglichkeit zur Diskussion hatten. Die Informationen aus der Veranstaltung wurden mit dem StadtBauKasten für einen längeren Zeitraum zur Verfügung gestellt, dabei hatten die interessierten Bürger_innen die Möglichkeit, Anmerkungen zur Planung vorzubringen.
Die hohe Qualität der Freiflächen im Plangebiet wurde auch mittels eines partizipativen Prozesses mit Interessierten und Anwohnern_innen entwickelt (s. Kap. I.4.2).
Die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbilds wurden in die Abwägung eingestellt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Im Bereichsentwicklungsplan Tempelhof 1 (Beschluss des Bezirksamts Tempelhof von Berlin: 22. März 1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Röblingstraße als Mischgebiet dargestellt. Die restliche Teilfläche ist größtenteils als Gewerbegebiet, eine kleinere Teilfläche entlang der Attilastraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. In das Gewerbegebiet ragen von Norden zwei als Güterbahnfläche dargestellte Flächen hinein. Ein wichtiger Fuß- und Radweg ist von Nord nach Süd mittig im Gebiet dargestellt. Die Grünfläche sowie das Mischgebiet sind als FNP-Dissensfläche D gekennzeichnet.

3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 29.4.2015 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 13.12.2017) formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Die bezirklichen Ziele liegen insbesondere in
- der Stärkung gewachsener Zentren in ihren Versorgungsfunktionen (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- der Verbesserung der Nahversorgung,
- der Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen "Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels),
- der konsequenten Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium sowie
- der Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege").

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 nicht innerhalb eines der festgelegten Zentren, allerdings ist der Geltungsbereich als übergeordneter Fachmarktstandort "Attilastraße" dargestellt. Außerdem sind mehrere Einzelstandorte (ein "strukturprägender Lebensmittelbetrieb über 500 m^2 Verkaufsfläche" und zwei "Einzelhandelsbetriebe über 500 m^2 Verkaufsfläche") im Geltungsbereich dargestellt.
Da die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Standortbereich den aktuellen Planungen widersprechen, wird derzeit im Rahmen einer Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der künftige konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich geprüft. Aufgrund der projektierten Einzelhandelsstrukturen steht hierbei die Prüfung einer Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Fokus (S. Kap.: IV).

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich und südlich grenzt an das Plangebiet der festgesetzte Bebauungsplan 7-37Bd vom 24.08.2010 (GVBl. S. 427) an, der Festsetzungen des Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (Abl. 1962, S. 742) überleitet. So ist für die östlich angrenzende Wohnbebauung Marienhöhe und die südlich angrenzende Wohnbebauung zwischen Attilastraße und Teltowkanal, die im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) ausgewiesen sind, als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verord-

nung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

3.8 Planfeststellungen

Für den geplanten Ausbau der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-95 angrenzenden Dresdner Bahn durch die Deutsche Bahn AG (DB AG) liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 13.11.2015 vor, der insbesondere den Bau von zwei zusätzlichen elektrifizierten Gleisen zum Gegenstand hat.
Hintergrund ist die Planung der Wiederinbetriebnahme der Dresdner Bahn im Süden Berlins. Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der zukünftige Geltungsbereich des Planfeststellungsabschnitts I (PFA I) der sich entlang der vorhandenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstrecke zwischen dem Bahn-km 6,062 (Nahe S-Bahnhofhaltepunkt Attilastraße) und Bahn-km 12,300 (südlich der Eisenbahnüberführung über den Schichauweg).

Gemäß dem Betriebsprogramm, das für den Prognosehorizont 2025 gilt, ist in dem bisher nur mit S-Bahnzügen befahrenen Streckenabschnitt eine Steigerung der Zugzahlen durch den neuen Verkehr von Intercity-Express ICE, Intercity IC, Regional-Express RE, Flughafenshuttle und Güterzügen zu verzeichnen.

3.9 Anlagenschutzbereich Luftverteidigungsradar Tempelhof

Es besteht eine aktiv genutzte militärische Luftverteidigungsanlage (Luftverteidigungsradar LVR) auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof für die gemäß Schutzbereichsanordnung vom 29.11.2007 der Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof festgelegt wurde. Aus diesem Grund ist rund um die Verteidigungsanlage eine Höhenbeschränkung von Bauwerken zu beachten. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf diese Anlage wurde eine Radarsignaturtechnische Bewertung (Airbus Defence and Space GmbH, 7.7.2021) erstellt.
Beurteilt wurden zwei relevante Hochhausstandorte im Plangebiet. Ein gewerblich genutztes Hochhaus im nördlichen Gewerbegebiet GE1 sowie das Handwerkerhaus am südlichen Eingang des Quartiers (südliches GE2). Die geplanten Bauvorhaben weisen eine Distanz zur Radaranlage Tempelhof von rd. 4,5 km auf.
Die im Gutachten durchgeführten Simulationen zeigen, dass eine Störwirksamkeit der beiden Baukörper auf das Radar am Standort Tempelhof durch die geplante Bauhöhe der oben benannten Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.
Aufgrund der Entfernungen (> 16 km) sind Radaranlagen und weitere Anlagen im Bereich des Flughafens Berlin-Brandenburg nicht relevant betroffen. Der Flughafen Tegel ist außer Betrieb, weshalb die dort installierten Systeme nicht weiter betrachtet werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Der private Eigentümer der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf trat im Jahr 2017 an das Bezirksamt mit der Planungsvorstellung heran, auf eben diesen Flächen, ein neues Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung zu entwickeln.

Da das Gebiet im Flächennutzungsplan (FNP) weitestgehend als gewerbliche Baufläche und im StEP Wirtschaft als gewerbliche Baufläche des FNP dargestellt ist, wurde im Rahmen der Prüfung

von Planungsalternativen dem Erhalt und der Entwicklung gewerblicher Nutzung ein großes Gewicht zugemessen.

Im Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist vorgesehen, den nördlichen Planbereich als gemischtes Wohn- und Gewerbequartier im Nutzungsverhältnis 75 % Geschossfläche Wohnen / 25 % Geschossfläche Gewerbe und den südlichen Planbereich als Standort für Gewerbe und Handwerk zu entwickeln.

Weiterhin soll das Bestandsgewerbe entlang der Röblingstraße im Sinne eines ganzheitlichen und integrierten Ansatzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Das Nutzungskonzept und der städtebauliche Entwurf (Collignon Architektur, 02/2022) wurden in Abstimmung mit dem Bezirk entwickelt. Folgende Entwicklungsziele liegen der Planung zugrunde:

- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum,
- Bereitstellung einer modularen Flüchtlingsunterkunft (MUF),
- Schaffung von sozialer Infrastruktur,
- Schaffung einer Nahversorgungsfunktion,
- Schaffung von Flächen für Handwerk und Gewerbe,
- Schaffung eines Handwerkerhauses,
- Berücksichtigung und Integration des bestehenden Gewerbes,
- Schaffung eines Quartiersplatzes,
- Anbindung des neuen Stadtquartiers an die Siedlung Marienhöhe durch Schaffung einer Durchwegung des Plangebiets in Ost-West-Richtung auf Höhe des Marienhöher Weges.

4.1 Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung

Im Jahr 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa / Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.

Das empfohlene Nutzungskonzept sieht eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden.

4.2 Partizipative Begleitung der Freiraumplanung

Im Rahmen der Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohn- und Gewerbestandortes, sollten Bürger_innen, Eigentümer_innen und Planer_innen mittels eines Kommunikations- und Beteiligungsprozesses zur Freiraumplanung des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zusammengebracht werden.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Büro Collignon-Architektur) sollte die Freiraumplanung (Atelier Loidl, Landschaftsarchitekten) darauf aufbauend vorbereitet werden. Dazu wurde ein Partizipationsprozess konzipiert und durchgeführt. Dabei sollten vielfältige Nutzungsinteressen sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf lokaler Ebene einbezogen werden.

Zwischen August und Oktober 2020 fanden verschiedene Formate der Beteiligung statt (Infomarkt, Stadtbaukasten, Bürgerwerkstätten und Online-Dialog). Im Fokus standen die Qualitäten der vier Freiräume des Stadtquartiers Marienhöfe: Der Nordpark, der Quartiersplatz, der Wohnanger und die Randbereiche. In den Veranstaltungen und im Online-Dialog wurden die Teilnehmenden nach ihren Ideen und Hinweisen zur Gestaltung und möglichen Aktivitäten der Freiräume gefragt. Es wurden ebenso Querschnittsthemen wie die Anbindungen des neuen Quartiers an umliegende Gebiete, die ökologische Vielfalt sowie die Verkehrsplanung diskutiert.

Im Ergebnis wurden Ansprüche und Wünsche an die Grünflächen und Plätze im Quartier formuliert, die von den Landschaftsarchitekten in die Weiterentwicklung der Entwürfe der Teilbereiche integriert wurden. Beispielhaft soll hier die Ausrichtung des Nordparks als Parkanlage mit Kinder- und Jugendspielplatz, die Gestaltung des zentralen Quartiersplatzes als urbaner Ort mit Möglichkeiten für temporäre Nutzungen (z. B. Wochenmarkt) und die Nutzung des grünen Wohnangers als Begegnungsraum für die Nachbarschaft und mit Aufenthaltsqualitäten z. B. für die Mitarbeitenden des umliegenden Gewerbes aufgeführt werden.
Ebenso fand der Wunsch nach guter Anbindung der angrenzenden Wohnquartiere Eingang in den Freianlagenplan (Nord-Süd- und Ost-West-Durchquerung).

4.3 Baukollegium Berlin

Das Baukollegium Berlin stellt ein Gremium zur Sicherung der Baukultur in Berlin dar. Im Baukollegium beraten unabhängige Expert_innen gemeinsam mit der Senatsbaudirektorin einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von gesamtstädtischer und außerordentlicher Bedeutung. Dabei begutachtet und berät das Gremium die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten.
Auf der 86. Sitzung des Baukollegiums am 10.5.2021 wurde dem Baukollegium das Vorhaben "Marienhöfe" vorgestellt.

Das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges Quartier wurden vom Baukollegium positiv bewertet. Auch gab es keine Vorbehalte bzgl. der geplanten Höhenentwicklung.
Es wurde u. a. empfohlen, bei der Fortschreibung der Planung die Freiraumversorgung des Quartiers sowie die südliche Quartierszufahrt zum Gewerbegebiet städtebaulich zu prüfen.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanentwurfs 7-95 „Marienhöfe“. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf die durchgeführten Untersuchungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen (z. B. Umweltatlas Berlin) zu den Schutzgütern Mensch (Grünflächen-, Spielplatz- und Sportflächen, Verkehr, Lärm und Lufthygiene), Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden entsprechende Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 7-95 soll aufgrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und Gewerbeflächen die Nutzung der Grundstücke Röblingstraße 90/162 und Attilastraße 46-59 als Wohn- und Gewerbestandort in Form eines integrierten Stadtquartiers ermöglichen. Insbesondere sollen die folgenden städtebaulichen Ziele gesichert werden:

- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum,
- Bereitstellung einer modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF),
- Schaffung von sozialer Infrastruktur,
- Schaffung einer Nahversorgungsfunktion,
- Schaffung von Flächen für Handwerk und Gewerbe,
- Schaffung eines Handwerkerhauses,
- Berücksichtigung und Integration des bestehenden Gewerbes,
- Schaffung eines Stadtplatzes,
- Anbindung des neuen Stadtquartiers an die Siedlung Marienhöhe durch Schaffung einer Durchwegung des Plangebiets in Ost-West-Richtung auf Höhe des Marienhöher Weges.

Die einzelnen Planungsziele sind im Kapitel III.1.detailliert beschrieben.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Erreichung der oben genannten Ziele des Bebauungsplans 7-95 sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf einer rd. 3,7 ha großen Fläche zur Entstehung von Wohnraum ergänzt durch der Versorgung des Gebiets dienenden kleinteiligen Einzelhandel und die Unterbringung von sozialer Infrastruktur,
- Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Fläche von ca. 5,7 ha zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, des Handwerkerhauses und der Sicherung des bestehenden Gewerbes,
- Festsetzung von Sondergebieten auf einer Fläche von ca. 0,9 ha zur Unterbringung von Wohnraum, u.a. für Geflüchtete und großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgungsfunktion,

- Festsetzung einer bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche von ca. 0,8 ha an der Röbling- und der Attilastraße und privaten Straßenverkehrsflächen von ca. 2,2 ha für die Anbindung des Stadtquartiers und die geplanten Durchwegungen sowie die Schaffung eines Stadtplatzes,
- Festsetzung von privaten Grünflächen auf insgesamt ca. 1,3 ha für die Erholungsfunktion sowie
- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und zur Gestaltung von Wegebefestigungen zur Förderung der Boden-, Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.3.1 Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
Entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Weiterhin sind der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Entsprechend des Absatzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.
§ 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.
Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt, wie die den Gemeinden obliegende Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.
Die Ziele und Umweltbelange im BauGB finden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung sowie in mehreren Fach- und Einzelgutachten Berücksichtigung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
Die in § 1 BNatSchG formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.
Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.
Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Absatz 1); eine derartige Verordnung existiert in Berlin zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Absatz 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.
Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.
Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltbeeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Laufe des Verfahrens ein faunistisches Gutachten erstellt. Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Bei der Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien im Land Berlin ist die "Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten" zu beachten. Sie regelt die Zulassung von Ausnahmen von § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen. Die Regelungen der Verordnung sind in der vorliegenden Umweltprüfung berücksichtigt.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO in der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.01.2023 (GVBl. S. 11) sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Weiterhin geschützt sind auch Einzelbäume, die das oben genannte Maß noch nicht erreicht haben, es sich jedoch um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 6 BaumSchVO handelt oder diese auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.
Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.
§ 3 Absatz 3 BaumSchVO regelt, dass vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.
Eine Bilanz des Baumbestandes und der Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen der Freianlagenplanung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es gilt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Zweck des Gesetzes ist, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.
Hinsichtlich der Verwertung des Bodens sind zudem die technischen Regeln für die Verwertung (TR Boden) (Stand 05.11.2004) zu berücksichtigen.
Die Ziele und Belange des Bodenschutzes finden Berücksichtigung in der vorliegenden Umweltprüfung. Weiterhin wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung beauftragt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist, regeln den Schutz, den

Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 5 Absatz 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Absatz 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.
In den §§ 54 – 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, u.a. definiert § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Absatz 1 Satz 1 WHG).
Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Berlin treffen die §§ 36a und 36b BWB. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Soweit die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden. Regelungen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und eine Rechtsverordnung nicht erlassen worden ist. Auf diese Festsetzungen sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden. Die für die Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung festlegen, unter welchen Bedingungen das Einleiten von gering verunreinigtem Niederschlagswasser nach § 33 Absatz 2 Nummer 3 des WHG keiner Erlaubnis bedarf, wenn durch die Benutzung keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind (vgl. § 36b WHG).
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt um die Regenwasserrückhaltung und Versickerung vor Ort, auch in Anbetracht zunehmender Starkregenereignisse, bestmöglich zu realisieren.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Es gilt das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist, mit seinen Verordnungen (BImSchV).
Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete

so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch das Nebeneinander (z.B. Gewerbe und Wohnen) und die Überlagerung verschiedener Nutzungen (z.B. Verkehr und Schulen) kann diesem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung nur bedingt gefolgt werden, sodass das BImSchG durch weitere Verordnungen, technische Anweisungen und Normen konkretisiert wird.

Lärm:
Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert werden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.
Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005-1 enthaltenen schalltechnischen Immissionsrichtund Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.
Auf Grundlage des § 47d BImSchG hat Berlin seit Juli 2008 die Pflicht zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen einen Lärmaktionsplan aufzustellen und regelmäßig zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten.
Im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf die geplanten und die bestehenden Nutzungen untersucht und bewertet sowie Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen aufzeigt.

Luftschadstoffe:
Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Dessen Ziele und Maßnahmen werden in der Umweltprüfung dieses Bebauungsplan-Verfahrens berücksichtigt.

Elektromagnetische Felder:
Zur Beurteilung der elektromagnetischen Felder dient die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder).
Die Verordnung gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden und nicht einer Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.
Nach den Anforderungen der 26. BImSchV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung bestimmte Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden.
Im vorliegenden Umweltbericht werden die möglichen schädlichen Einwirkungen durch elektromagnetische Felder der an das Plangebiet angrenzenden Anlagen berücksichtigt.

Licht:
Licht gehört zu den Immissionen bzw. Emissionen im Sinne des BImSchG. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Es gibt bisher keine gesetzlichen Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen. In der Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) werden Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG getroffen, Beurteilungsgrundsätze definiert und Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen und zusätzlich zur Energieeffizienz vorgeschlagen.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1167) geändert worden ist, regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt.
Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).
Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Der Umgang mit Abfall ist im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) geregelt. Zweck des Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist, ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.
Nach Maßgabe des KrWG ist bei der Entwicklung eines Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich folgende Rangfolge:
1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen,
3. Recycling von Abfällen,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung sowie
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden können. Durch die Einhaltung des KrWG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

1.3.2 Fachplanerische Ziele

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Grünfläche dar, im nordwestlichen Bereich Bahnfläche und im mittleren bis südlichen Bereich gewerbliche Baufläche. Angestrebt wird eine FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95, um die Mischnutzung im nördlichen Teilbereich zu ermöglichen (Darstellung einer gemischten Baufläche (M2)). Im südlichen Bereich soll weiterhin eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
Der Beschluss zur FNP-Änderung Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellerweg/Arnulfstraße (lfd. Nr. 02/22) wurde am 23.12.2022 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Die FNP-Darstellung des nördlichen Bereichs des Plangebiets (nördlich ab Höhe Marienhöher Weg) hat sich somit von gewerblicher Baufläche, Bahnfläche und Grünfläche in gemischte Baufläche M2 geändert (s. Kap. III.2).

Die Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung.

Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Hierfür sind nach dem Programplan Biotop- und Artenschutz die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) 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 Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist darüber hinaus der nördliche Teil des Plangebiets als Fläche für die Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dargestellt.

Nach dem Programmplan Landschaftsbild sind für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen folgende Entwicklungsziele zu berücksichtigen:
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Elemente der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (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.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, für die folgende Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind:
- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Zudem sind im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung im östlichen Bereich des Plangebiets die Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen sowie die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen zu berücksichtigen. Dafür sind der Ausbau und die Qualifizierung der 20 Grünen Hauptwege zu berücksichtigen.

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist eine Darstellung als Industrie und Gewerbegebiet erfolgt. Der mittlere bis nordwestliche Teil der Fläche ist zudem mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichnet. Entwicklungsziele sind dementsprechend:
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/ die Neupflanzung von Stadtbäumen, die Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Bei einer Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten hier zudem die folgenden Maßnahmen für Siedlungsgebiete (mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel):
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Darüber hinaus stellt der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz einen Großteil des Plangebietes als Baugebiet ohne Schmutzwasserkanalisierung dar, weshalb die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind:
- Kanalisierung des Schmutzwassers,
- Versickerung des Regenwassers,
- ordnungsgemäßes Sammeln und Entsorgen des Abwassers.

Im Programmplan zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) sind Suchräume für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Suchraumes der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freiraumachse, ohne als prioritäre Fläche gekennzeichnet zu sein. Für die Freiraumachsen sind in der GAK folgende Maßnahmen benannt:
- Zugänglichkeit der Uferbereiche verbessern,
- Gewässererlebnisräume entwickeln,
- Uferbereiche mit gewässernahen Grün- und Freiflächen vernetzen,
- Land-Wasser-Übergänge naturnah formen,
- naturräumliche Zusammenhänge wiederherstellen und die Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen mildern,
- Biotopverbund und Biotopvernetzung stärken.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen des Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramms werden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung sowie in mehreren Fach- und Einzeluntersuchungen berücksichtigt. Die Ziele des LaPro inklusive der GAK werden im Rahmen der Planung weitgehend umgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans oder innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Lärmminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2019-23)

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde auf Grund des § 47d BImSchG erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 23. Juni 2020 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die Lärmak-

tionspläne von 2008 und 2013 fortgeschrieben. Es werden darin bewährte Lärmminderungsmaßnahmen der vorangegangenen Pläne weitergeführt und neue Ansätze insbesondere zur Minderung des Verkehrslärms entwickelt.
Ein neuer Schwerpunkt liegt insbesondere bei Veränderungen, die durch das Wachstum Berlins entstehen. Mit dem neuen strategischen Ansatz "zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren" werden Anforderungen an die Mobilitätsgestaltung in neuen Stadtquartieren, aber auch die Erreichbarkeit der Quartiere und mögliche Maßnahmen zur Lärmminderung dargestellt. Ziel entsprechender Mobilitätskonzepte ist eine stadtverträgliche Verkehrsentwicklung und die Vermeidung neuer Lärmschwerpunkte.
Die Ziele und Maßnahmen der Lärmminderungsplanung Berlin werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan ist das strategische Instrument, um schnellstmöglich die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Gesundheit einzuhalten. Er behandelt daher nur Schadstoffe, deren Grenzwerte in Berlin überschritten werden oder für die die Gefahr einer Grenzwertüberschreitung besteht. Dies sind in Berlin aktuell Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (Partikel PM_{10}). Für andere Stoffe werden die Grenzwerte weit unterschritten. Sie werden daher nicht im Luftreinhalteplan behandelt. Auch Kohlenstoffdioxid (CO_2) wird nicht im Luftreinhalteplan betrachtet. Zwar ist dieses Gas ein wesentlicher Verursacher der Klimaerwärmung, aber in den heutigen und auch in der künftig zu erwartenden Konzentration hat es keine direkten schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.
Mit den Luftreinhalteplänen 2005-2010 und 2011-2017 wurden im Land Berlin bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt, die erfolgreich zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Jedoch werden trotz umfangreicher Maßnahmen an vielen Straßen immer noch die Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}, Überschreitung Kurzzeitgrenzwert bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen) überschritten. Mit der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2018–2025 soll daher eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden.
Die Emissionsmengen aus dem Emissionskataster 2015 sind aufgrund einer neuen Datengrundlage und teilweise neuer Methoden nicht in jedem Fall mit den Daten des Luftreinhalteplans 2011-2017 vergleichbar. Ähnlich der Lärmbelastung ist seit einigen Jahren in Berlin vor allem der Kraftfahrzeugverkehr ein erheblicher Verursacher (37 %) der Luftverschmutzung, insbesondere seit die anderen Verursachergruppen in ihrem Beitrag zur Luftverschmutzung in Berlin wesentlich reduziert wurden. Kraftwerke und Industrieanlagen haben zwar mit 36 % fast den gleichen Anteil als Emittenten, jedoch werden die Emissionen aufgrund der hohen Schornsteine besser verdünnt und tragen dadurch weniger zu der direkt auf den Menschen einwirkenden Luftbelastung bei.
Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2018 - 2025 lassen sich in zwei Gruppen aufteilen. Zum einen stadtweit wirksame Maßnahmen, zum anderen lokale Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen. Gesamtstädtisch wirksame Maßnahmen sind die Verbesserung der Fahrzeugtechnik oder die Förderung des Umweltverbundes. Lokal wirkende Maßnahmen sind eine auf Abgasreduzierung gezielte Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h und Durchfahrtsbeschränkungen für Dieselfahrzeuge.
Die Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen des Berliner Luftreinhalteplans sind Teil der Umweltprüfung und werden bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit mitberücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat von Berlin hat am 20. Dezember 2022 den „Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)“ beschlossen. Er schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Sieben Leitlinien beschreiben die grundlegende Agenda des StEP Klima 2.0, mit dem Ziel, Berlin vorausschauend, nachhaltig und sozial ausgeglichen zu entwickeln:
- Kompakt und grün, komfortabel und lebenswert: Berlin intelligent weiterentwickeln und so den CO_2- Ausstoß senken,
- Neu- und Weiterbau von Wohn-, Misch- und Gewerbequartieren konsequent für Klimaschutz und Klimaanpassung nutzen,
- die Stadt mit blau-grünen Maßnahmen abkühlen,
- Grünflächen klimagerecht für Tag und Nacht qualifizieren,
- Wasser als kostbare Ressource für die klimaoptimierte Stadt sichern und nutzen,
- gegen Überflutung vorsorgen, Gewässerbelastung reduzieren und Gewässerräume attraktiv und biodivers gestalten,
- Klimaschutz und –anpassung regional ausgestalten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Handlungsansatz 1 innerhalb des Bereichs „kompakte Stadt der kurzen Wege“, in dem ein städtisches Mobilitätsverhalten, von einer Nutzungsmischung und kurzen Wegen im Quartier begünstigt, auf den Umweltverbund aus Bahn, Rad und zu Fuß gehen ausgerichtet ist. Hier sollen entsprechend des räumlichen Leitbildes Klima 2.0 schienengebundene Grundlagen für eine kompakte Stadtentwicklung genutzt werden.

Der Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ fokussiert auf Stadträume, die am Tag und/oder in der Nacht einer starken Hitzebelastung ausgesetzt sind, wobei auch die Vulnerabilität aufgrund einer hohen Wohn- oder Arbeitsplatzdichte oder fehlender Grünflächen betrachtet wird. Der Geltungsbereich wird als Siedlungsraum dargestellt, in dem weder ein Schwerpunktraum noch sonstige Maßnahmen gekennzeichnet sind.

Hinsichtlich des Handlungsansatzes 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ ist in Teilen des Plangebietes die Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht vorgesehen. Zudem ist hier die nächtliche Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete zu beachten.

Der Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ zielt auf die Entwicklung von Gewässern und ihren Uferbereichen und die Verbesserung ihrer Zugänglichkeit ab, um kühle Räume nutzbar zu machen, während die Biodiversität gefördert wird. Im Geltungsbereich werden keine besonderen Anforderungen oder Maßnahmen dargestellt.

Der Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ stellt auf Grundlage vergangener Überflutungsereignisse und der topographischen Gegebenheiten Vorsorgeräume dar, in denen besondere Anforderungen zur Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete gelten. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Vorsorgeraums und es gelten dort keine besonderen Anforderungen.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen des StEP Klima 2.0 werden in der Umweltprüfung berücksichtigt und im Rahmen der Planung weitgehend umgesetzt

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB) ist eine teilräumliche (bereichsbezogene) Planungsebene zwischen der übergeordneten (gesamtstädtischen) Planung (FNP, StEP, LaPro) und der kleinräumigen Planung (Bebauungs- und Landschaftspläne). Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte, die wiederum die gesamtstädtische Planung beeinflussen.
Im Bereichsentwicklungsplan Tempelhof 1 (Beschluss des Bezirksamts Tempelhof von Berlin: 22. März 1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Röblingstraße als Mischgebiet dargestellt. Die restliche Teilfläche ist größtenteils als Gewerbegebiet, eine kleinere Teilfläche entlang der Attilastraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. In das Gewerbegebiet ragen von Norden zwei als Güterbahnfläche dargestellte Flächen hinein. Ein wichtiger Fuß- und Radweg ist von Nord nach Süd mittig im Gebiet dargestellt. Die Grünfläche sowie das Mischgebiet sind als FNP-Dissensfläche D gekennzeichnet.
Laut Angaben des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wird die BEP für die Bezirksregion Tempelhof derzeit neu aufgestellt.
Darüber hinaus stellt der Fachplan Grün- und Freiflächen (2009/2010) der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlagen die sonstige Umnutzung von Kleingärten dar, eine bezirkliche Grün- und Wegeverbindung, die wie in der BEP das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert. Zudem ragt ein Teil einer sonstigen Vegetationsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf Höhe der Lagerhallen des ehemaligen Güterbahnhofs in das Plangebiet hinein.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes gemäß Naturschutzrecht, Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Landschafts- und das Naturschutzgebiet „Schöneberger Südgelände“ (LSG-8 und NSG-31, Verordnung vom 03.03.1999, GVBl. S. 99) sowie die Naturdenkmale "Blanke Helle" (ND-16) und "Krummer Pfuhl" (ND-24) (Verordnung vom 10.08.2004 (GVBl. S. 348).
Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, inwiefern und in welchem Maße der Bebauungsplanentwurf 7-95 Auswirkungen auf Ziele und Belange von Schutzgebieten hat.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand (Basisszenario) und die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario) und bei Durchführung der Planung (Planungsszenario). Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planungsszenario werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben. Darüber hinaus werden zu jedem

Schutzgut (soweit notwendig) die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dargelegt und mit ihrer Wirkung auf das einzelne Schutzgut beschrieben.
Wechsel- und Summationswirkungen werden, soweit sie nicht in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben sind, in Kapitel II.2.2. behandelt.

2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan 7-95 dient der Entwicklung eines integrierten Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbenutzung auf einer bisher als Gewerbestandort genutzten Fläche. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung können unter Beachtung der Bestandssituation generell die in der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1) aufgeführten Wirkfaktoren auftreten, die sich jeweils unterschiedlich auf die Schutzgüter auswirken und Eingriffe verursachen können. Dabei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu unterscheiden.
Die baubedingten Wirkfaktoren treten während der Bauphase auf und haben überwiegend temporären Charakter. Baubedingte Eingriffe können jedoch auch zu dauerhaften oder langfristigen Beeinträchtigungen von Teilen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (z. B. Verlust von Bäumen) und auf diese Weise zu erheblicher Betroffenheit führen. Die anlagebedingten Wirkfaktoren treten dauerhaft durch die geänderte Nutzung auf. Hierunter fällt vor allem die Versiegelung oder Überbauung von Flächen. Auch die Umgestaltung von Flächen ohne zusätzliche Versiegelung, z. B. die Umwandlung von Brachflächen in gärtnerisch gestaltete Zierpflanzungen, kann eine dauerhafte Beeinträchtigung darstellen.
Als betriebsbedingte Wirkfaktoren sind Emissionen verschiedener Art zu nennen.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und die Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen
Baubedingt Temporäre Beanspruchung von Grundflächen	Schutzgut Pflanzen und Tiere: Temporärer Verlust bestehender Biotope, Bäume und Habitatstrukturen Schutzgut Boden: Temporäre Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen
Baulärm und andere Emissionen (Erschütterungen, Licht, Staub)	Schutzgut Mensch: Temporäre Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung sowie der Aufenthaltsqualität nahegelegener Grün- und Freiflächen Schutzgut Tiere: Störung durch das Baugeschehen
Eingriffe in belastete Bodenbereiche	Belang Altlasten: Entsorgungsbedingter Mehraufwand
Bautätigkeit im Allgemeinen	Schutzgut Mensch: Erhöhte Unfallgefahr Schutzgut Tiere: Tötungsrisiko durch Baumaschinen Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (störende Elemente) z. B. durch Baukräne

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen
Anlagenbedingt Dauerhafte Beanspruchung von Grundflächen durch Überbauung / Versiegelung	Schutzgut Pflanzen und Tiere: Dauerhafter Verlust von Biotopen, Bäumen und Habitaten, mögliche Zerschneidung von Habitaten und Biotopverbindungen, Kollisionsgefahr für Vögel an Glasfronten und Fenstern Schutzgut Boden und Fläche: Dauerhafter Verlust von Fläche und natürlichen Bodenfunktionen Schutzgut Wasser: Mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes Schutzgut Klima: Mögliche Veränderung des Stadtklimas durch veränderte Flächennutzung Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch den Verlust und die Schaffung prägender Elemente Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter: Beeinträchtigung möglicherweise vorhandener archäologisch bedeutsamer Objekte
Entsiegelung belasteter Bodenbereiche	Belang Altlasten / Grundwasserschutz: Vermeidung der Belastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag
Betriebsbedingt Geräuschemissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm)	Schutzgut Mensch: Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm Schutzgut Pflanzen und Tiere: Mögliche Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten
Stickoxid- und Feinstaubemissionen (Verkehr, Hausfeuerungsanlagen)	Schutzgut Mensch: Belastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Hausfeuerungsanlagen.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 7-95 wurden die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen und Fachgutachten erstellt, um die oben dargestellten möglichen Betroffenheiten zu überprüfen und bewerten zu können.

- Schalltechnische Untersuchung,
- Verkehrsgutachten,
- Baugrunduntersuchung/ Altlastenuntersuchung,
- Regenentwässerungskonzept,
- Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna,
- Artenschutzfachbeitrag,
- Nachkartierung der zu fällenden Bäume,
- Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept für die Zauneidechse,
- Stadtklimatisches Gutachten,
- Archäologische Untersuchung,
- Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr,
- Beurteilung der Elektromagnetischen Felder der Bahn,
- Standortbescheinigung des Sendemastes der Firma Vodafone zur elektromagnetischen Strahlung des Sendemastes.

Der räumliche Umfang der Untersuchungen umfasst dabei in der Regel mindestens den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung, des schalltechnischen Gutachtens und des stadtklimatischen Gutachtens reichen die Untersuchungsräume deutlich über die Plangebietsgrenzen hinaus. Das Boden- und das Entwässerungsgutachten wurden nur für den Bereich des geplanten Stadtquartieres angefertigt, da bezüglich der Grundstücke des Bestandsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplans außer einer leicht erhöhten Geschossflächenzahl (GFZ) keine neuen Baurechte geschaffen werden und durch die Planung daher keine relevanten Veränderungen zu erwarten sind.

2.2 Bestandsaufnahme und –bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Auf dem derzeit überwiegend nicht öffentlich zugänglichen Gebiet ist die Erholungseignung nicht gegeben. Entsprechend der Gliederung der lebensweltlich orientierten Räume ist das Plangebiet Teil des Planungsraums Marienhöhe (07040404) in der Bezirksregion Tempelhof.
Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

- wohnungsnahe Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m²/EW) mit einem Einzugsbereich von 500 m und
- siedlungsnahe Grünanlagen (mit einer Größe von > 10 ha, Richtwert von 7 m²/EW) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von > 50 ha.

In der Karte "Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen" (Umweltatlas Karte 06.05) wurde nur ein Teilgebiet im Südosten des Geltungsbereichs erfasst. Dieses gilt als nicht mit öffentlichen Grünflächen versorgt (≤ 0,1 m²/EW). Die Bereiche auf der gegenüberliegenden Seite der Attila- wie auch der Röblingstraße sind als versorgt gekennzeichnet (> 6,0 m²/EW). Die gekennzeichnete Fläche im Plangebiet hat einen geringen, die umliegenden Bereiche einen mittleren bis hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten. Laut Umweltatlas (Karte 09.01.8) gilt der Planungsraum Marienhöhe (07040404) als gut/sehr gut mit Grünflächen versorgt. Laut Soziale Infrastruktur-Konzept Tempelhof-Schöneberg übersteigt das Angebot an Grünflächen im Planungsraum den Bedarf um 22.108 m² (ContextPlan 2018).
Östlich des Plangebiets in ca. 0,3 km Entfernung befindet sich die Grünanlage Marienhöhe und im Norden in jeweils ca. 0,7 km Entfernung die beiden über 10 ha großen Grünflächen "Naturpark Schöneberger Südgelände" und "Der Insulaner". Westlich der Bahnanlagen sind die wohnungsnahe Grünanlage Georg-von-Siemens-Park zu erreichen und im Süden Wege durch Kleingartenanlagen und beidseitig entlang des Teltowkanals. Zusätzlich zu den öffentlichen Grünanlagen befinden sich auch ein Friedhof und der Lindenhofweiher mit Grünfläche in der Nähe des Geltungsbereichs.
Laut gesamtstädtischer Ausgleichskonzeption (LaPro 2016) ist das Gebiet Teil der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freiraumachse. Entlang der östlichen Seite des Geltungsbereichs stellt das Landschafts- und Artenschutzprogramm die Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen und die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen dar. Südlich und westlich des Plangebiets verlaufen die Wege 5 (Nord-Süd-Weg) und 17 (Teltowkanalweg) des Wegenetzes der 20 Grünen Hauptwege.
Hinsichtlich der Spielplatzversorgung ist der Planungsraum Marienhöhe laut Geoportal Berlin der höchsten Versorgungsstufe mit mindestens 0,6 m² öffentlicher Spielplatzfläche pro Einwohner_in zugeordnet. Im Kinderspielplatzgesetz ist der Versorgungswert von 1,0 m² nutzbarer öffentlicher

Spielfläche pro Einwohner_in festgelegt. An öffentlichen Spielflächen befinden sich auf der Marienhöhe ein Spielplatz und ein Bolzplatz. In den benachbarten Planungsräumen finden sich ebenfalls nahegelegene Spielplätze. Ein allgemeiner Spielplatz ist westlich der Bahnanlagen und einer südlich des Plangebiets am Nordufer des Teltowkanals zu finden. Für ältere Kinder und Jugendliche befindet sich zudem südlich des Teltowkanals eine BMX-Bahn und ein Skatepark.

Verkehr

Das Plangebiet ist fast vollständig von Verkehrstrassen umschlossen. Im Westen liegen die Bahnanlagen mit S-Bahnverkehr. Derzeit laufen die Bauarbeiten für die Dresdner Bahn, die voraussichtlich im Jahr 2026 in Betrieb genommen wird.
Laut gutachterlicher Überprüfung der Verkehrssituation (VCDB GmbH und LK Argus 2022) weist die Attilastraße auf Höhe des Plangebietes mit werktags 21.242 Kfz (westlich der Ingostraße) und 24.158 Kfz (östlich der Ingostraße) eine starke Verkehrsbelastung auf. Die Zähldaten (DTVw) für die Röblingstraße ergeben ein um ca. die Hälfte geringeres Aufkommen von 12.445 Kfz.
Um gegebenenfalls bereits heute bestehende Leistungsfähigkeitsprobleme erkennen zu können, erfolgte durch das Gutachterbüro eine Bewertung des Verkehrsablaufs im Ist-Zustand für die umliegenden, nachfolgend aufgeführten signalisierten Knotenpunkte anhand der Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde:
- Prellerstraße,
- Attilastraße/Steglitzer Damm/Reutlinger Straße,
- Attilastraße/Ringstraße,
- Attilastraße/Tejastraße,
- Attilastraße/Röblingstraße/Gersdorfstraße.

Für alle untersuchten Knotenpunkte ergeben sich mittlere bis sehr schlechte Qualitätseinstufungen (QSV A = beste, QSV F = schlechteste Qualität). Die Kreuzung Attilastraße/Röblingstraße/Gersdorfstraße ist während der Früh- und Spätspitze überlastet (Nachfrage > Kapazität; QSV F). Ebenfalls überlastet ist die Kreuzung Arnulfstraße/Röblingstraße während der Frühspitze. Die Kreuzungen Attilastraße/Steglitzer Damm/Reutlinger Straße, Attilastraße/Ringstraße und während der Frühspitze auch Attilastraße/Tejastraße sind der zweitschlechtesten Qualitätsstufe (QSV E) zugeordnet. Während der Spätspitze sind die Kreuzungen Attilastraße/Tejastraße und Arnulfstraße/Röblingstraße mit QSV D gekennzeichnet.
Hinsichtlich der Erschließung im Fuß- und Radverkehr gibt es mehrere Lichtsignalanlagen an der Attilastraße in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sowie an der Arnulfstraße. Radschutzstreifen gibt es an der Ring- und der Arnulfstraße, nicht jedoch an der Attila- oder Röblingstraße. Der Marienhöher Weg ist eine Tempo-30-Zone.
Das Plangebiet wird nahezu vollständig mit dem angestrebten Zielwert (Radius = 300 m) durch das ÖPNV-Angebot erschlossen. Der zentrale Bereich wird mit dem zulässigen Toleranzwert (Radius = 400 m) erschlossen. Es befinden sich Bushaltestellen entlang der Attila- und der Röblingstraße, von denen zwei direkt an das Plangebiet angrenzen. Aufgrund der beschränkten Kapazitäten der Knotenpunkte entstehen auch dem ÖPNV an den Signalanlagen deutliche Zeitverluste. Die nahegelegenen S-Bahnhöfe sind Attilastraße, Südende und Priesterweg. Mit jeweils einem Umstieg ist der Hauptbahnhof in 22 Minuten, der Alexanderplatz in 23 Minuten und der Bahnhof Ludwigsfelde in 22 Minuten zu erreichen.

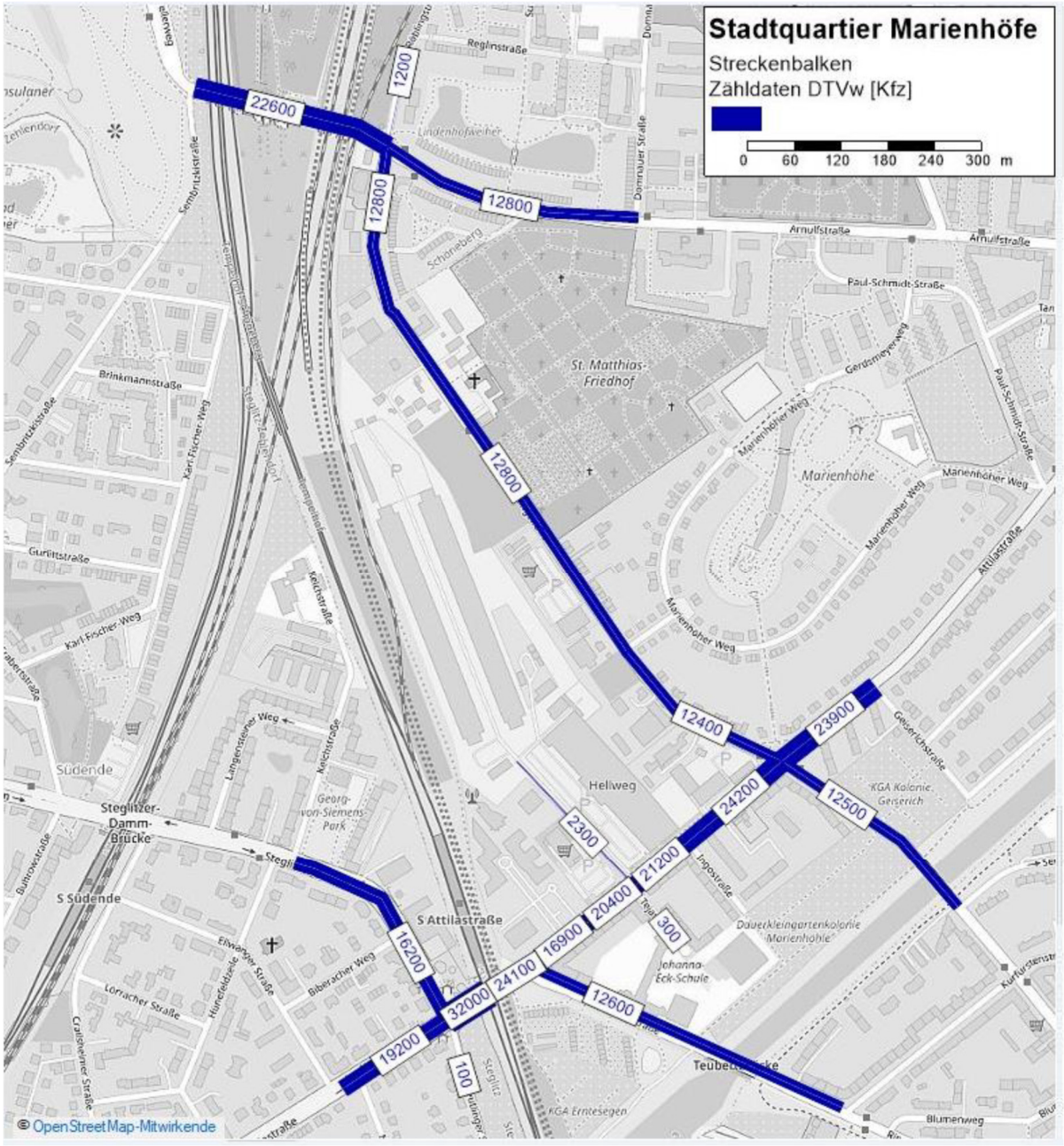


Abbildung 1: Analyse Kfz-Belastungen, DTVw (VCDB 2022)

Lärm

Der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 7-95 ist zu entnehmen, dass Verkehrslärm (Straße und Schiene) und Gewerbelärm als maßgebliche Geräuschquellen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung gegeben sind (Müller-BBM 02/2022).
Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk dar. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen und wird daher im Hinblick auf die Beurteilung der Verkehrsgeräusche lediglich zur Orientierung herangezogen. Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm relevant, da sie über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Anforderungen enthalten, die

beim Betrieb der jeweiligen Anlage einen Konflikt durch die entstehende Bebauung bedeuten können.
Als Schutzziele werden der Schutz von Aufenthaltsräumen, der Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen sowie der Schutz von Freiflächen, unter anderem der einer Kindertagesstätte, betrachtet.

Gewerbelärm:

Im östlichen Plangebiet befinden sich an der Westseite der Röblingstraße bestehende gewerbliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich unter anderem um einen Steinmetz, eine PKW-Waschstraße, einen Lebensmitteleinzelhandel, einen Getränkehandel, eine Metallbaufirma, einen Autohandel, eine Sanitärfirma, eine Gaststätteneinrichtung und verschiedene büroähnliche Nutzungen. Relevante gewerbliche Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück mit Büro- und Technikgebäuden und freistehenden Anlagen der Firma Vodafone sowie ein Lebensmitteldiscounter. Die Geräuschbelastungen aus diesem Areal werden vornehmlich auf den Schutzanspruch ebenfalls gewerblicher Nutzungen im Plangebiet treffen.
Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungen weisen anhand der tatsächlichen Betriebszeiten keine relevanten Nachtaktivitäten auf. Da sich auf der Ostseite der Röblingstraße und der Südseite der Attilastraße schutzbedürftige Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan 7-37Bd befinden, müssen die gewerblichen Nutzungen bereits mit diesen Wohnnutzungen verträglich sein. Nördlich der gemischten Nutzung befindet sich ein Steinmetzbetrieb im Geltungsbereich der Planung. Die heute zulässigen Geräuschemissionen werden tagsüber durch den Schutzanspruch des westlich angrenzenden Sankt Matthias Friedhofs auf 55 dB(A) begrenzt. Nachts besteht hier ein Schutzanspruch bisher nur durch die Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Röblingstraße ab Hausnummer 79.

Verkehrslärm (Straße und Schiene):

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Geräuschimmissionen ein, die durch den Straßenverkehr der Attila- und Röblingstraße sowie den Schienenverkehr im Westen (einschließlich Berücksichtigung der Betriebsaufnahme der Dresdner Bahn und eines Gütergleises) verursacht werden. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden entlang der Bahnanlagen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 10-30 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel auf einer Tiefe von bis zu 20 m von über 60 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird.
An der Attilastraße werden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 55 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. In einer Tiefe von rd. 10 m wird auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten. In der Nacht wird hier die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) auf einer Tiefe von bis zu rd. 25 m überschritten.
Entlang der Röblingstraße werden an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 20 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel auf einer Tiefe von bis zu 10 m von über 60 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird.
Im Zentrum des Plangebiets werden auf der Fläche des geplanten urbanen Gebiets MU2 Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) ermittelt. Ohne schützende Bebauung werden hier nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) ermittelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden tagsüber Beurteilungspegel von über 60 dB(A) und nachts von über 55 dB(A) erreicht.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - die zur Beurteilung für die urbanen Gebiete und Sondergebiete herangezogen werden - werden im Plannullfall somit nur im zentralen Bereich des Plangebiets am Tage eingehalten.

An den Fassaden der Wohngebäude entlang der Röblingstraße und der gegenüberliegenden Seite der Attilastraße überschreiten die Lärmbelastungen als Summe aus Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm der lokalen Bahnen die Schwellenwerte des Schallschutzfensterprogramms (Umweltatlas Karte 07.05.16).

Elektromagnetische Felder

Bei der Beurteilung von Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder sind die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sowie die zur Durchführung dieser Verordnung durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zusammengestellten Hinweise aus dem Jahr 2014 zu berücksichtigen.
In Bezug auf elektromagnetische Immissionen wirken auf das Plangebiet ein:
- Bahnstrom von den westlich der Planung liegenden Gleistrassen sowie
- elektromagnetische Felder aus der näheren Umgebung der Planung (z. B. Mobilfunkmast Firma Vodafone).

Die elektromagnetischen Immissionen wurden durch ein DAkkS-akkreditiertes Fachbüro untersucht und beurteilt. Den Beurteilungsmaßstab stellt hierbei die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) dar.
Im Hinblick auf die elektromagnetischen Auswirkungen aus dem Bahnstrom werden die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV bei einem Abstand von mehr als 1,4 m von der Mitte des äußeren Gleises oder mehr als 0,68 m von der äußeren Schiene in jeder Höhe stets eingehalten (Müller-BBM 2021a). Die Berechnungsunsicherheit ist hierbei bereits berücksichtigt. Bei dem geplanten Abstand zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung von ca. 30 m ist die Verträglichkeit somit gegeben. Die Verträglichkeit mit den elektromagnetischen Feldern aus der Nutzung des Mobilfunkmastes der Firma Vodafone wird auf der Grundlage der bei der Firma Vodafone angeforderten Standortbescheinigung untersucht. Innerhalb der Standortbescheinigung wird für die Hauptstrahlrichtung ein Sicherheitsabstand von rd. 40 m ein vertikaler Sicherheitsabstand von rd. 12 m und eine Montagehöhe von rd. 31 m aufgeführt. Dies bedeutet, dass eine Überschreitung der geltenden Personenschutzgrenzwerte nur dann gegeben ist, wenn sich Personen seitlich auf weniger als 40,00 m Abstand an eine Antenne nähern und sich - gleichzeitig - weniger als 12 m unterhalb der am niedrigsten montierten Mobilfunkantenne - im vorliegenden Fall 19,0 m - befinden. Wird die Entfernung in einer oder gar beiden Richtungen überschritten, werden die Personenschutzgrenzwerte auch bei maximaler angemeldeter Sendeleistung eingehalten.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorsorgegebiets Luftreinhaltung.
Der lokale Hauptemittent von Luftschadstoffen, gemessen an NO_X-, PM_{10}- und $PM_{2,5}$-Emissionen, ist der Kfz-Verkehr, ein geringerer Anteil entfällt an Hausbrand und Kleingewerbe (Umweltatlas Karte 03.12). Die verkehrsbedingten täglichen Emissionsmengen an NO_X und PM_{10} sind dabei laut Umweltatlas (Karte 03.11.1) in der Attilastraße als überdurchschnittlich und in der Röblingstraße als durchschnittlich gekennzeichnet.
Bei einer für das Jahr 2020 prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 17.038 Kfz werden in der Attila- wie auch in der Röblingstraße NO_2-, PM_{10} und $PM_{2,5}$-Werte berechnet, die deutlich unter den Grenzwerten der 39. Verordnung zum BImSchG liegen (Umweltatlas 03.11.2; vgl. Tabelle 2). Aktuellere Messwerte liegen derzeit nicht vor.
Die Luftreinhalteplanung sieht keine besonderen Maßnahmen für die Attila- oder die Röblingstraße vor (Umweltatlas Karte 03.11.3).

Tabelle 2: Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, Prognose für 2020 (Umweltatlas Karte 03.11.2, Stand 2018)

	Verkehrs-stärke (DTV)	NO_2 in µg/m³/Tag im Jahresmittel	PM_{10} in µg/m³/Tag im Jahresmittel	$PM_{2,5}$ in µg/m³/Tag im Jahresmittel
Röblingstraße	11.608 – 11.678	15,2 – 20,57	19,27 – 20,88	13,71 – 14,53
Attilastraße	17.038	15,51 – 20,36	19,59 – 20,85	13,99 – 14,59
Grenzwert nach 39. BImSchV		40	40	20

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Westlich des Plangebietes verläuft derzeit ein Gleis für den Güterverkehr sowie eine zweigleisige Bahnstrecke auf der gegenwärtig S-Bahnzüge verkehren. Zusätzlich befindet sich aktuell dort die Strecke der Dresdner Bahn im Bau, welche ab 2026 von Schnellzügen und dem Regionalverkehr befahren werden soll. Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, wurde ein Erschütterungsgutachten erstellt. Genauere Informationen sind im Kapitel II.2.4.1 aufgeführt.

2.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Vegetation und Biotoptypen

Zur Charakterisierung der Lebensräume von Flora und Fauna wurden die Biotoptypen im Rahmen einer terrestrischen Kartierung erfasst (Planland 2021a, 2021c). Die Einordnung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der Berliner Biotoptypenliste.
Mit fast 75 % wird der überwiegende Flächenanteil von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommen. Wälder und Forsten (überwiegend Vor- und Pionierwälder) nehmen mit einer Fläche von 22.232 m² 15,9 % der Fläche ein, Gebüsche und Baumgruppen knapp 5 %. Alle übrigen Biotoptypen wie Ruderalfluren, Rasen und Wiesen sowie Grün- und Freiflächen weisen nur geringe Flächenanteile auf. In Tabelle 3 sind die durch das Büro Planland erfassten Biotoptypen mit ihren jeweiligen Flächenanteilen aufgelistet.
Die genauen Beschreibungen der vorkommenden Biotoptypen sowie deren Lage im Plangebiet können den beigefügten Gutachten „Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna“, der Karte „Biotoptypenkartierung“ sowie dem Artenschutzfachbeitrag entnommen werden. Laut Artenschutzfachbeitrag existieren keine nach § 30 BNatSchG in Zusammenhang mit § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen.
Laut Umweltatlas (Karte 05.08.2) befindet sich nördlich des Plangebietes im Lindenhofweiher das gesetzlich geschützte Biotop "Teichrosen-Bestände in Standgewässern" (022011, Erhebungsjahr 2010). Ein Biotop mit unklarem Schutzstatus befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Bahnanlagen (Biotoptyp Teiche und kleine Staugewässer, 02150).
Es befinden sich keine Lebensraumtypen gemäß der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung (Umweltatlas Karte 05.08.3).
Es befinden sich keine Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet (Planland 2021a).

Im Plangebiet wurde eine Erhebung des geschützten Baumbestands durchgeführt, in der 63 nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Einzelbäume erfasst wurden, mit Ausnahme der innerhalb eines geschlossenen Gehölzbestandes stockenden (Planland 2021a). Eine zusätzliche Kartierung wurde im Oktober 2021 von Natur+Text GmbH angefertigt, in der alle zu fällenden geschützten Bäume auf den Grundstücken des geplanten Stadtquartiers erfasst wurden, sowie einige der zu erhaltenden (Loidl 2021). Dabei handelt es sich um 107 nach BaumSchVO Bln geschützte Einzelbäume (die zwei im Plan aufgeführten Lebensbäume werden hier nicht mitgezählt, da sie nicht unter die BaumSchVO Bln fallen). Zum größten Teil befinden sich die geschützten Bäume im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage im nordöstlichen Plangebiet, auf den Grundstücken des Bestandsgewerbes entlang der Röblingstraße und am westlichen Rand des Plangebietes zwischen den äußeren Lagerhallen und der Gleistrasse. Eine Auflistung der geschützten Bäume hinsichtlich Art, Größe, Stammumfang und Schadstufe kann dem anliegenden Gutachten „Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna“ sowie dem Baumfällplan entnommen werden. Bei den geschützten Bäumen handelt es sich überwiegend um Robinien (Robinia pseudoacacia) sowie Walnuss (Juglans regia), Hängebirke (Betula pendula), Kanada-Pappel (Populus x canadensis) Berg-, Spitz- und Eschenahorn (Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. negundo) und Waldkiefer (Pinus sylvestris). Bis auf eine Ulme (Ulmus glabra, StU 240 cm, Schadstufe 1 (Planland 2021a), bzw. U. americana, StU 240 cm, Schadstufe 2 (Loidl 2021)) und eine Pyramidenpappel (Populus nigra ‚italica‘, StU 300, Schadstufe 0) haben alle Bäume einen Stammumfang von unter 200 cm (mit Ausnahme des Gesamtstammumfangs weniger mehrstämmiger Bäume). Der Baumbestand weist laut Planland (2021a) eine größtenteils hohe Vitalität auf. Zwei Drittel der Bäume wurden den Schadstufen 0 oder 1 zugeordnet, d.h. sie haben einen Schädigungsgrad von 0 – 25%. In der Nachkartierung der zu fällenden Bäume wurden die Schadstufen tendenziell höher eingeschätzt, hier wurde nur ca. ein Viertel der erfassten Bäume mit den Schadstufen 0 – 1 bewertet (Loidl 2021).

Tabelle 3: Biotoptypen im Bebauungsplangebiet 7-95 „Marienhöfe“ (in Anlehnung an Planland 2021a)

Biotoptypen	Fläche in m²	%
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	**4.078,50**	**2,9**
03229 sonstige ruderale Pionier-und Halbtrockenrasen	1.589,30	1,1
032401 Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs	2.489,20	1,8
05 Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften	**1.562,80**	**1,2**
05160 Zierrasen / Scherrasen	1.531,50	1,1
05113 Ruderale Wiese	31,3	0,1
07 Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen	**6.677,80**	**4,8**
07135111 Sonstige Hecken, geschlossen, ältere Bestände, überwiegend heimische Gehölze	120,7	0,1
07142511 Baumreihen mehr oder weniger geschlossen, älterer Bestand, überwiegend heimische Gehölze	269,4	0,2
07301 Mehrschichtige Gehölzbestände, alt	6.287,70	4,5
08 Wälder und Forsten	**22.232,20**	**15,9**
082824 Robinien-Vorwald frischer Standorte	12.299,10	8,8
08740 Rubus-Gestrüpp	2.212,10	1,6
08900 Ahorn-, Birken- und sonstige Pionierwälder	7.721,00	5,5
10 Grün- und Freiflächen	**2.905,80**	**2**
101112 Ziergärten	1.159,80	0,8
10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	1.746,00	1,2
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	**102.283,50**	**73,2**
12300 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen	41.958,00	30
12600 Verkehrsflächen	55.536,40	39,7
12740 Lagerflächen	4.756	3,4
12911 extensive Dachbegrünung	33,5	0,1
Summe	**139.740,60**	**100**

Biotopverbund

Die LaPro Grundlagenkarte zur Zielartenverbreitung stellt die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage im Nordosten des Plangebietes als potentielle Kernfläche für die Zielarten Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) und Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) dar. Die Fläche zwischen diesem Bereich und der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist als potentielle Verbindungsfläche für die Gemeine Grasnelke (*Armeria maritima*) gekennzeichnet. Potentielle Verbindungs- beziehungsweise Kernfläche bedeutet, dass bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen oder bei Umgestaltung diese Flächen jeweils als solche genutzt werden können. Westlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Gleistrassen ist außerdem eine potentielle Kernfläche für die Verbreitung der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und eine potentielle Verbindungsfläche für die Mauerbiene (*Osmia mustellina*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dargestellt. Mit Ausnahme der Zauneidechse ragen die gekennzeichneten Bereiche dieser Arten randlich in das Plangebiet hinein.

Fauna

Der Baumbestand weist Habitatstrukturen (Höhlen, Rindentaschen) auf, die sowohl von Fledermäusen als auch von Vögeln als Lebensstätten genutzt werden können (Planland 2021a). Die verschiedenen Gebäude weisen ebenfalls Habitatstrukturen (Öffnungen, Nischen, Höhlungen) auf. Sträucher, Stauden, Rankpflanzen und Holzhaufen bieten auch frei-, nischen- und bodenbrütenden Vogelarten Bruthabitate. Die Biotopstrukturen sind Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse. Gehölzränder, ehemalige Gleisanlagen, offene Sandböden, Stein- und Totholzhaufen stellen geeignete Habitate für die Zauneidechse dar. Da es sich im Umfeld weitgehend um städtische Flächen sowie verlärmte Flächen im Stadtrandbereich handelt, sind großräumig agierende Arten oder auch lärmempfindliche Arten eher nicht zu erwarten.
Bei einer Brutvogelkartierung auf der Fläche des geplanten Stadtquartiers im Jahr 2020 und einer ergänzenden Kartierung der Flächen des Geltungsbereichs außerhalb des Stadtquartieres wurden 27 Vogelarten festgestellt, darunter 15 Brutvogelarten von denen drei der Kategorie gesichertes Brüten und die übrigen der Kategorie wahrscheinliches Brüten zugeordnet wurden (Planland 2021a). Unter den Brutvögeln befinden sich fünf Höhlen-, Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter und zehn Frei-, Baum- bzw. Bodenbrüter. Der Sperber aus der Kategorie „wahrscheinliches Brüten“ steht auf der Vorwarnliste Berlins. Alle weiteren Brutvogelarten sind in Berlin mäßig häufig bis häufig und nach der Roten Liste Berlins ungefährdet. Alle nachgewiesenen Brutvögel sind laut der Roten Liste Deutschlands ungefährdet.
Alle im Untersuchungsgebiet und auf den Ergänzungsflächen vorkommenden Brutvogelarten sind nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders geschützt. Der Sperber und der Habicht ((Nahrungs-)gast) sind nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG streng geschützte Arten. Keine der Vogelarten ist im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie verzeichnet.
Die vorhandenen Biotopstrukturen – insbesondere Bäume und Gebüsche – werden von Vögeln als Bruthabitate genutzt. Die Gebäude mit ihren Nischen und Spalten bieten Nistmöglichkeiten für Hausrotschwanz und Haussperling und potenziell auch für Mauersegler.
Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Folgende Arten nutzen ganzjährig geschützte Niststätten im Untersuchungsraum:
- Baumhöhlen: Blaumeise, Gartenrotschwanz und Kohlmeise.
- Gebäudenischen: Hausrotschwanz, Haussperling und potentiell Mauersegler.

Im Bereich des B-Plan-Gebietes außerhalb des faunistischen Untersuchungsgebietes gibt es Vegetationsstrukturen, die potenziell für folgende Brutvogelarten als Niststätten geeignet sind:
- Amsel (Gebüsche),
- Blaumeise (Baumhöhlen),
- Hausrotschwanz (Gebäudenischen),
- Haussperling (Gebäudenischen),
- Kohlmeise (Baumhöhlen),
- Mönchsgrasmücke (Gebüsche),
- Ringeltaube (Bäume).

In diesem Bereich sind bis auf den Haussperling alle Arten in Berlin häufige Brutvogelarten und nach den Roten Listen Berlins und Deutschlands in ihrem Bestand ungefährdet. Der Haussperling wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands aufgeführt. Alle sieben Arten wurden zur Brutzeit 2020 im faunistischen Untersuchungsgebiet kartiert.

Laut Planland (2021b) bietet die untersuchte Fläche Fledermäusen partiell geeignete Jagdbereiche. Auf der Plan- und Untersuchungsfläche konnten in allen Beobachtungsnächten Zwergfledermäuse

(*Pipistrellus pipistrellus*) und Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) vereinzelt bei der Jagd beobachtet werden. Das Fledermausvorkommen wird offenkundig durch das geringe Nahrungsangebot auf der Planfläche begrenzt. Einzelne Große Abendsegler waren in den Beobachtungsnächten in großer Höhe (> 30 m) über dem Untersuchungsgelände nachzuweisen. Diese Überflüge sind als großräumige Jagdflüge und Ortsbewegungen ohne Flächenbezug zu bewerten. Bei der artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle (Natur + Text 2021b) wurden alle Gebäude einschließlich Keller begangen und es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Wenige Bereiche waren nicht einsehbar und werden während der Rückbaumaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung kontrolliert.

Bei allen Begehungen wurden Zauneidechsen (juvenil, (sub-)adult) an unterschiedlichen Standorten im mittleren bis nördlichen Teil des Plangebietes erfasst (Planland 2021a). Da nicht auszuschließen war, dass an unterschiedlichen Terminen zumindest partiell die gleichen Tiere gesichtet wurden, lag die Anzahl der Nachweise zwischen 7 und 13 Tieren bzw. ohne Berücksichtigung der juvenilen Tiere zwischen 5 und 9 Tieren. Da bei der Zauneidechse generell durch Sichtbeobachtungen nur ein Teil der im Gebiet anwesenden Tiere festgestellt werden kann, wurde je nach Korrekturfaktor von mindestens 50 Individuen ausgegangen. Die unversiegelten Flächen sind als Habitatflächen mit guter Vernetzung zu dem durch Bahndämme, Friedhofs- und Gartenanlagen geprägten Umfeld zu betrachten. Insgesamt wurde von einer Habitatgröße von ca. 2,5 ha ausgegangen. Beim Abfang der Population im Jahr 2022 wurden 198 (sub-) adulte und 155 juvenile Zauneidechsen gefunden.

Ausschluss weiterer Arten:
Zur Ableitung evtl. weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarfs erfolgte im faunistischen Gutachten auf Grundlage der Biotopausstattung und vorhandener Strukturen eine Abschätzung, ob weitere, gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten im Geltungsbereich zu erwarten sind (Planland 2021a).
Das Vorkommen von wassergebundenen Arten aus den Artengruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln, Fische kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden; ebenso weitere Arten der Säugetiere und der Reptilien wie die Schlingnatter (*Coronella austriaca*).
Streng geschützte Schmetterlingsarten wie Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen auszuschließen.
Für das Vorkommen xylobionter Käferarten der FFH-Richtlinie wie Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) fehlen geeignete Habitatstrukturen wie Altbäume und Mulmhöhlen.

Dem erst Ende 2021 aufgekommenen Hinweis folgend, dass auf der angrenzenden Bahntrasse beim Reptilienabfang für den Bau der Dresdner Bahn auch Bergmolche gefunden wurden, wurde davon ausgegangen, dass auch im Geltungsbereich des B-Plan 7-95 trotz fehlender Laichgewässer im Plangebiet oder in geeigneter Entfernung Bergmolche vorkommen können. Im Zuge des Abfangs der Zauneidechsen im Jahr 2022 wurde mit dem Abfang von 161 Individuen das Vorkommen einer Bergmolchpopulation im Landlebensraum festgestellt. Laut Angaben der Deutschen Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde (DGHT), Landesverband Berlin e.V. geht die lokale Population in Tempelhof zurück auf eine nachweisliche Aussetzung durch einen Kleingärtner Anfang der 1960er Jahre in einer nahegelegenen ehemaligen Kleingartenanlage. Dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt erscheinen die v.g. Angaben plausibel. Die Fangzahlen im Vorhabengebiet und die Funde im Bereich des Grundstücks der Deutschen Bahn belegen jedoch ebenso, dass sich im Umfeld des Bauvorhabens eine Population ausgebildet hat, die nunmehr dem Schutz des BNatSchG unterliegt.

2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Das Plangebiet befindet sich auf der Teltow Hochfläche. Entsprechend sind hier Geschiebemergel und –lehm sowie Schmelzwassersand vorzufinden (Umweltatlas Karte 01.17). Das Plangebiet weist derzeit Geländehöhen von 44 m über Normal-Null (m NHN) nahe der Attilastraße bis ca. 56 m NHN an der Röblingstraße auf. Hierbei tritt ein Geländesprung westlich der Röblingstraße von bis zu 8 m Höhe deutlich hervor.
Der Großteil des Plangebietes weist die Bodengesellschaften Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina auf, deren Ausgangsmaterial aus Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt besteht (Umweltatlas Karte 01.01). Die Schutzwürdigkeit dieses Teilbereichs wird als gering eingestuft, es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Mit Ausnahme der Puffer- und Filterfunktion sind die Bodenfunktionen als gering zu bewerteten (Umweltatlas Karte 01.13). Im Rahmen eines Bodengutachtens zur Vorbereitung der Baumaßahmen im Vorhabengebiet „Marienhöfe“ (GID 2021) wurden flächendeckende Aufschüttungen mit anthropogenen Materialien in einer Mächtigkeit von 0,15 m bis 4,8 m nachgewiesen. Unterlagert werden die Auffüllungen von gewachsenen Böden, der aus von Schluffbändern durchzogenem Sand besteht, welcher im Norden des Plangebietes mit einer Mächtigkeit von circa 20 m über dem Geschiebemergel anliegt. Im Süden des Plangebietes liegt der Geschiebemergel rund 10 m höher an und der Schluffanteil im Boden ist deutlich höher als im Norden. Der Versiegelungsgrad liegt laut Umweltatlas (Karte 01.02) im überwiegenden Teil des Gebiets zwischen 60% und 85%.
Die ehemals als Kleingartenanlage genutzte Teilfläche im Nordosten des Plangebiets wird in den Planungshinweisen zum Bodenschutz als Fläche mit Böden von sehr hoher Schutzwürdigkeit gekennzeichnet. Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden hoch eingeschätzt. Die Archivfunktion für die Naturgeschichte wird mittel bewertet (Umweltatlas Karten 01.02 und 01.13). Die hier vorkommende Bodengesellschaft wird als Parabraunerde - Sandkeilbraunerde (naturnahe Bodengesellschaft) angezeigt (Umweltatlas Karte 01.01). Bodenuntersuchungen auf der damaligen Kleingartenanlage Röblingstraße aus dem Jahr 1999 zeigen jedoch ein flächendeckendes Vorkommen belasteter Auffüllungen (vgl. Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 11.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung). Es ist daher davon auszugehen, dass die im Umweltatlas deklarierte sehr hohe Schutzwürdigkeit nicht gegeben ist. Die Fläche ist im Bestand unversiegelt.

Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen

Die Böden im Plangebiet sind durch die Nutzung als ehemaliger Güterbahnhof und Gewerbestandort gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt werden. Insgesamt sieben Katasterflächen liegen vollständig oder teilweise innerhalb des Plangebiets. Eine Fläche ist vom Altlastenverdacht befreit, die übrigen Flächen werden als Altlastenverdachtsfläche geführt, zwei davon sind teilsaniert. Folgende Bodenbelastungskatasterflächen befinden sich im Plangebiet:

Tabelle 4: Auszug aus dem Bodenbelastungskataster

BBK-Nr./ Lage	Ehemalige Nutzungen	Kategorie (BBod-SchG)	Zuständigkeit	Erkundungsstand Grundwasser / Boden	Bewertung/ Bemerkung
14807 Röblingstr. 144/146	Ablagerung, Aufzugbau, Speditionsgelände mit Betriebstankstelle	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Keine Erkundung	Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
10845 Röblingstr. 96 (Haupteintrag), 98, 100, 114, 116, 118	Kfz-Handel, Steinmetz, Mörtelwerk, Tiefbau, Holzverarbeitung, Chemische Industrie	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Orientierende Untersuchung	Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
10843 Röblingstr. 148/150	Betriebstankstelle, Elektromontage, Baugewerbe	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Orientierende Untersuchung (auf Teilfläche)	Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
10607 Röblingstr. 156 (Haupteintrag), 158, 160, 162, Attilastr. 46 - 51	Kfz-Handel, Kfz-Werkstadt und Lackiererei (evtl. Mineralölverarbeitung)	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Orientierende Untersuchung (auf Teilfläche)	Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
10458 Röblingstr. 90 (Haupteintrag), 92	Betriebstankstelle, Schrotthandel	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Keine Erkundung	Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast Bei baubedingten Eingriffen ist Bodenschutzbehörde zu beteiligen
10056 Attilastr. 52, 54, 56 (Haupteintrag), 58, 60, 60A	Bahnanlagen, Güterbahnhof, Brennstoffhandel, Betriebstankstelle	Altlastenverdachtsfläche	UA Tempelhof-Schöneberg	Orientierende Untersuchung (auf Teilfläche)	Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast
9509 Attilastr.52	Ablagerung / Auffüllung	befreit		Detailerkundungen	Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädl. Bodenveränderungen oder Altlast befreit Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich

Innerhalb des Vorhabengebiets „Marienhöfe“ liegen drei BBK-Flächen, Röblingstraße 96 -116 (BBK 10845), Attilastraße 52 - 59 (BBK 10056) und der Einfahrtsbereich und Teile des heutigen Baumarktgrundstück Attilastraße 52 (BBK 9509), der vom Altlastenverdacht befreit ist.

Auf der BBK-Fläche 10845 wurden bereits 1999, im Bereich der damaligen Kleingartenanlage Röblingstraße orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde (Umweltamt Tempelhof-Schöneberg) vom 11.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden hierbei flächendeckende anthropogene Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit mit hohen Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Zur BBK-Fläche 10056 sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie

lokale Havarien im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung dokumentiert. Gemäß Stellungnahme kam es unter anderem im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle zur Freisetzung von Kraftstoffen. Der Schaden wurde teilweise saniert. Im Rahmen der Baumaßnahmen des heutigen Baumarktes im Zufahrtsbereich zur Attilastraße wurden umfängliche Erdarbeiten durchgeführt und dokumentiert. Vorhandene Bodenbelastungen wurden gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes überprüft und beseitigt.

Zur Vorbereitung der Baumaßahmen im Vorhabengebiet „Marienhöfe“ wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen sowie eine Vorabschätzung der LAGA-Klassen (Zuordnungswerte) für die Auffüllungen und den gewachsenen Boden bezogen auf die Aushubbereiche vorgenommen. Für die Vorabschätzung der LAGA-Klassen wurden entsprechend Schichtfolge und des organoleptischen (Prüfung mit den Sinnen) Befunds Mischproben aus Bodenproben der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen über- und unterbauten Flächen zusammengestellt und gemäß LAGA-Merkblatt, Tab. II.1.2-2 (Feststoff) und II.1.2-3 (Eluat) untersucht (GID 2021). Zu beachten ist, dass es sich lediglich um eine Vorabschätzung handelt. Eine endgültige Einstufung des künftigen Bodenaushubs ist in Berlin nur aus Haufwerken oder in begründeten Einzelfällen mit behördlicher Genehmigung aus Baggerschürfen möglich. Eine den Vorgaben entsprechende endgültige Abfalldeklaration ist baubegleitend zu erbringen. Die Untersuchungen beschränkten sich auf die innerhalb des Vorhabengrundstücks liegenden BBK-Flächen 9509, 10056 und 10845.

Nachgewiesen wurden in den Bodenuntersuchungen (GID 2021) flächendeckende Aufschüttungen mit anthropogenen Materialien in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 1,8 m im nördlichen, 0,15 m bis 3,0 m im mittleren und 0,5 m bis 4,8 m im südlichen Abschnitt des Vorhabengebiets. Die Untersuchungen weisen darauf hin, dass der überwiegende Teil der Auffüllungen im Vorhabengebiet aufgrund erhöhter pH-Werte und einem erhöhten Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie teilweise leicht erhöhten Zink und Blei-Konzentrationen die Zuordnungsklasse Z 1.2 zuzuweisen wäre. Eine Mischprobe im zentralen Bereich des Vorhabengebiets (MP B5) weist außerdem eine erhöhte PCB-Konzentration (∑ PCB6 = 0,41 mg/kg) auf. Auffüllungen mit einer voraussichtlichen Zuordnungsklasse von Z 2 und höher sind nur im nördlichen und im südlichen Abschnitt zu finden. Auch diese wiesen eine auffüllungstypische Belastung mit PAKs, Blei und erhöhten Zinkkonzentrationen sowie einen erhöhten PH-Wert auf. Auffällig sind vor allem die stark erhöhte Blei-Konzentration (1.270 mg/kg) in der Mischprobe in der südöstlichen Ecke des Vorhabengrundstücks (MP C13) sowie die erhöhte PAK-Konzentration (∑ 16 EPA-PAK = 116 mg/kg, Benzo(a)pyren = 10 mg/kg) in der Mischprobe MP A1 vom Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage (Röblingstraße 96). Die untersuchten Mischproben des gewachsenen Bodens (MP A9, MP A10, MP B7, MP B8 und MP C14) sind mit Ausnahme der Mischprobe von der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage (MP A9), auf Grund von pH-Werten zwischen 8 und 9 alle der Klasse Z1.2 zuzuordnen, welches jedoch unter Berücksichtigung der Lage auf der Teltow-Hochfläche nicht ungewöhnlich ist. Bei einem Wiedereinbau vor Ort wäre der höhere pH-Wert vernachlässigbar. Lediglich eine Mischprobe im zentralen Bereich des Vorhabengebiets auf der Ostseite (MP B7) weist außerdem einen erhöhten Gehalt an eluierbarem (herauslösbarem) Cyanid (21 µg/l) auf.

Das Grundwasser und/oder Schichtenwasser wurde nicht auf Schadstoffe hin untersucht. Ein Vergleich der Werte von den in den Mischproben im Eluat untersuchten Parametern (Cyanidegesamt, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink) mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zeigt jedoch einzelne Prüfwertüberschreitungen für die Parameter Arsen (MP C8: As = 21 µg/l), Kupfer (MP A3: Cu = 90 µg/l, MP C12: Cu = 51 µg/l) und Cyanidegesamt (MP A8: CNgesamt = 69 µg/l). Auch ein Vergleich der Analyseergebnisse mit den Beurteilungswerten der sogenannten Berliner Liste (Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005),

Tabelle 2, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) ergab Überschreitungen. Vier Mischproben (MP A1, MP A5, MP A8, MP C12) überschreiten den Beurteilungswert für die ∑ PAK in Boden aus der ungesättigten Zone mit einem Grundwasserabstand von < 5 m. Der PAK-Gehalt der MP A1 (116 mg/kg) überschreitet sogar den Beurteilungswert für einen Grundwasserabstand von > 5 m um mehr als das Dreifache. Jeweils eine weitere Mischprobe enthält eine erhöhte PCB- (MP B5, ∑ PCB = 0,41 mg/kg) bzw. Blei- Konzentration (MP C13, Pb = 1.270 mg/kg) aus der sich Überschreitungen ergeben. Eine Schadstoffverlagerung in obere Grundwasserschichten (nicht Hauptgrundwasserleiter) bzw. das Schichtenwasser kann für die unversiegelten Flächen somit nicht ausgeschlossen werden. Es ist zu beachten, dass es sich bei diesem Vergleich nicht um eine Bewertung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser handelt, sondern er nur Anhaltspunkte gibt, da die in den Bodenuntersuchungen verwendeten Methoden nicht den in der BBodSchV, Anlage 1 oder der Berliner Liste aufgeführten Methoden entspricht. Darüber hinaus wurden nicht alle für die Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser relevanten Parameter im Eluat untersucht.

Ein Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit den Prüfwerten nach Bundesbodenschutz Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch zeigt Prüfwertüberschreitungen der Parameter Benzo(a)pyren (MP A1, Benzo(a)pyren =10 mg/kg), PCB_6 (MP B5) und Blei (MP C13) an. Die Schadstoffkonzentrationen der jeweiligen Parameter überschreiten in allen drei Mischproben den Prüfwert für Kinderspielflächen. Die Benzo(a)pyren-Konzentration in der Mischprobe MP A1 erreicht den Prüfwert (10 mg/kg) für Park- und Freizeitanlagen, die Blei-Konzentration in der Mischprobe MP C13 überschreitet diesen sogar. Beide überschreiten den Prüfwert für die Nutzung Wohnen. Auch bei diesem Vergleich ist zu beachten, dass es sich nicht um eine Bewertung des Wirkungspfad Boden-Mensch handelt, sondern er nur Anhaltspunkte gibt, da die in den Bodenuntersuchungen verwendeten Methoden nicht denen in der BBodSchV, Anlage 1 entsprechen.

Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine relativ gering genutzte aber bereichsweise hoch versiegelte Fläche mit einer sehr guten Erschließung. Sie ist daher für die Nachverdichtung geeignet, welche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme vorzuziehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserhaushalt

Entsprechend der langjährigen Niederschlagsverteilung 1981-2010 (Umweltatlas Karte 04.08) fallen im Plangebiet zwischen 575 und 595 mm Niederschlag pro Jahr. Damit liegt das Plangebiet ungefähr im berlinweiten Durchschnitt. Laut Umweltatlas (Karten 02.13.1 – 5, basierend auf dem langjährigen Mittel des Niederschlags von 1961 - 1990) ist der Gesamtabfluss aus Niederschlägen besonders im Plangebiet größtenteils sehr hoch, mit teilweise > 400 mm/a im Südosten der Fläche und >300 – 350 mm/a im Westen. Die ehemalige Kleingartenanlage (KGA) im Nordosten weist einen mittleren Gesamtabfluss von >150 – 200 mm/a auf. Die Grundwasserneubildung ist größtenteils gering, im zentralen und westlichen Bereich erreicht sie einen mittleren Wert von > 200 bis 250 mm/a. Die Verdunstung aus Niederschlägen wird im Bereich der ehemaligen KGA im Nordosten mit > 400 mm/a als besonders hoch dargestellt, im restlichen Plangebiet liegt sie im mittleren Bereich mit > 150 – 250 mm/a. Zu beachten ist hier, dass im Umweltatlas im Bereich der KGA von einer natürlichen Bodengesellschaft ausgegangen wird, während in der Bodenuntersuchung im Rahmen des B-Planverfahrens auch hier, wie im restlichen Plangebiet, Aufschüttungen festgestellt wurden, welche den Wasserhaushalt gegenüber natürlichen Bodengesellschaften beeinträchtigen.

Die Versickerung aus Niederschlägen liegt laut Umweltatlas im zentralen und westlichen Bereich bei > 400 mm/a und auf den anderen Flächen im niedrigen bis mittleren Bereich mit > 100 bis 200 mm/a.

Grundwasser

Der Flurabstand des Hauptgrundwasserleiters beträgt im überwiegenden Teil des Plangebietes zwischen 20 und 30 m (Umweltatlas Karte 02.07). Im nordwestlichen Bereich beträgt er zwischen 15 und 20 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird aufgrund der hohen Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone von 25 bis 50 Jahren als sehr gering eingestuft (Umweltatlas Karte 02.16). Das langjährige Mittel der Grundwasserneubildung wird im Umweltatlas (Karte 02.17) im zentralen bis westlichen Bereich mit > 200 bis 250 mm/a quantifiziert, entlang der Röblingstraße mit > 100 bis 150 mm/a und im südlichen Teilbereich beträgt es > 50 bis 100 mm/a. In der hydrogeologischen Untersuchung zur Versickerung sind zudem Grundwasserstände mit geringerem Flurabstand ermittelt worden (GID 2021). Während auf der Südseite Grundwasserstände von ca. 3,5 m bis 15 m unter Geländeoberkante angetroffen wurden, fällt die GW-Spiegellinie nach Norden deutlich ab und liegt ≥ 10 m unter Geländeoberkante.
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.
Aufgrund der Altlasten und der aufgetretenen Havarien im Plangebiet kann eine potenzielle Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ungefähr 0,6 km nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Lindenhofweiher (Gewässernummer 5832549), der laut Umweltatlas (Karte 05.08.2) ein gesetzlich geschütztes Teichrosenbiotop enthält. Westlich der Bahnanlagen finden sich in ca. 0,3 km Entfernung mit dem Attilateich (58325513) und dem Kelchpfuhl (58325511) weitere stehende Gewässer sowie der ca. 0,5 km südlich gelegene Teltowkanal (5832) als Fließgewässer erster Ordnung (Geoportal Berlin/Gewässerkarte).

Regenentwässerung

Der südöstliche Teil des Plangebietes weist einen hohen Oberflächenabfluss von > 200 bis 350 mm/a auf, im Nordosten im Bereich des Steinmetzbetriebes (Röblingstraße. 92) beträgt er > 100 – 150 mm/a, wohingegen im restlichen Teil das Regenwasser kein Oberflächenabfluss zu verzeichnen ist (Umweltatlas Karte 02.13). Das Regenwasser der an der Röblingstraße liegenden Grundstücke nördlich des Marienhöher Weges wird mit Ausnahme der ehemaligen KGA und des Friedhofes auf der gegenüberliegenden Straßenseite in den Lindenhofweiher geleitet. Das Regenabwasser des südlichen Abschnittes des Plangebiets wird in den Teltowkanal eingeleitet. Im zentralen bis westlichen Teilbereich sowie der ehemaligen KGA-Fläche gibt es keine Regenwasserkanalisation (Umweltatlas Karte 02.09).

2.2.5 Schutzgut Klima

Gemäß Umweltatlas (Karte 04.05) liegen die Flächen des Geltungsbereichs in der stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur beträgt 9 - 10°C (Umweltatlas Karte 04.02).
Laut Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas Karte 04.11.1) weist der mittlere bis nordwestliche Bereich eine weniger günstige und der südöstliche Bereich eine ungünstige thermische Situ-

ation auf (Abbildung 2). Im Bereich mit einer weniger günstigen thermischen Situation sind Maßnahmen zu deren Verbesserung notwendig. Bei einer ungünstigen thermischen Situation sind Maßnahmen zu deren Verbesserung notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. In beiden Fällen ist bei Nachverdichtungsvorhaben darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen ("Entkopplung").
Die gegenwärtig unbebaute und überplante Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs ist in der Planungshinweiskarte aufgrund ihres Bezugs zu den thermisch belasteten Gewerbebereichen als Grünareal mit höchster Schutzwürdigkeit geführt (Dunkelgrün). Aufgrund der hohen Bedeutung seiner Klimafunktion sollten hier bauliche Eingriffe vermieden werden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Ökosystemdienstleistungen sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie ggf. eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden.
Das Plangebiet ist laut LaPro Naturhaushalt/Umweltschutz als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der nordwestliche bis mittlere Teilbereich ist zusätzlich mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Bei Nutzungsänderung gelten jedoch die Maßnahmen für die jeweils neue Nutzung.

Abbildung 2: Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas Karte 04.11 in GEO-NET 2021)

Das im Rahmen des B-Planverfahrens erstellte Klimagutachten (GEO-NET 2021) ermittelte, wie in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt, unter anderem die nächtliche Lufttemperatur, den nächtlichen Kaltluftvolumenstrom und die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) im Plangebiet im Basisszenario. Hinsichtlich der untersuchten Parameter zeigt sich eine ungünstige Wirkung der im Bestand bebauten bzw. stark versiegelten Flächen, während die vegetationsbestandenen Flächen günstigere stadtklimatische Wirkungen aufweisen.

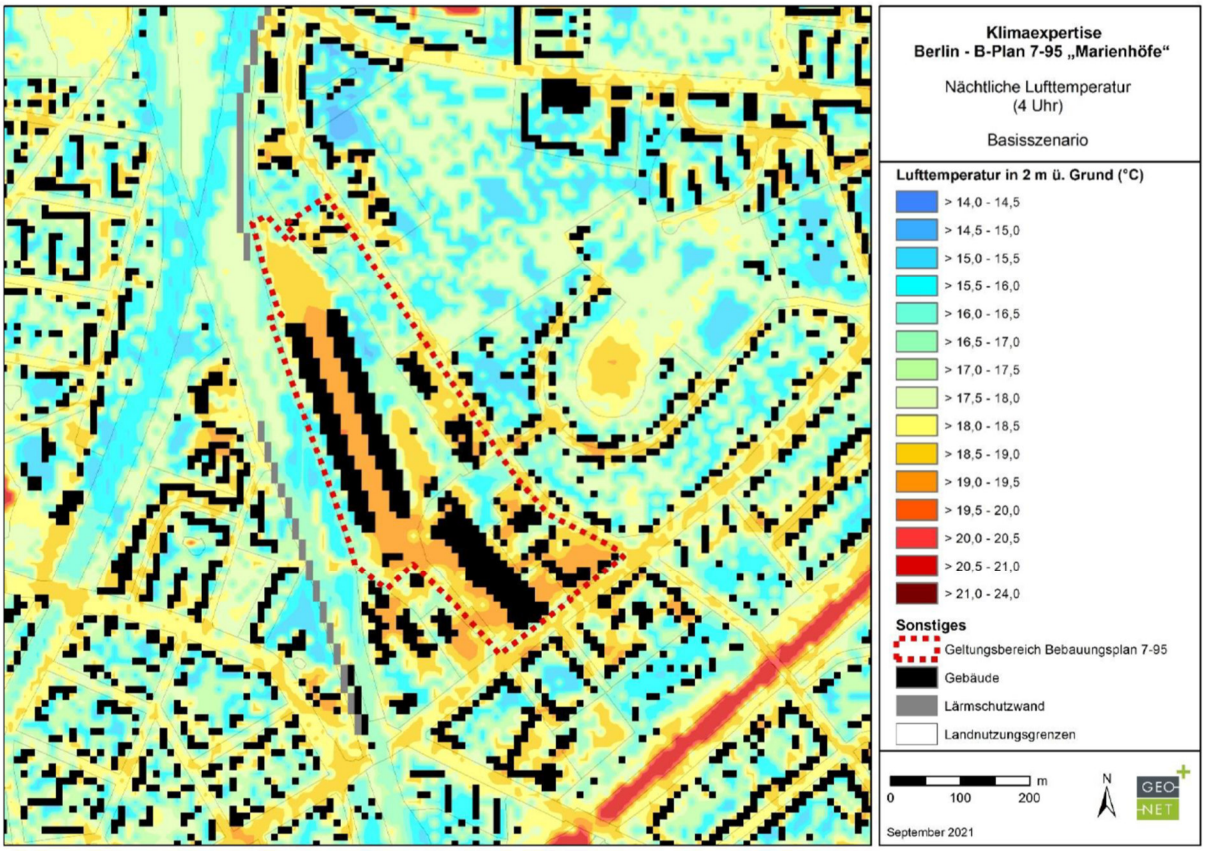


Abbildung 3: Nächtliche Lufttemperatur (GEO-NET 2021)

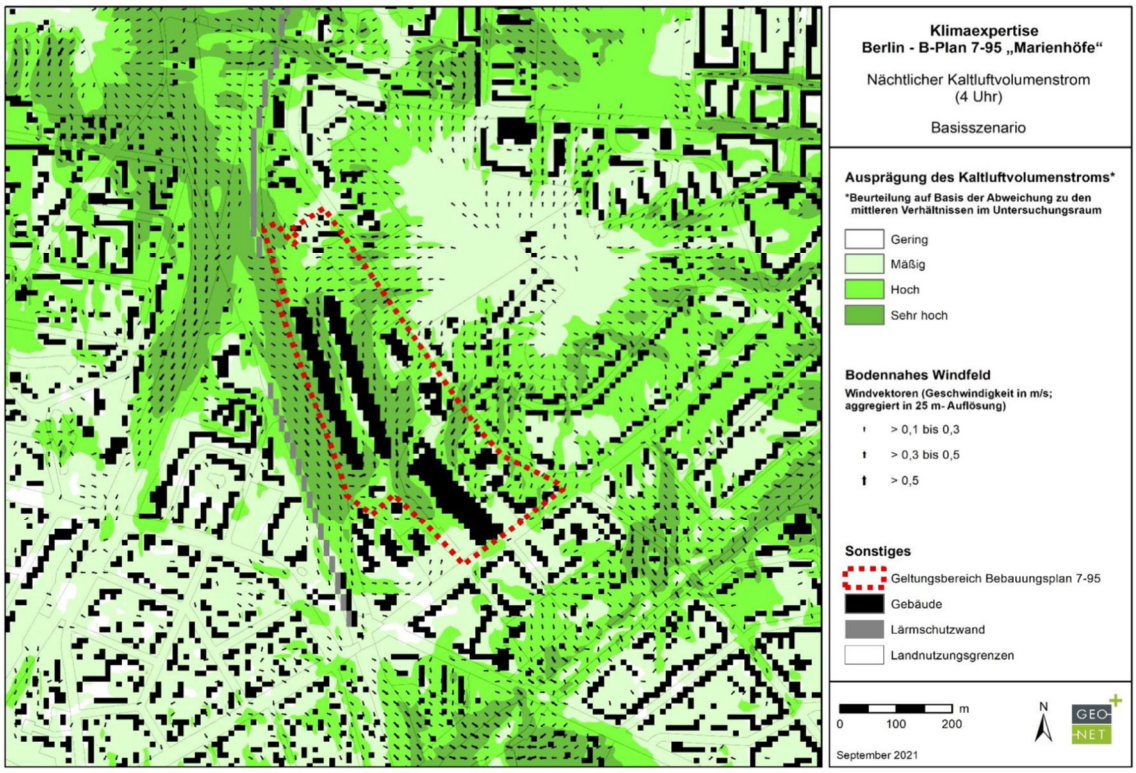


Abbildung 4: Nächtlicher Kaltluftvolumenstrom (GEO-NET 2021)

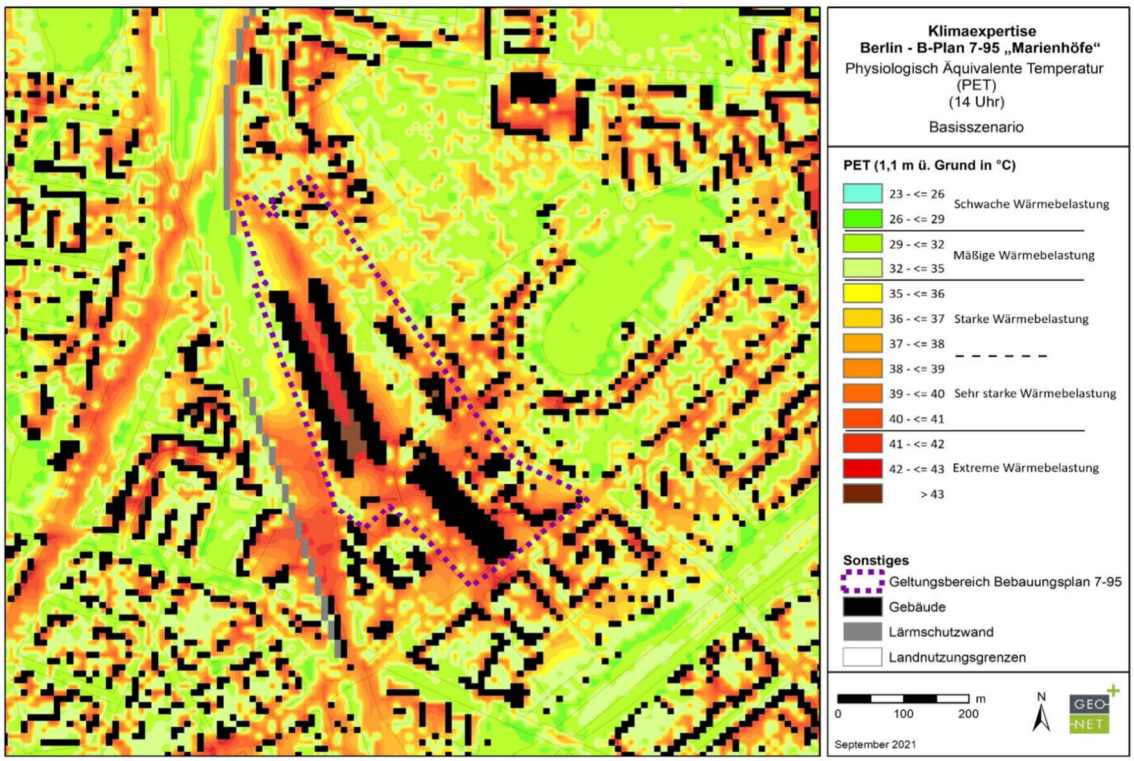


Abbildung 5: Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) (GEO-NET 2021)

2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen im städtischen Übergangsbereich (LaPro Landschaftsbild 2016). Sie sind geprägt durch die ehemalige Nutzung als Güterbahnhof, die heutige gewerbliche und Einzelhandelsnutzung (u.a. durch einen Baumarkt (bis Ende 2021), einen Discounter, Speditionsunternehmen (bis Sommer 2021), einen Steinmetz- und einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb), Brachflächen und ruderalen Gehölzaufwuchs. Von den Grundstücken an der Röblingstraße aus fällt das Gelände z.T. steil ab, von ca. 51 - 55 m ü NHN zum tiefer gelegenen westlichen Teil des Plangebietes auf ca. 47 m NHN.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalkarte Berlin keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale. In der Umgebung befinden sich die Gartendenkmale Marienhöhe und Marienhöher Weg (Denkmalnummer 09046613) im Osten, das Garten- und Baudenkmal Siedlung Lindenhof I (09066374) und die Freiflächen und Gartenanlagen der Lindenhofsiedlung (09046015) im Norden, das Baudenkmal Parfümeriefabrik Scherk (09065549) westlich der Bahntrasse sowie zwei denkmalgeschützte Brücken über den Teltowkanal (09055114 und 09055074) im Süden.

Die geologische Situation des von der Marienhöhe nach Westen abfallenden Geländes bot vor- und frühgeschichtlichen Kulturen gute Siedlungsbedingungen, weshalb das Landesdenkmalamt es als archäologische Verdachtsfläche eingestuft hat. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der Naturschutzbehörde wurde im Plangebiet eine archäologische Untersuchung durchgeführt um festzustellen, ob es Hinweise auf eine ältere Vornutzung des Plangebietes gibt (Archäologie Wiegmann 2021). Hierfür wurde eine Prospektion in Form einer drei Meter breiten Sondage im Bereich der ehemaligen KGA im Nordosten des Plangebietes sowie zwischen und nördlich der Lagerhallen des ehemaligen Güterbahnhofs vorgenommen. Im untersuchten Bereich der ehemaligen KGA ergaben als Befunde zwei Grubenverfärbungen, die auf die Randlage einer bronzezeitlichen Siedlung hindeuten (Archäologie Wiegmann 2021). In einer der Gruben wurde ein Silex gefunden, darüber hinaus gab es keine vorgeschichtlichen, mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Funde. Im westlichen und nördlichen Plangebiet wurde für die Vornutzung des Geländes großflächig Boden abgetragen, so dass kein Kulturhorizont vorgefunden wurde. Hier wurden mehrere Verfärbungsstrukturen festgestellt, die jedoch keine Funde enthielten und deren Ursprung unklar blieb. Es konnten keine sicheren Hinweise auf einen anthropogenen bzw. vor- oder frühgeschichtlichen Ursprung der Strukturen gewonnen werden, so dass – in enger Absprache mit dem Landesdenkmalamt – auf eine weitere Dokumentation und eine Ansprache der entsprechenden Strukturen als archäologischer Befund verzichtet wurde.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder im Umfeld eines Natura 2000 Gebietes.
Ca. 0,7 km nördlich des Plangebietes befinden sich das Landschafts- und das Naturschutzgebiet Schöneberger Südgelände. Deren Schutzzweck ist in § 3 der „Verordnung zum Schutz der Landschaft des Schöneberger Südgeländes und über das Naturschutzgebiet Schöneberger Südgelände im Bezirk Schöneberg von Berlin“ (SchönebLSchGebV BE) vom 3. März 1999 geregelt.
Demnach soll das ca. 18 ha umfassende Landschaftsschutzgebiet (LSG) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten, einen vielfältig strukturierten, artenreichen Teil der innerstädtischen

Landschaft aufgrund der Schönheit des Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung erhalten und das angrenzende Naturschutzgebiet vor störenden Einflüssen abschirmen.
Das ca. 1,3 km nördlich des Plangebietes gelegene und 3,6 ha umfassende Naturschutzgebiet (NSG) verfolgt das Ziel, dauerhaft die Lebensstätten seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und für andere Tier- und Pflanzenarten ein Rückzugsgebiet zu erhalten, einen für die Naturentwicklung innerhalb der Stadt einmaligen, vielfältig strukturierten Lebensraum zu erhalten und die andauernde Entwicklung ungestörter Ökosysteme auf städtischen Standorten und deren umweltbedingte Veränderungen erforschen zu können.
Darüber hinaus befinden sich in ca. 0,5 – 1,0 km Entfernung die Naturdenkmäler „Krummer Pfuhl“ und „Blanke Helle“. Nach § 3 der „Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale „Blanke Helle“, „Dillgesteich/Kleiner Teich“, „Eckernpfuhl“, „Francketeich“, „Gänsepfuhl“, „Großer Karpfenpfuhl“, „Grüntenteich“, „Kleiner Karpfenpfuhl“, „Krummer Pfuhl“ und „Wilhelmsteich“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin“ (BlHelleuaDenkmSchV BE) vom 10. August 2004 werden die Pfuhle geschützt, um diese naturgeschichtlich wertvollen und seltenen eiszeitlichen Toteislöcher dauerhaft zu erhalten. Der Schutz der unmittelbaren Umgebung dient der Sicherung der Pfuhle und der Verwirklichung des Schutzzwecks.

2.2.9 Emissionsvermeidung sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Entlang der Röblingstraße findet sich vereinzelt auch bzw. aufgegebene Kleingartennutzungen. Die in Nord-Süd-Richtung parallel zu den Gleisen befindlichen Lagerhallen sowie ein großer Baumarkt an der Attilastraße sollen im Zuge der Neuplanungen abgerissen werden.
Es ist insgesamt davon auszugehen, dass der Umgang mit Emissionen, Abfällen und Abwässern entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und der zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgt. Darüber hinaus liegen keine Daten vor.

2.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Über die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie der bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen im Basisszenario liegen keine Daten vor.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch:
Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen der Bestandssituation.

Schutzgut Boden und Fläche:
Nach aktuellem Planungsrecht ist auf fast allen Grundstücken im Geltungsbereich weitere Bebauung zulässig. Auf einem Teil der Grundstücke kann es somit bei Nichtdurchführung der Planung zu

einer höheren Versiegelung und damit zu einer weiteren Einschränkung der vorhandenen Bodenfunktionen kommen. Ein Bodenaustausch aufgrund der im BBK vermerkten möglichen Bodenbelastungen wird im Fall weiterer Bebauung bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nur schrittweise und mit großer zeitlicher Verzögerung durchgeführt werden. Bleibt der Status Quo erhalten, verbleiben die stofflichen Belastungen im Boden des Plangebietes.

Schutzgut Wasser:
Aufgrund des Klimawandels wird in Berlin und Brandenburg mit steigenden Temperaturen und einer veränderten Niederschlagsverteilung zu rechnen sein (LfU Brandenburg 2016). Die Wahrscheinlichkeit für eine Verlängerung sommerlicher Trockenperioden steigt, gleichzeitig nimmt die Wahrscheinlichkeit für Starkniederschläge im Sommer zu. Im Winter wird von einer Zunahme der Niederschlagssummen ausgegangen (ebd.).
Die Aspekte Regenentwässerung und Wasserhaushalt werden von der baulichen Entwicklung der Fläche beeinflusst. Beide Aspekte hängen maßgeblich vom Grad der Versiegelung bei zukünftigen Bauvorhaben ab. Das im Falle der Nichtdurchführung der Planung fortbestehende Planungsrecht lässt in Teilen des Plangebietes weitere Bebauung zu. Eine daraus resultierende höhere Versiegelung würde die Wasserhaushaltsfunktionen auf dem Gelände weiter einschränken, was insbesondere in Hinblick auf die klimawandelbedingt prognostizierte Zunahme von Starkregenereignissen eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hätte.
Eine Sanierung der im Plangebiet vorhandenen Altlasten würde voraussichtlich nur schrittweise und mit großer zeitlicher Verzögerung durchgeführt werden.

Schutzgut Klima:
Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist unter anderem bestimmt durch die Auswirkungen des Klimawandels. Die im Klimagutachten dargestellten Projektionen verdeutlichen, dass sich der bereits heute beobachtete Trend einer Erwärmung in Berlin zukünftig fortsetzt. So werden weiterhin steigende Jahresmitteltemperaturen bis zum Ende des Jahrhunderts erwartet. Die mit dem Temperaturanstieg einhergehende Erwärmung bedingt eine Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten, zudem gibt es Hinweise, dass auch die Länge von Hitzeperioden zunimmt (GEO-NET 2021).
Die im Umweltatlas Berlin dargestellte Prognose von 2016 berechnet für das Plangebiet eine mittlere Zunahme der Sommertage pro Jahr im Vergleich 1981 bis 2010 zu 2011 bis 2040 um 3,8 bis 4,4 Tage pro Jahr. Die mittlere Anzahl der Hitzetage nimmt im gleichen Zeitraum um 2,9 bis 3,1 zu während die mittlere Zunahme der Tropennächte 4,5 Tage auf der ehemaligen KGA bis 6,2 Tage im südlichen Plangebiet beträgt (Umweltatlas Karte 04.12).
Im Falle des Fortbestehens des geltenden Planungsrechts wird in Teilen des Plangebietes eine weitere Versiegelung zulässig bleiben. Es wird daher wahrscheinlich gegenüber dem Bestand zu einer zusätzlichen Bebauung und Versiegelung und einer Dezimierung der Vegetationsflächen kommen. Dies würde die bereits eher ungünstigen stadtklimatischen Bedingungen weiter negativ beeinflussen durch die stärkere Erwärmung versiegelter gegenüber unversiegelter Flächen, die verringerte Verschattung durch Bäume und die mögliche Einschränkung des Luftaustauschs.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt:

Gemäß aktuellem Planungsrecht ist auf fast allen Grundstücken im Geltungsbereich eine weitere Bebauung möglich. Je nach baulicher Entwicklung können daher die vorhandenen Biotope, Biotopverbindungen und Habitatstrukturen verloren gehen, ohne dass ein Ausgleich gemäß Eingriffsregelung stattfinden muss. Werden die Biotope erhalten, ist von einer weiteren Sukzession auszugehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild eine potenziell negative Veränderung gegenüber der Bestandssituation. Bei vollständiger Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts würden sich die gewerblichen Nutzungen vermutlich weiter verfestigen bzw. flächig ausdehnen und die heute noch unversiegelten Bereiche prägen.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Bei Durchführung der Planung werden laut aktuellem Planungsstand ca. 84.140 m² Geschossfläche Wohnen (inkl. MUF) entstehen. Abzüglich der MUF entstehen 76.781 m² Geschossfläche Wohnen, das entspricht ca. 768 Wohneinheiten (WE) und bei rund zwei Einwohner*innen (EW) je Wohneinheit einer Anzahl von ca. 1.536 EW. Dies schafft weiteren Bedarf an Grünflächen und Spielplätzen. Nach derzeitigem Stand ist mit folgenden Bedarfen zu rechnen:

- Wohnungsnahe Grünflächen - 6,0 m² je EW - rd. 9.216 m²
- Siedlungsnahe Grünflächen - 7,0 m² je EW - rd. 10.752 m²
- Öffentliche Spielplätze - 1,0 m² je EW - rd. 1.536 m²

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4,0 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit:

- Private Spielplätze - 4,0 m² je WE - rd. 3.072 m²

Der planungsbedingte Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen wird im Planungsraum Marienhöhe (07040404) bereits gedeckt. Darüber hinaus ist laut Freianlagenplanung, die dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird, die Neuanlage von 12.780 m² privaten, öffentlich zugänglichen Grünflächen, nördlich der geplanten Bebauung sowie als Mittelinsel der Planstraße im zentralen und südlichen Bereich, vorgesehen. Zudem ist die Schaffung von 1.715 m² öffentlich zugänglicher und 3.947 m² privat nutzbarer Spielfläche geplant, wodurch der planungsbedingte Bedarf auch innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann.

Verkehr

Mit Umsetzung der Planung erhält das Plangebiet eine neue innere Erschließung mit Anbindungspunkten an der Attila- und Röblingstraße. Es werden auch Angebote für den ruhenden Verkehr im Plangebiet ausgewiesen, hauptsächlich in Form einer Tiefgarage mit Anbindungen an die Attila- und an die Röblingstraße. Daneben werden neue Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen, insbesondere zur besseren Erreichbarkeit der S-Bahnhöfe in der Nähe und zur Anbindung an das weiterführende Fuß- und Radwegenetz über das Plangebiet hinaus.
Dem Verkehrsgutachten (VCDB/LK Argus 02/2022) zufolge ist, unter Berücksichtigung des Ziels eines autoarmen Quartiers durch die Planung ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 3.725 Kfz-Fahrten (davon ca. 200 Fahrten im Güter-Wirtschaftsverkehr, davon 63 SV-Wirtschaftsfahrten), 6.915 Fußwege, 4.035 Radwege sowie rd. 5.100 ÖPNV-Wegen zu erwarten.
In der Frühspitze sind für den Kfz-Verkehr 86 Quell- und 228 Zielverkehre zu berücksichtigen, in der Spätspitze 208 Quell- und 128 Zielverkehre.

Diese berechneten Verkehre beziehen sich nur auf die vorhabeninduzierten Verkehrsmengen. Durch das Vorhaben werden bestehende Nutzungen überbaut, die derzeit über die (nördliche) Tejastraße erschlossen werden (u. a. ein Baumarkt).

Unter Berücksichtigung dieser überplanten Nutzungen ergibt sich in Summe ein um rd. 1.465 Kfz/24h höheres Fahrtenaufkommen. Im Planfall wird die Attilastraße somit etwa (je nach Abschnitt) ca. 24.000 Kfz/Werktag bis ca. 33.000 Kfz/Werktag und die Röblingstraße von etwa (je nach Abschnitt) rd. 13.400 Kfz/Werktag bis rd. 14.400 Kfz/Werktag befahren.

In diesem Zusammenhang jedoch ist zu beachten, dass die durch das neue Stadtquartier erzeugten Mehrverkehre im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering sind. In Relation zur Grundbelastung betragen die Mehrverkehre des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zwischen 1 % und 2 % und dürften damit in einem Bereich üblicher täglicher Schwankungen liegen. Eine ähnliche Aussage kann für den Prellerweg getroffen werden. Auf der deutlich geringer belasteten Röblingstraße ist der Zuwachs prozentual etwas größer (je nach Abschnitt zwischen 4 % und 7 %).

Zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radfahrverkehr, sollen diese Verkehre parallel zur Röblingstraße durch das neu geplante Stadtquartier geführt werden. Hierdurch können die verschiedenen Verkehrsarten entflechtet und neue verkehrssichere Wege geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan ist insbesondere für den Fuß- und Radverkehr mit einer Verbesserung der Wegebeziehungen zu erwarten.

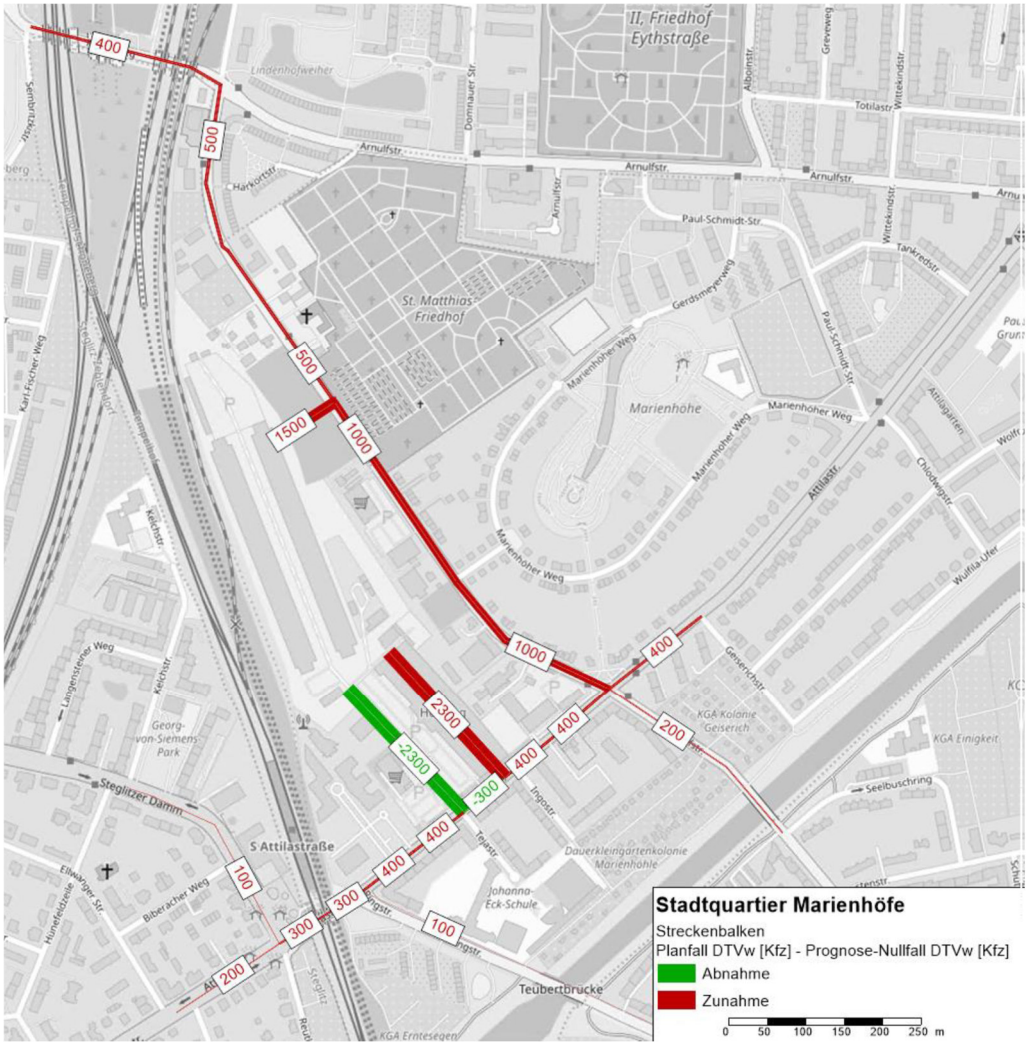


Abbildung 6: Verkehrsumlegung – Planfall minus Prognose-Nullfall (jeweils DTVw) (VCDB 2022)

Lärm

Verkehrslärm (Straße und Schiene):

- Auswirkungen des Vorhabens:

Die Planung hat Auswirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, einerseits durch zusätzlichen Verkehr und andererseits aus der schallabschirmenden sowie schallreflektierenden Auswirkung der geplanten Gebäude.
Die für die Auswirkungsermittlung notwendigen Verkehrsdaten für den Prognose-Nullfall (Verkehrsentwicklung bis 2030 ohne Planrealisierung) sowie den Prognose-Planfall (Verkehrsentwicklung bis 2030 mit Planrealisierung) wurden in die Untersuchung zu den planbedingten Auswirkungen mit einbezogen.
Die Schienenverkehrszahlen berücksichtigen bereits die seitens der Deutschen Bahn prognostizierten Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2030, einschließlich der Inbetriebnahme der Dresdner Bahn. Lärmminderungsmaßnahmen, wie Lärmschutzwände (vorhandene oder im Zusammenhang mit der Dresdner Bahn noch zu errichtende) oder auch ein besonders überwachtes Gleis (büG), aber auch erhöhte Geräuschbelastungen beim Überfahren von Brücken sind berücksichtigt. Kurven mit Radien < 500 m, die zu einem Quietschen führen könnten, sind im Einwirkungsbereich der Planung nicht zu berücksichtigen.

Die Verkehrslärmbelastung der aktuellen Nutzung durch Speditionsunternehmen, Baumarkt und Garten- und Landschaftsbaubetrieb entfällt im Planfall. Bei den Schallemissionen durch die neue Nutzung sind folgende Aspekte zu beachten:
Hinsichtlich der neu entstehenden Tiefgaragen gilt, dass solche, die der Nutzung durch die Anwohner_innen dienen, den sozialadäquaten Geräuschen zuzurechnen und daher verstärkt durch die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu tolerieren sind. Tiefgaragen von gewerblichen Einrichtungen (z. B. einem Einzelhandel) oder auch kommerzielle Tiefgaragen, die der Allgemeinheit zur Nutzung offenstehen, stellen hingegen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar. Für sie gilt keine Privilegierung und sie sind nach den Regelungen der TA Lärm zu beurteilen.
Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht vor, dass größere Ladezonen im in der Tiefgarage liegen. Ladegeräusche im Freien werden dadurch auf kleinere Einzelhandelsgeschäfte beschränkt. Eine derartige Zufahrt befindet sich im Norden des Plangebiets an der Röblingstraße. Auch hier gilt das Lärmminimierungsgebot, so dass die Zufahrten, vergleichbar zu den Zufahrten zu Tiefgaragen, ebenfalls schallabsorbierend auszukleiden sein werden. Ein Regelungsbedarf zur schallabsorbierenden Auskleidung der Zufahrten zu innenliegenden Ladezonen ist somit vorhanden.
Es entsteht zudem eine Straße im Plangebiet, welche an die Attila- und die Röblingstraße anbindet, jedoch nicht zur Durchfahrung genutzt werden kann. Diesbezüglich muss geklärt werden, ob bestehende schutzbedürftige Nutzungen einen Anspruch "dem Grunde nach" auf Schutz vor Lärm haben. An der Mündung in die Röblingstraße wird aufgrund der Entfernungen zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht davon ausgegangen, an der Mündung in die Attilastraße kann jedoch aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und dem bereits heute überschrittenen Wert von 60 dB(A) zur Nachtzeit ein Anspruch "dem Grund nach" nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden in der Nachbarschaft des Plangebietes exemplarisch vier Immissionsaufpunkte untersucht. Die Zusatzverkehre der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs zulässigen Nutzungen sowie die zu pegelerhöhenden Reflexionen der geplanten Bebauung verursachen Pegelerhöhungen im Bereich der Röblingstraße sowie der Attilastraße. Durch die planinduzierte Zunahme des Verkehrs kommt es zu einer allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Geräuschbelastung in der Umgebung von deutlich unterhalb 1 dB.

An der Röblingstraße 157 sowie in der gesamten Attilastraße wird die Schwelle, oberhalb derer bei andauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, bereits im Nullfall am Tag erreicht oder überschritten, sodass dort jegliche planinduzierte Erhöhung abwägungserheblich ist. Für eine detailliertere Betrachtung der Situation an der Röblingstraße 157 sowie an der Attilastraße wurden daher ergänzend an Immissionsorten (IO Röbl 119, IO Röbl 157, IO Atti 119B, IO Atti 127) die Gesamtverkehrslärmbelastung einschließlich einer Nachkommastelle und daraus die Geräuschveränderung ermittelt. Demnach ist dort mit einer planinduzierten Erhöhung in Höhe von
- Röblingstraße 119: ≤ 0,3 dB,
- Röblingstraße 157: ≤ 0,2 dB,
- Attilastraße: ≤ 0,1 dB zu rechnen.

Die Erhöhung ist also allenfalls rechnerisch nachweisbar. Die Planung ist damit nicht ursächlich für die hohe Gesamtverkehrslärmbelastung. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings angeregt, dass seitens der verfahrensführenden Behörde geprüft wird, ob die höchstzulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden kann. Die damit einhergehende Geräuschminderung des Straßenverkehrs würde 2,8 dB betragen. Darüber hinaus wird angeregt, zu prüfen, ob der Fahrbahnbelag
- der Röblingstraße südlich des Marienhöher Weges sowie

- der Attilastraße zwischen Ringstraße und Gersdorfstraße beim nächsten Sanierungszyklus lärmarm ausgeführt werden kann.

Die damit einhergehende Geräuschreduzierung des Straßenverkehrs betrüge dann weitere 2 - 3 dB. Zur Nachtzeit wird diese Schwelle (nachts: 60 dB(A)) im Nullfall an allen Wohngebäuden entlang der Röblingstraße sowie entlang der Attilastraße an den straßenzugewandten Fassaden erreicht.
Durch die planinduzierte Zunahme des Verkehrs kommt es auch zur Nachtzeit zu einer allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Geräuschbelastung in der Umgebung von < 1 dB.

- Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben:

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 maßgeblich. Diese kennt jedoch, im Gegensatz zur für die Gewerbelärmbeurteilung maßgeblichen TA Lärm keine schalltechnischen Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet (MU), was als Gebietsausweisung aktuell geplant ist. Ob im Urbanen Gebiet auch beim Verkehrslärm eine Lärmbelastung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet am Tag und eine dem Mischgebiet entsprechende Lärmbelastung zur Nachtzeit anzusetzen ist, ist zwar anzunehmen, jedoch nicht sicher. Vorliegend wird daher eine zumutbare Lärmbelastung im Teilgebiet mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und gegebenenfalls Kultur entsprechend eines Mischgebiets unterstellt.
Demnach wäre eine Verkehrslärmbelastung von tags/nachts:
- MI(MU): 60/50 dB(A),
- GE[1]: 65/55 dB(A) einzuhalten.

Hinsichtlich der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes im Nordosten des Geltungsbereichs hängen die Schalltechnischen Orientierungswerte, sofern ein Schutzbedarf besteht, von der Nutzungsart ab. Da es sich hierbei ebenfalls um gemischte Nutzungen von Wohnen und Gewerbe handelt, werden hier ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen.
Auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs ist die Gesamtverkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) im Prognoseplanfall am Tag und zur Nacht entlang der Verkehrsanlagen hoch.
An der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden an den zu den Bahnanlagen ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von über 66-68 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 61-63 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird. An den nördlichen und südlichen Fassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zu den Bahnanlagen ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 59-65 dB(A) und nachts von 53-60 dB(A) erreicht. An den lärmabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Bahnanlagen werden Beurteilungspegel von 51-57 dB(A) tags und 44-50 dB(A) nachts prognostiziert.
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden an den zur Attilastraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von 70-73 dB(A) ermittelt. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 62-65 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier tags und nachts überschritten wird. An den Ost- und Westfassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zur Attilastraße ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 64-68 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 56-61 dB(A) berechnet. In der Nacht wird hier die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) vereinzelt überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden

[1] Diese Werte gelten auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe), dessen Ausweisung derzeit nicht im Bebauungsplan vorgesehen ist, die jedoch aus schalltechnischer Sicht vom zuständigen Gutachter von Müller-BBM empfohlen wird.

der Bebauung entlang der Attilastraße werden Beurteilungspegel von 49-59 dB(A) tags und 42-54 dB(A) nachts prognostiziert.
An der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang werden an den zur Röblingstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von 68-69 dB(A) ermittelt. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 60-61 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier nachts überschritten wird. An den Nord- und Südfassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zur Röblingstraße ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 58-66 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 50-58 dB(A) berechnet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an den Fassaden entlang der Röblingstraße nicht überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Röblingstraße werden Beurteilungspegel von 55-59 dB(A) tags und 48-50 dB(A) nachts prognostiziert.
An den Fassaden der geplanten Gebäude im urbanen Gebiets MU2 werden Beurteilungspegel von 54-60 dB(A) am Tag sowie von 48-52 dB(A) nachts prognostiziert. Im Zentrum des Plangebiets werden innerhalb des geplanten urbanen Gebiets MU2 Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) ermittelt. Ohne schützende Bebauung werden hier nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) ermittelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden tagsüber Beurteilungspegel von über 60 dB(A) und nachts von über 55 dB(A) erreicht.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - die zur Beurteilung für die urbanen Gebiete und Sondergebiete herangezogen werden - werden im Prognoseplanfall um bis zu 13 dB(A) am Tage und um bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Es ist jedoch anzumerken, dass an den lärmabgewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten größtenteils eingehalten werde können.

In den Abbildungen Abbildung 7 und Abbildung 8 sind die Immissionen des Verkehrslärms zur, für den Schutz von Aufenthaltsräumen, besonders interessierenden Nachtzeit dargestellt.

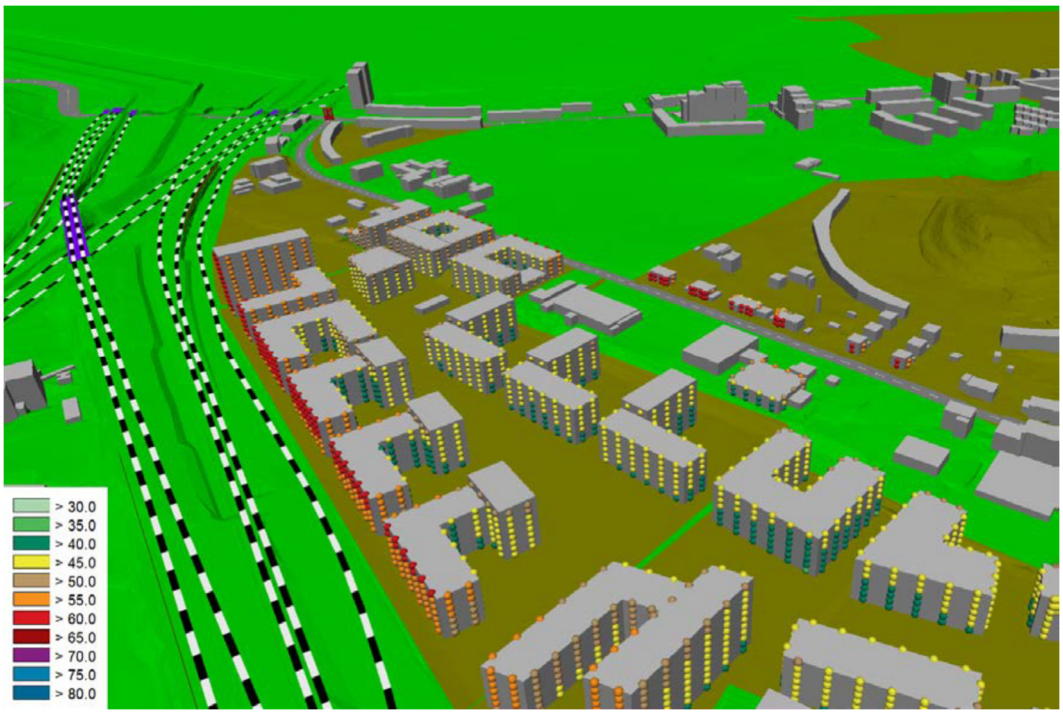


Abbildung 7: Verkehrslärm (Straße und Schiene) im Teilgebiet mit gemischter Nutzung; Beurteilungspegel Lr in dB(A); NACHT (Blickrichtung Nord) (Quelle: Müller-BBM 2022)

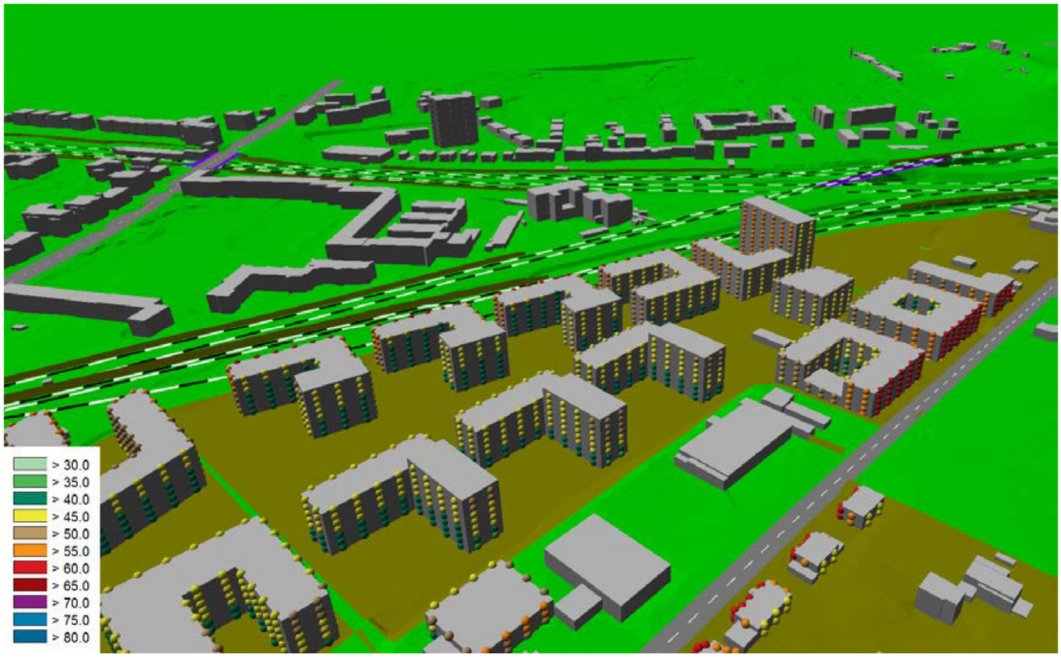


Abbildung 8: Verkehrslärm (Straße und Schiene) Beurteilungspegel Lr in dB(A); NACHT (Blickrichtung Nordwest) (Quelle: Müller-BBM 2022)

Die Darstellungen in Abbildung 9 zeigt den für den Schutz der Freiflächen (insbesondere von Bedeutung aufgrund der geplanten Kindertagesstätte im angrenzenden Gebäude im urbanen Gebiet MU 3) relevanten Ausschnitt im nördlichen Plangebiet gemäß städtebaulichem Entwurf. Gemäß Planfeststellungsverfahren der Dresdner Bahn ist kein Schall- oder Erschütterungsschutz auf der Ostseite der Gleise vorgesehen. Um den im Berliner Lärmleitfaden empfohlenen Zielwert in Höhe von ≤ 62 dB(A) zu erreichen ist in Abbildung 10 der Schienenverkehrslärm bei Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand auf dem Vorhabengrundstück simuliert.

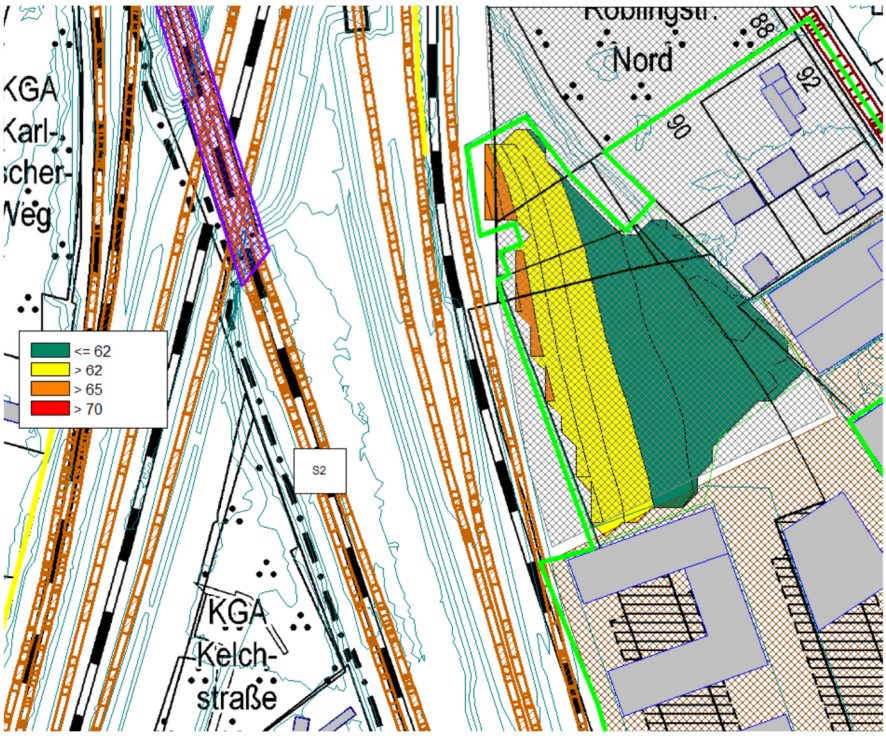


Abbildung 9: Beurteilungspegel Lr TAG2 aus Schienenverkehrslärm im Bereich der Freifläche der Kita gemäß städtebaulichem Entwurf (genordet; ohne Maßstab) (Quelle: Müller-BBM 2022)

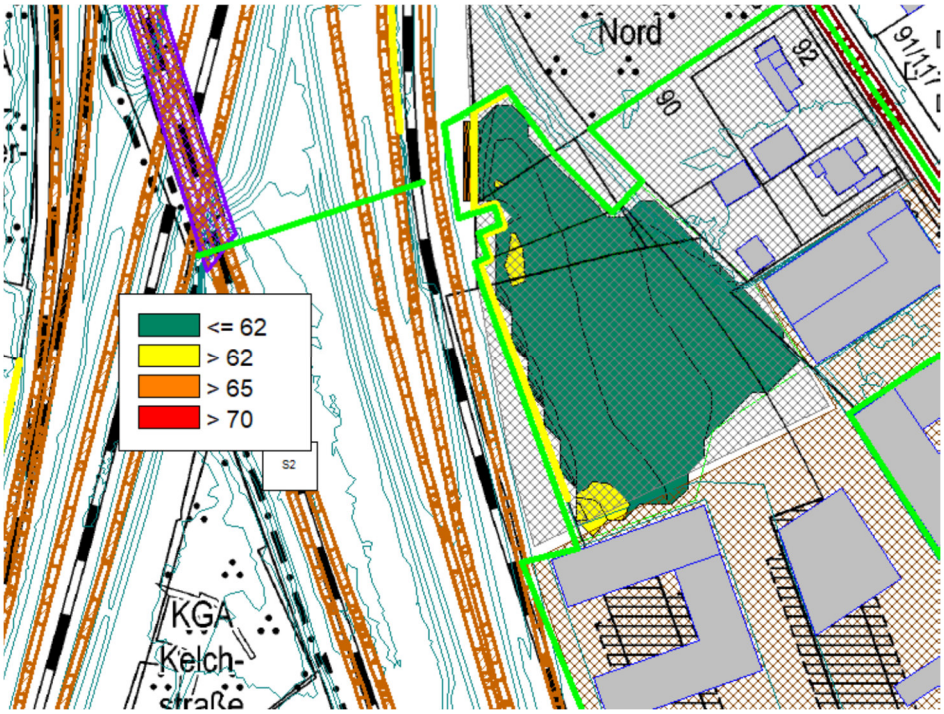


Abbildung 10: Beurteilungspegel Lr TAG aus Schienenverkehrslärm im Bereich der Freifläche der Kita gemäß städtebaulichem Entwurf; mit 2,5 m hoher Lärmschutzwand (gelbe Linie an Kita-Freifläche) (genordet; ohne Maßstab) (Quelle: Müller-BBM 2022)

Regelungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärms für den Bebauungsplanentwurf:

Regelungsbedarf zur Grundrissbindung (Durchstecken von Wohnungen): Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm bedarf es grundsätzlich eines lärmrobusten Städtebaus. Dieser ist in dem dafür maßgeblichen Teilgebiet mit vorgesehener gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und gegebenenfalls Kultur weitgehend (Ausnahme: Hochhaus und angrenzendes L-förmiges Gebäude) vorhanden. Die dadurch entstehenden lärmabgewandten Fassaden müssen genutzt werden (durchgesteckte Wohnungen).

Regelungsbedarf zur Baukörperfestsetzung und Nutzungsaufnahme: Die bahnständigen Gebäuderiegel schützen darüber hinaus die dahinterliegenden Gebäude. Daher werden Festsetzungen zur phasenweisen Realisierung getroffen, wonach die Gebäude entlang der Bahnanlagen und Röblingstraße zumindest im Rohbau in einer Mindesthöhe zu errichten sind, bevor die dahinterliegenden Gebäude bezogen werden können.

Regelungsbedarf zu Maximal- und Mindesthöhen: Damit die bahnständigen Riegel eine Schutzfunktion übernehmen können, benötigen die zu schützenden Gebäude entsprechend eine Maximalhöhe.

Regelungsbedarf zur Schalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm werden entsprechend der Vorgaben des Berliner Lärmleitfadens Festsetzungen zu "besonderen Fensterkonstruktionen" in Wohnungen " getroffen, die auch bei höherer nächtlicher Verkehrslärmbelastung eine Belüftung mittels teilgeöffneter Fenster ermöglichen.

Regelungsbedarf zum Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche: Baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen besitzen gemäß Berliner Lärmleitfaden ebenfalls einen Schutzanspruch. In dem maßgeblichen Teilgebiet mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und gegebenenfalls Kultur finden sich großflächig ausreichend lärmgeschützte Fassaden, sodass nicht in größerem Umfang Lärmminderungsmaßnahmen an Balkone/Loggien festgesetzt werden. Soweit Wohnungen nur zu einem Verkehrsweg ausgerichtete Balkone/Loggien aufweisen, erhalten sie einen entsprechenden Lärmschutz (Verglasungen).

Regelungsbedarf zur Errichtung einer Lärmschutzwand an der Kita-Freifläche: Auch Freiflächen besitzen einen Schutzanspruch. Dies betrifft insbesondere die Freiflächen von Schulen/Kitas, aber auch allgemein zugängliche Freiflächen mit besonderer Aufenthaltsqualität (Spielplätze, Bereiche mit Stadtmöbeln, etc.). Sie wird durch Festsetzung einer Schallschutzwand entlang des Kitaaußenbereichs ausreichend geschützt.

Regelungsbedarf zur schallabsorbierenden Auskleidung von Tiefgaragen-Zufahrten und Zufahrten zu innen liegenden Ladezonen: Aus Gründen des Lärmminimierungsgebots sind die Zufahrten zu Tiefgaragen bzw. innen liegenden Ladezonen schallabsorbierend auszukleiden.

Gewerbelärm:
Das Plangebiet unterteilt sich nach seiner Nutzung in verschiedene Bereiche. Im nördlichen Teilbereich soll eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe und gegebenenfalls Kultur entstehen und im südlichen eine reine gewerbliche Nutzung. Im nordöstlichen Bereich entsteht zudem großflächiger Einzelhandel. Entlang der Röblingstraße müssen bereits bestehende gewerbliche Nutzungen Berücksichtigung finden.
Unterstellt man im nördlichen Bereich den Schutzanspruch eines Mischgebiets, kann eine Gewerbelärmbelastung tagsüber in Höhe von 60 dB(A) als zumutbar angesehen werden. Diese wird im gesamten Teilgebiet eingehalten. Bei kurzzeitigen Geräuschspitzen (L_{WAFmax} = 120 dB(A)) ist allerdings eine Überschreitung des Wertes gemäß TA Lärm (90 dB(A)) am nördlichen grenzständigen Gebäude im Sondergebiet SO1 nicht auszuschließen. Sofern hier wie im städtebaulichen Entwurf keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen sind, ist im gesamten Teilgebiet kein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan zu erwarten. Für den Nachtzeitraum werden der zumutbare Wert von 45 dB(A) wie auch die Anforderungen der TA Lärm bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen bis auf dem Gebäude im Sondergebiet SO1 nicht überschritten. An diesen werden entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich sein.
Für die Teilgebiete mit gewerblicher Nutzung ist ein Schutzanspruch eines Gewerbegebiets (GE) gemäß TA Lärm zu erwarten. Demnach ist eine Gewerbelärmbelastung in Höhe von tags/nachts 65/50 dB(A) zumutbar. Gemäß gutachterlicher Untersuchung wird der Wert sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten und auch deutlich unterschritten. Das gleiche gilt für kurzzeitige Geräuschspitzen. Betrachtet man die realen Betriebsvorgänge der aktuellen Gewerbenutzungen, so ist keine Überschreitung während der Nacht zu erwarten.
Neue gewerbliche Nutzungen werden im südlichen Bereich des Plangebiets entstehen. Hier wirkt, wie auch in der Röblingstraße der Nachtschutz des allgemeinen Wohngebietes gemäß Bebauungsplan 7-37Bd limitierend auf die möglichen Geräuschemissionen. Durch die Planung wird sicherzustellen sein, dass bestehende gewerbliche Nutzungen gegenüber der heutigen Situation nicht weitergehend beschränkt werden. Neue gewerbliche Nutzungen müssen sowohl mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Planung, aber auch außerhalb der Planung verträglich sein. Schutzbedürftige Nutzungen, die im Plangebiet entstehen, müssen demzufolge auf bestehende gewerbliche Nutzungen Rücksicht nehmen und, sollte ein Lärmkonflikt erkennbar sein, sich aus sich selbst her-

aus gegenüber Gewerbelärm schützen. Hier treffen somit gewerbliche Nutzungen mit einem entsprechenden Erfordernis nach Lärmemissionen (Gewerbe) und Mischnutzungen (z.B. Wohnen) mit einem entsprechenden Schutzanspruch aneinander. Dieses Nebeneinander muss für beide Seiten verträglich ausgebildet werden. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Einschränkung der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung wird hierdurch jedoch nicht begründet.

Regelungsbedarf zur Begrenzung von Geräuschemissionen im Plangebiet:
Eine erforderliche Begrenzung von Geräuschimmissionen für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet westlich der Röblingstraße ergibt sich aufgrund bestehender Wohngebäude östlich der Röblingstraße und der zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohngebäude) im Plangebiet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen dürfen hierbei nicht eingeschränkt werden.
Für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen nördlich der Attilastraße ergibt sich eine erforderliche Begrenzung aufgrund bestehender Wohngebäude südlich der Attilastraße sowie der zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohngebäude) im Plangebiet.
Auch hier wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbliche Nutzungen im Teilgebiet der Planung mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und gegebenenfalls Kultur bedürfen keiner Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, da gemäß BauNVO hier nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist.

Regelungsbedarf zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet vor Gewerbelärm:
Lärmsensible Nutzungen im Teilgebiet der Planung mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und gegebenenfalls Kultur erfordern in Teilbereichen Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm. Der Umfang der Maßnahmen hängt in erheblichem Maße davon ab, welche nächtlichen Geräuschimmissionen aus den an das geplante Stadtquartier angrenzenden Arealen des gemäß Baunutzungsplans beschränkten Arbeitsgebietes zu berücksichtigen sind.
Vorliegend wurden aus dem beschränkten Arbeitsgebiet nördlich der Planung gegenüber dem Tag unverminderte Geräuschimmissionen aus diesem Areal unterstellt. Hier wird nachts eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den nach Norden ausgerichteten Fassaden des Sondergebiets SO2 prognostiziert, weshalb zur Minimierung der Einschränkungen der Wohnqualität das "Schöneberger Modell" (öffenbar verglaste Balkone/Loggien mit nächtlicher Schließverpflichtung) durch planergänzende Regelungen zur Anwendung kommen.
Für das bestehende beschränkte Arbeitsgebiet innerhalb der Planung westlich der Röblingstraße (Bereich „gewerbliche Nutzung im Bestand“ in Abbildung 11) ist hingegen von einer Verträglichkeit tags und nachts zwischen den gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen der Planung (Schwerpunkt gemischte Nutzung und Schwerpunkt gewerbliche Nutzung) auszugehen. Hier sind daher keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm an den zukünftigen Wohngebäuden oder an den Gebäuden im Gebiet mit Schwerpunkt gewerbliche Nutzung vorgesehen. Ob dies zum dauerhaften konfliktfreien Nebeneinander Regelungen in dem Gewerbegebiet erfordert, ist noch offen.

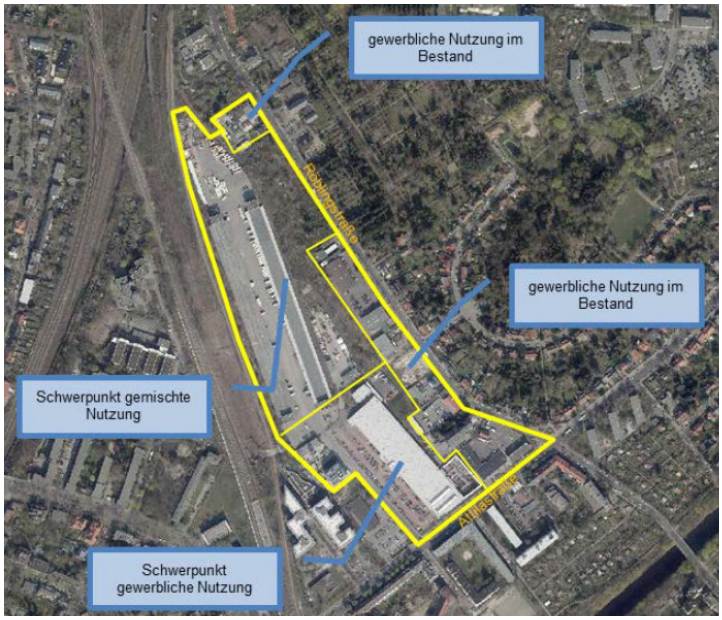


Abbildung 11: Luftbild mit Plangebiet (gelbe Umrandung) und einer möglichen Nutzungsordnung des Plangebiets (Quelle: Müller-BBM 2022)

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet GE1wäre ebenfalls ein Regelungserfordernis absehbar, wonach nur Nutzungen ohne nächtlichen Schutzanspruch dort zulässig sein sollten (vgl. Abbildung 12).

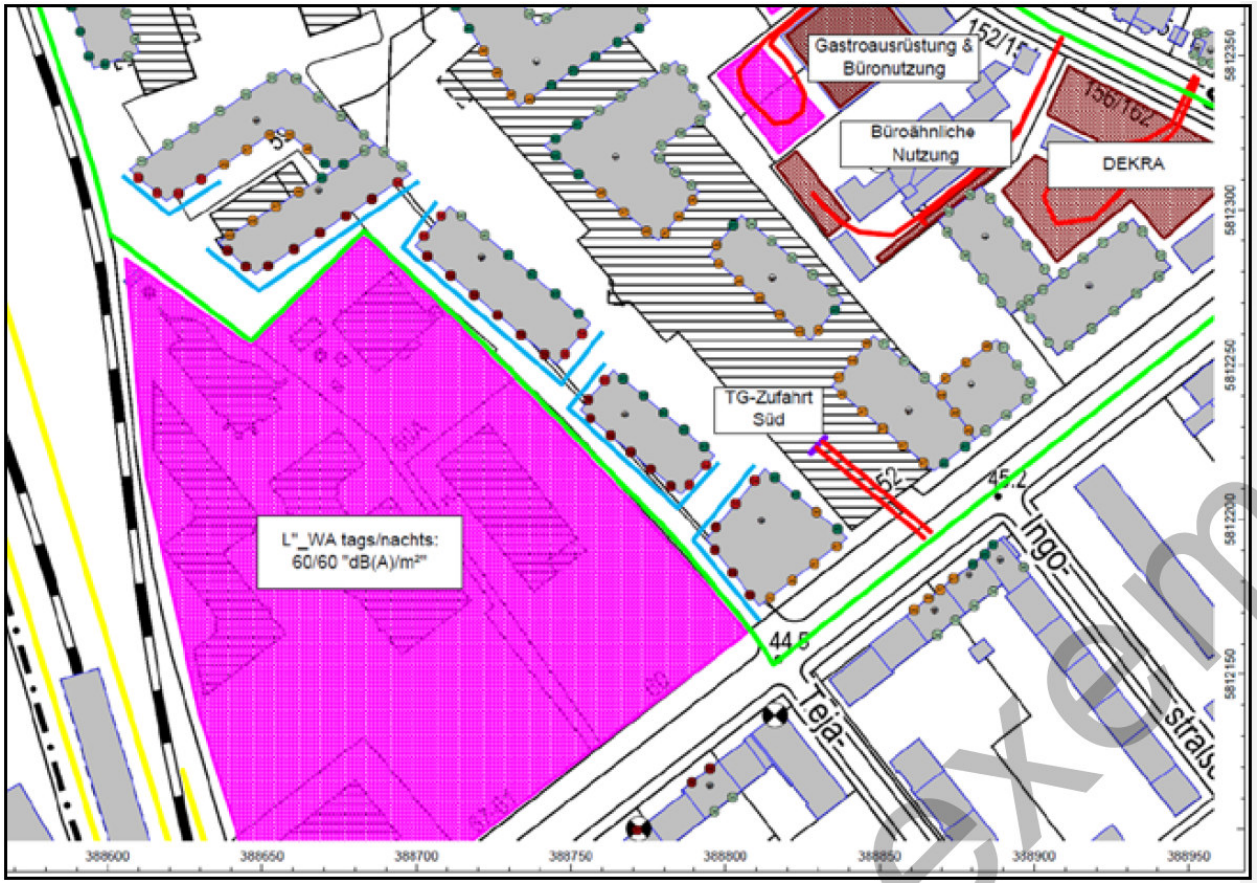


Abbildung 12: Fassadenbereiche (blaue Linien) im zukünftigen Gewerbegebiet der Planung, an denen Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch ausgeschlossen werden sollten (Quelle: Müller-BBM 2022)

Elektromagnetische Felder

Im Hinblick auf die elektromagnetischen Auswirkungen aus dem Bahnstrom werden die Grenzwerte gemäß 26. BImSchV bei einem Abstand von mehr als 1,4 m von der Mitte des äußeren Gleises oder mehr als 0,68 m von der äußeren Schiene in jeder Höhe stets eingehalten (Müller-BBM 2021). Die Berechnungsunsicherheit ist hierbei bereits berücksichtigt. Bei dem geplanten Abstand zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung von ca. 30 m ist die Verträglichkeit somit gegeben.
Die Verträglichkeit mit den elektromagnetischen Feldern aus der Nutzung des Mobilfunkmastes der Firma Vodafone wird auf der Grundlage der bei der Firma Vodafone angeforderten Standortbescheinigung untersucht. Innerhalb der Standortbescheinigung wird für die Hauptstrahlrichtung ein Sicherheitsabstand von rd. 40 m ein vertikaler Sicherheitsabstand von rd. 12 m und eine Montagehöhe von rd. 31 m aufgeführt. Dies bedeutet, dass eine Überschreitung der geltenden Personenschutzgrenzwerte nur dann gegeben ist, wenn Sie sich seitlich auf weniger als 40,00 m Abstand an eine Antenne nähern und sich - gleichzeitig - weniger als 12 m unterhalb der am niedrigsten montierten Mobilfunkantenne - im vorliegenden Fall 19,0 m befinden. Wird die Entfernung in einer oder gar beiden Richtungen überschritten, werden die Personenschutzgrenzwerte auch bei maximaler angemeldeter Sendeleistung eingehalten. In einem Teil des geplanten Hauses 4 wird der Sicherheitsabstand unterschritten. Bei Durchführung der Planung wird demzufolge ein Weiterbetreiben des Sendemastes nur genehmigt, wenn daran Modifikationen erfolgt sind, die einen ausreichenden Sicherheitsabstand der betreffenden Antennen zur schutzbedürftigen Nutzung gewährleisten. Für das Schutzgut Mensch entsteht somit im Planfall keine erhebliche Beeinträchtigung.

Lufthygiene

Durch die Planung ist eine Zunahme von täglich ca. 1.500 Kfz-Fahrten zu erwarten (VCDB 2022).
Die durch das neue Stadtquartier erzeugten Mehrverkehre sind im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering. In Relation zur Grundbelastung betragen die Mehrverkehre des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zwischen 1 % und 2 % und dürften damit in einem Bereich üblicher täglicher Schwankungen liegen. Eine ähnliche Aussage kann für den Prellerweg getroffen werden. Auf der deutlich geringer belasteten Röblingstraße ist der Zuwachs prozentual etwas größer (je nach Abschnitt zwischen 4 % und 7 %).
Laut den in Kapitel 2.2.1 angeführten Luftbelastungsprognosen für 2020 und 2025 werden die Grenzwerte für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ nach der 39. BImSchV deutlich unterschritten, es liegen jedoch keine neueren Messwerte oder Prognosen vor.

Die Planung sieht die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet vor, was den Vegetationsbestand gegenüber der Bestandssituation erhöht und zur Verbesserung der Luftqualität beiträgt.

Erschütterungen und Sekundärluftschall
Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, wurde ein Erschütterungsgutachten erstellt.

Die Gleise 3 und 4 werden nach Auskunft der Deutschen Bahn vor allem für Personenverkehr mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu ca. 160 km/h genutzt, ggf. auch für Gütertransporte. Gleis 5 führt nach Tempelhof und dient dem Gütertransport mit Geschwindigkeiten von bis zu ca. 50-80 km/h.

Das angefertigte Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen (GuD 2021): Aus der schwingungstechnischen Untersuchung samt Prognoseberechnung geht hervor, dass aus dem bestehenden S-Bahnverkehr keine störenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Demgegenüber ist infolge des künftigen Regional- bzw. Personenfernverkehrs und des Güterverkehrs mit Immissionspegeln in den bahnseitigen Gebäuden zu rechnen, die nach den anerkannten Regeln der Technik, d.h. nach einschlägigen Normen und Vorschriften (DIN 4150-2 sowie 24. BImSchV), sowie für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau als zu hoch einzustufen sind. Für die Wohnhäuser in größerer Entfernung von den Bahnanlagen können u. U. leichte Überschreitungen der Normanhaltswerte der DIN 4150-2 auftreten.

Die Abbildungen Abbildung 13 (Erschütterung) und Abbildung 14 (Sekundärluftschall) zeigen die jeweilige zusammenfassende Beurteilung der Immissionen auf die Gebäude im Plangebiet.
Somit besteht ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bebauungsplan, damit sichergestellt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

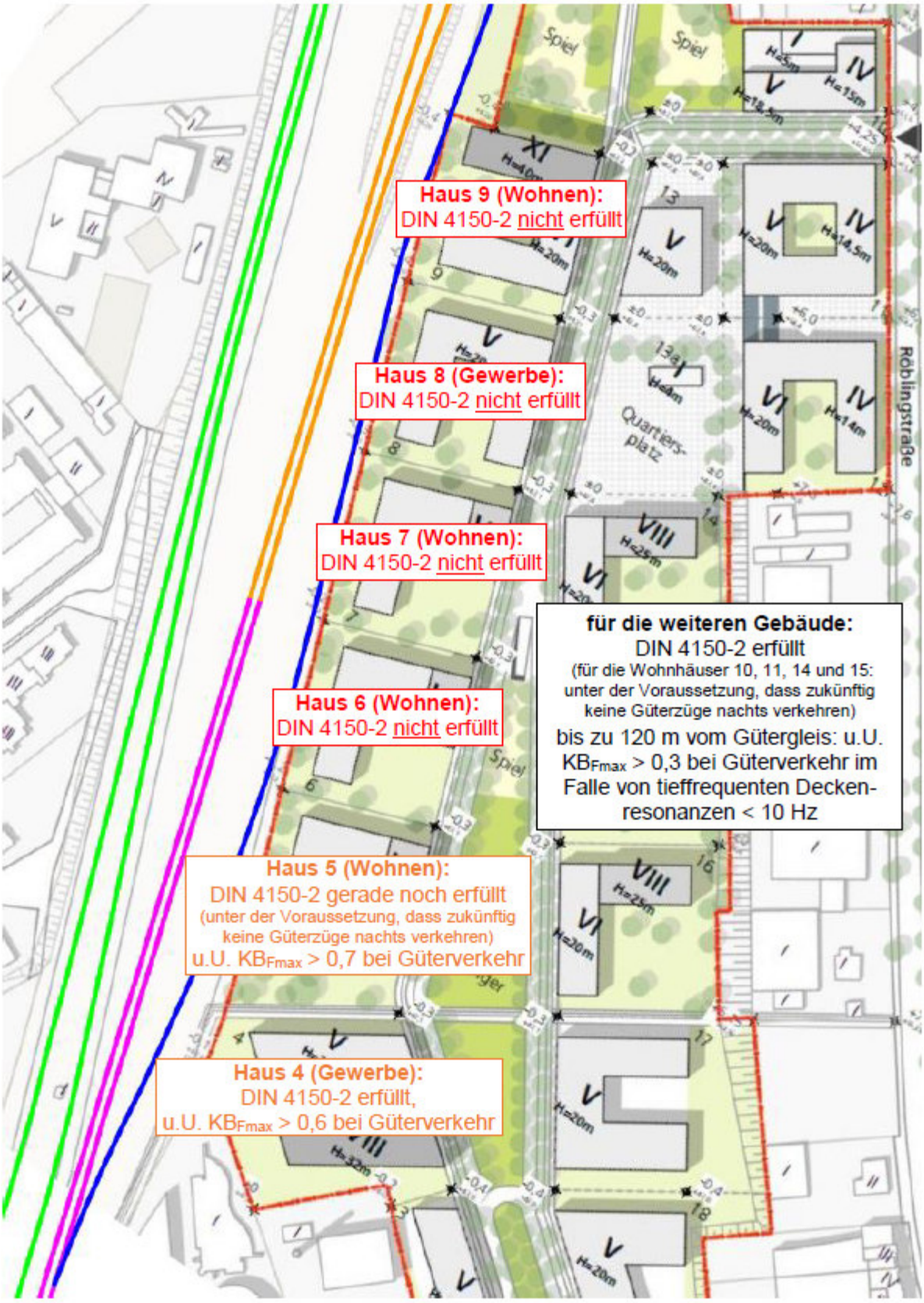


Abbildung 13: Zusammenfassende Beurteilung der prognostizierten Erschütterungsimmissionen (GuD 2021)

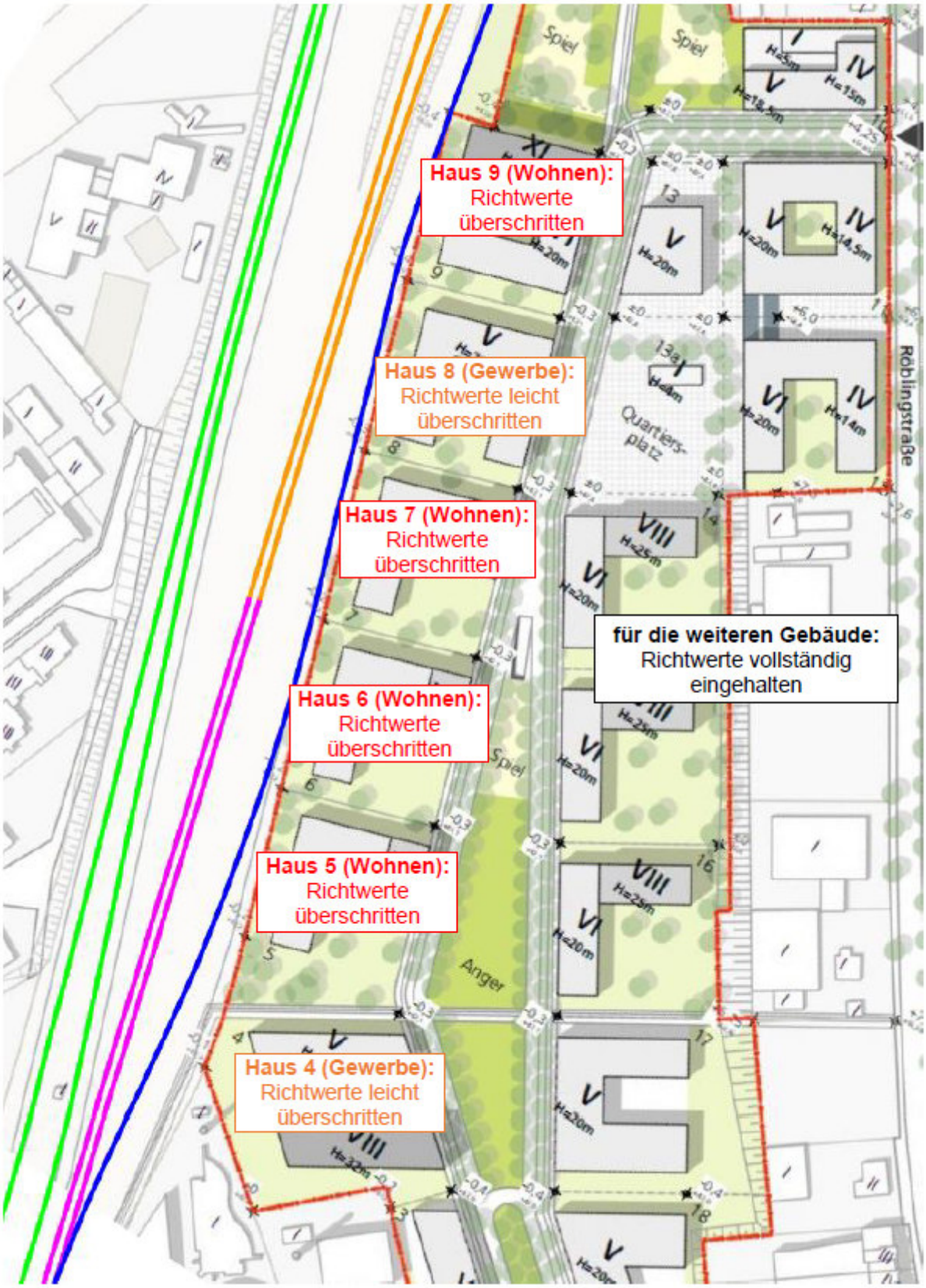


Abbildung 14: Zusammenfassende Beurteilung der prognostizierten Sekundärluftschallimmissionen (GuD 2021)

2.4.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Vegetation, Biotoptypen, Biotopverbund
Durch die geplante Über- und Unterbauung nach dem in Aufstellung befindlichen B-Plan sowie durch den Bau des Logistikplatzes nach aktuellem Planungsrecht zur Vorbereitung des B-Planvorhabens wird ein Großteil der vorhandenen Vegetation entfernt, die Bestandsbiotope gehen überwiegend verloren (vgl. Baumfällplan, Atelier Loidl, Stand 05.11.2021).
In den Randbereichen des geplanten Stadtquartiers entlang der Bestandsgrundstücke an der Röblingstraße und nahe des Vodafone-Grundstückes bleibt ein Teil des geschützten Baumbestandes erhalten. In diesen Bereichen wird nur das Brombeergestrüpp entfernt. Zudem bleibt die Vegetation auf den Grundstücken des Bestandsgewerbes von der Planung unberührt. Eine weitere Bebauung bleibt jedoch auf den meisten Grundstücken des Bestandsgewerbes auch im Planfall erlaubt, wodurch es auch hier zum Verlust von Biotopen und geschützten Bäumen kommen kann. Es werden durch das Vorhaben keine streng geschützten Pflanzenarten betroffen sein.
Innerhalb der Baugrenzen sowie im unmittelbaren Umfeld müssen alle vorhandenen geschützten Bäume gefällt werden, es handelt sich dabei um 90 Einzelbäume (die zwei im Plan aufgeführten Lebensbäume werden hier nicht mitgezählt, da sie nicht unter die BaumSchVO Bln fallen). Deren Fällung wird bereits im Zusammenhang mit dem vorgezogenen Bauantrag zur Errichtung eines temporären Logistikplatzes nach aktuellem Planungsrecht beantragt und durchgeführt, dient aber dem Planvorhaben Marienhöfe. Zu den auf den Grundstücken des Bestandsgewerbes und in den Randbereichen des geplanten Stadtquartiers erhalten bleibenden Bäumen zählen auch die beiden in Kapitel 2.2.2 hervorgehobenen vitalen Altbäume (Baumnr. 52 und 53 (Planland 2021a)). Laut aktuellem Stand der Freianlagenplanung werden ca. 400 Bäume allein auf den Vorhabengrundstücken neu gepflanzt. Davon haben ca. 150 Bäume einen StU von mindestens 16 – 18 cm und befinden sich auf Flächen mit Bodenanschluss (LOIDL 2022).
Laut Freianlagenplan (LOIDL 2022) sind aufgrund der Erschließungsmaßnahmen 6 Straßenbäume an der Attilastraße und 12 Straßenbäume an der Röblingstraße zu fällen. In der Regel erfolgt die Berechnung nach Methode Koch durch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt.

Auf den nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist die Anlage von Grünflächen vorgesehen.
Der LaPro Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt im nördlichen Plangebiet die Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dar. Im Planfall entsteht auf einem Großteil der entsprechend gekennzeichneten Fläche eine Grünfläche. Die Zielarten (mit Ausnahme der Blauflügeligen Ödlandschrecke) deren potenzielle Kern- und Verbindungsflächen laut LaPro (Geoportal Berlin/Lapro Grundlagen: Zielartenverbreitung) in diesem Bereich liegen, kommen entsprechend dem Berliner Zielartenkonzept u.a. im Lebensraumkomplex Parks/Grünanlagen vor, weshalb die Festsetzung einer Grünanlage den Zielen des Lapro entspricht. Die Freianlagenplanung sieht darüber hinaus in Teilen des Parks wie auch auf kleineren begrünten Flächen im Plangebiet die Anlage von Wiesen anstelle von Parkrasen vor, was im Fall einer entsprechend extensiven Pflege das Vorkommen der genannten Arten begünstigt.

Da keine Niederschlagsentwässerung des Plangebietes in umliegende Gewässer vorgesehen ist (mit Ausnahme der im B-Plangebiet liegenden Grundstücke des Bestandsgewerbes an der Röblingstraße, wo sich jedoch keine Änderung gegenüber der Entwässerungssituation im Bestand ergibt), ist durch die Planung kein Einfluss auf das geschützte Biotop des Lindenhofweihers und des Biotops des Kelchpfuhls mit unklarem Schutzstatus zu erwarten.

Weiterhin kann es baubedingt z. B. durch die Nutzung als Baustelleneinrichtung temporär zu einem Biotopwertverlust auf angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes kommen. Diese Auswirkung ist jedoch unter der Voraussetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen und der

ausreichend vorhandenen Möglichkeit, auf Flächen mit geringem Biotopwert ausweichen zu können, zu vernachlässigen.
Weitere zum derzeitigen Zeitpunkt abschätzbare bau-, betriebs- oder anlagenbedingte erheblich Auswirkungen auf den Biotopbestand, die biologische Vielfalt oder den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Fauna
Im Plangebiet bestehen potentielle und genutzte Nistmöglichkeiten für Vögel an Gebäuden, Bäumen und Sträuchern, die, ebenso wie Aufenthalts- und Nahrungsplätze von nicht im Plangebiet brütenden Vögeln, durch das Bauvorhaben verloren gehen. Der Verlust der Bruthabitate ist durch die Anbringung von Nisthilfen zu kompensieren (Planland 2021a).
Die Wirkfaktoren und die möglichen bau-, anlage- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Fauna sind in Tabelle 5 dargestellt.
Eine mögliche Betroffenheit i. S. der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des Artenschutzbeitrages geprüft (Planland 2021b). In die Prüfung gingen sowohl vorkommende als auch potenziell vorkommende Arten mit ein.
Die Prüfung ergab, dass für die folgenden gemeinschaftsrechtlich streng geschützten Tierarten und geschützte Vogelarten eine Betroffenheit (Verbot der Entnahme etc. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungsverbot) durch das Bauvorhaben möglich ist:
- Fledermäuse: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Brutvögel: Blaumeise (*Parus caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Girlitz (*Serinus serinus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Sperber (*Accipiter nisus*)
- Reptilien: Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Im Artenschutzfachbeitrag wurde eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) bezüglich der Zauneidechse festgestellt. Darüber hinaus ergab die Prüfung kein Eintreten von Verbotstatbeständen. In Hinblick auf die Zwergfledermaus, bei der Quartierpotenzial im Plangebiet festgestellt wurde, erfolgte eine weitere Untersuchung zur Erfassung von Quartieren an Gebäuden (Natur + Text 2021b), bei der keine Hinweise auf vorhandene Quartiere gefunden wurden. Wenige nicht einsehbare Bereiche müssen beim Rückbau der Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung untersucht werden.
Der Lebensraum der im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsenpopulation kann im Planfall nicht erhalten werden und wird bereits durch das Bauvorhaben Logistikplatz in Anspruch genommen. Daher wurde ein Ersatzhabitat angelegt (FCS-Maßnahme, vgl. Kap. 2.6.2). Auf Grundlage des nach bisher geltendem Planungsrecht gestellten Bauantrages für den Logistikplatz wurde Anfang des Jahres 2022 ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG für die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation in das Ersatzhabitat gestellt, welche in der Aktivitätsphase der Tiere im Jahr 2022 vorgenommen wurde. Anfang September 2022 wurde für eine kleine Teilfläche (Röblingstraße 138 / 140/ 142) für dringend erforderliche Wohncontainer für geflüchtete Menschen aus der Ukraine ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG gestellt. Nach Vorliegen der Planreife für den B-Plan 7-95 „Marienhöfe“ wurde für das geplante Bauvorhaben auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin mit Datum vom 28.09.2022 ein weiterer Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG gestellt, um die bauliche Inanspruchnahme des Zauneidechsenlebensraums nach Umsiedlung der Population zu ermöglichen. Dem Antrag vom 28.09.2022 wurde am 30.12.2022 unter Angabe von Nebenbestimmungen stattgegeben. Zu den Nebenbestimmungen zählen u.a. die Fortführung des

Abfangs auf zwei der 13 Abfangflächen bis sie von der obersten Naturschutzbehörde als freigefangen betrachtet werden sowie die flächige Erweiterung des Ersatzhabitats um ca. 9.000 m². Alle aus dem genannten Bescheid resultierenden Auflagen und Verpflichtungen der Obersten Naturschutzbehörde werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens - einschließlich vertraglicher und sonstiger Verpflichtungen - geregelt.
Die Lebensraumfunktion des Plangebietes für die Bergmolchpopulation kann im Planfall während und nach der Bauphase durch die Umsetzung eines entsprechenden Habitatkonzeptes (vgl. Kap. 2.6.2) erhalten werden. Durch den Abfang der Population, der im Zuge des Zauneidechsenabfangs erfolgte und die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend des Habitatkonzeptes kann eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population vermeiden werden.

Tabelle 5: Wirkfaktoren und mögliche Beeinträchtigungen der Fauna (in Anlehnung an Planland 2021b)

Wirkfaktoren	Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen	Mögliche anlagebedingte Beeinträchtigungen	Mögliche nutzungsbedingte Beeinträchtigungen
Flächeninanspruchnahme/ -verlust	Vorübergehender Habitat- oder Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten bzw. in Folge Verluste von Individuen durch Baumaßnahmen.	Totalverlust/Schädigung von Lebensstätten, Habitaten und der jeweiligen Funktionen durch Versiegelung/ Teilversiegelung (Gebäude-, Erschließungsflächen).	Beeinträchtigung durch Nutzung
Flächen-umwandlung	Vorübergehender Habitat- oder Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten bzw. in Folge Verluste von Individuen durch Baumaßnahmen.	Veränderung der Habitate und ggf. der Habitatfunktionen durch Flächenumwand-lungen und damit Schädigung von Lebensstätten.	Beeinträchtigung durch Nutzung
Barrierewirkung/ Zerschneidung	temporäre Trenn-/ Barrierewirkung mit Beeinträchtigung von Habitatfunktionen	dauerhafte Trenn-/ Barrierewirkung mit Funktionsverlust von Lebensstätten, Kollisionsgefahr für Vögel an Glasfronten und Fenstern von Hochbauten	Ggf. Barrierewirkung mit Kollisionsgefahr durch Nutzung
Stoffeinträge	Beeinträchtigung der Habitatqualität	Beeinträchtigung der Habitatqualität	Beeinträchtigung der Habitatqualität
Lärmimmissionen	Störung, Beunruhigung und Vergrämung der Fauna, temporäre Verlärmung von Lebensstätten, Störung in Brutzeiten etc. und damit temporärer Funktionsverlust durch Baubetrieb.	-	Störung, Beunruhigung und Vergrämung der Fauna, dauerhafte Verlärmung von Habitaten, Störung in Brutzeiten und damit Funktionsverlust durch Aufenthalt und Nutzung.
Visuelle Effekte / Erschütterungen	Störung, Beunruhigungen und Vergrämung der Fauna und damit temporärer Entzug von Brut- und Nahrungshabitaten sowie Störung von Lebensstätten durch Baufahrzeugbewegung und Licht.	-	Störung, Beunruhigung und Vergrämung der Fauna und damit dauerhafter Entzug von Brut- und Nahrungshabitaten u.a. durch Bewegung und Licht.
Pflegemaßnahmen			Habitat- oder Funktions-verlust mit Schädigung von Lebensstätten

2.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Durch den Bebauungsplanentwurf wird innerhalb des geplanten neuen Stadtquartiers auf den verschiedenen Teilflächen eine gesamt Grundflächenzahl (GRZ) von durchschnittlich ca. 0,8 festgesetzt, womit eine Überbauung und damit maximale Versiegelung von ca. 80% des gesamten Plangebietes möglich ist. Das entspricht der zulässigen Versiegelung nach bisherigem Planungsrecht. Auf den Grundstücken mit Bestandsgewerbe an der Röblingstraße bleibt die aktuelle GRZ unverändert.
Insbesondere im Norden und im zentralen Bereich des Plangebietes entstehen unter anderem Grünflächen. Soweit sie nicht unterbaut sind, findet in diesen Bereichen Entsiegelung und die Wiederherstellung von Bodenfunktionen statt. Im Plangebiet sind keine Böden mit besonders geschützteer Bodenfunktion betroffen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist von einem großflächigen Bodenaushub auszugehen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Für die Grundstücke Röblingstr. 90 und 92 (BBK 10458), Röblingstr. 144/146 (BBK 14807), Röblingstr. 148/150 (BBK 10843) sowie Röblingstr. 156, 158, 160, 162 und Attilastr. 46 - 51 (BBK 10607) ist weitestgehend die Festsetzung der gewerblichen Nutzung im Bestand vorgesehen. Bauliche Eingriffe in den Boden in Folge der Planung sind nicht zu erwarten. Für die Flächen liegen nur teilweise orientierende Untersuchungen (für Teilflächen von BBK 10843 und BBK 10607) vor. Eine abschließende Bewertung ist daher noch nicht möglich. Es liegen derzeit jedoch keine Hinweise vor, die einer Festsetzung der im Bestand bereits vorhandenen gewerbliche Nutzung entgegenstehen. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind, sollten widererwartend Eingriffe in den Boden erfolgen, insbesondere bei Entsiegelung, weitere Untersuchungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. Umsetzung der Planung vorzunehmen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

In Folge der geplanten Über- und Unterbauung der Vorhabengrundstücke Röblingstraße 96 -116 (BBK 10845) und Attilastraße 52 - 59 (BBK 10056 und 9509) werden große Teile der belasteten Auffüllungen ausgebaut oder versiegelt. Eine abschließende Klärung des Wirkungspfades Boden - Mensch für die verbleibenden unversiegelten Grün- und Freiflächen (inkl. Spielflächen) ist nach dem jetzigen Stand des Wissens jedoch nicht möglich. Der Vergleich der Analyseergebnisse in der Vorabschätzung der LAGA-Klassen (Zuordnungswerte) für die Auffüllungen und den gewachsenen Boden bezogen auf die Aushubbereiche (GID 2021) gibt jedoch Hinweise, dass mit Prüfwertüberschreitungen, bis hin zur Überschreitung des Prüfwerts für Parks und Freizeitanlagen in der Auffüllung gerechnet werden muss. Zwar beziehen sich die Analysen lediglich auf die Baufelder, welche überwiegend unter- und überbaut werden. Eine Belastung der Auffüllung in den angrenzenden geplanten Grün- und Freiflächen (inklusive Spielflächen) ist jedoch sehr wahrscheinlich, sodass eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen, mit Ausnahme der gewerblichen Nutzung, weiterer Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen bedarf.

Auch der Wirkungspfad Boden - Grundwasser kann mit Hilfe der vorliegenden Untersuchungen nicht abschließend geklärt werden. Der Vergleich der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen (GID 2021) gibt jedoch Hinweise, dass von den belasteten Auffüllungen Gefahren für das Grundwasser bzw. das Bodenwasser bei einer großflächigen Entsiegelung bzw. bei einer bereits im Bestand unversiegelten Fläche (ehemalige Kleingartenanlage Röblingstraße) bestehen, so dass zumindest punktuell ein Austausch der belasteten Bodenschichten/Auffüllung notwendig ist. Gleiches gilt für die geplante Versickerung von Regenwässern über Rigolen. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Im Rahmen der Bauarbeiten fallen voraussichtlich gefährliche Abfälle in Form von Bodenaushub von teilweise > Z 2 an. Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt lassen sich jedoch unter Beachtung der einschlägigen Regelungen (KrWG, BBodSchV, TGRS) zum Umgang mit gefährlichen Abfällen vermeiden.

Entsprechend der TR Boden (Stand 05.11.2004) kann Aushub mit der LAGA-Einstufung Z 2 unter wasserundurchlässigen Deckschichten (z.B. Straßen) wieder eingebaut werden, sofern durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass das Niederschlags- und/oder Oberflächenwasser sowie Schichtenwasser von der Schüttung ferngehalten wird. Der Abstand zwischen der Unterkante der Recyclingschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Für den Bodenaushub mit Zuordnungswerten Z 1.1 und Z 1.2 ist auch ein eingeschränkter offener Einbau möglich. Bei einem offenen Wiedereinbau von Bodenaushub mit den Zuordnungswerten Z 1.2 ist zuvor die Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Ungeachtet dieser Regelungen ist die Verwendung von Bodenaushub im Landschaftsbau sowie bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht lediglich für Bodenmaterial mit LAGA Z 0 zulässig. Gleiches gilt für den Einbau von Bodenmaterial im Bereich von Versickerungsanlagen. Unter Berücksichtigung dieser Regelungen, ist ein Schaden für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt, durch den Wiedereinbau von Bodenaushub auszuschließen.

Fläche

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer relativ gering genutzten, bereits hoch versiegelten und sehr gut erschlossenen Fläche. Der nach § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebene sparsame Umgang mit Grund und Boden kann hier durch die Planung realisiert werden.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Entsprechend der gemessenen Grundwasserstände werden im mittleren und nördlichen Bereich in Abhängigkeit der Einbindetiefen der geplanten Gebäude u.U. lokale Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich.
Sollten die Grundwasserstände allerdings etwa auf dem festgestellten Niveau bleiben und nur 1-geschossige Tiefgeschosse und -garagen geplant werden, kann auf allen Flächen voraussichtlich eine offene Wasserhaltung betrieben werden.

Bei Durchführung der Planung wird es zur Entsiegelung von Teilflächen kommen, wodurch sich die Bodenfunktionen in Hinblick auf Wasserhaushalt und Versickerung auf den entsprechenden Flächen verbessern werden. Auf anderen Teilflächen wird es zu einer neuen Versiegelung kommen, was insbesondere für die aktuell unversiegelte Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage im Nordosten des Plangebietes eine Beeinträchtigung darstellt. In diesem Bereich soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden, in dem die nördliche Zufahrt zum Stadtquartier, die Einfahrt zur Tiefgarage, großflächiger Einzelhandel und Geschosswohnungsbau entstehen. Die geplante Versiegelung wird bei der geplanten durchschnittlichen GRZ-gesamt von ca. 0,8 die nach bisherigem Planungsrecht in diesem Bereich zulässige Versiegelung nicht übersteigen.
Durch das Entwässerungsgutachten wird die vollständige Regenwasserbewirtschaftung vor Ort konzeptualisiert. In Zisternen wird Regenwasser für die Bewässerung einzelner Grünflächen gespeichert und für die Versickerung kommen Mulden und Rigolen zum Einsatz (Ingenieurbüro Richter 2022). Die Entwässerung mit Rigolen bewirkt einen starken Eingriff in den Wasserhaushalt, da

hierdurch die Verdunstung (welche in einem natürlichen Wasserhaushalt überwiegt) deutlich verringert wird. Mulden lassen hingegen eine höhere Verdunstung zu. Die Verwendung einer Zisterne für die Bewässerung ist in Hinblick auf die Verdunstung positiv zu bewerten. Die vorgesehene extensive Begrünung, welche mit der festgesetzten Mindeststärke von 10 cm durchwurzelbarem Substrat nur wenig Pflanzenbewuchs zulässt, bewirkt nur eine sehr geringe Verdunstung. Die intensive Begrünung der Tiefgarage mit der Mindestdicke der Erdschicht von 60 cm hat einen positiven Einfluss auf die Verdunstung.

Aufgrund der durch undurchlässige Schichten erschwerten Versickerung im südlichen Plangebiet werden dort zwei Regenrückhaltebehälter installiert, von denen aus das Wasser über eine Hebeanlage der Rigole im Nordpark zugeführt wird.
Das Wasser der Straßenflächen und von Teilen der befestigten Außenflächen wird in die Angerbereiche bzw. Grünflächen geleitet und dort in 23 straßennah gelegenen Mulden versickert.
In den Grundstücksbereichen der Gebäude 4-20 werden die als versickerungsfähig identifizierten Bodenbereiche genutzt, in dem das auf diesen Grundstücken anfallende Wasser gesammelt und in drei Rigolen abgeleitet wird, wo es nach Reinigung mittels kombinierter Filter- und Sedimentationsanlagen in den Untergrund versickert. In den südlichen Bereichen der Gebäude 1-3 kann das Wasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Das dort anfallende Regenwasser wird in den Regenrückhaltebehälter 1 geleitet.
In der Tiefgarage fällt Tropfwasser von den Kfz sowie durch die Lüftungsöffnungen eindringendes Regenwasser an. Dieses wird im Regenrückhaltebehälter 2 gesammelt und auch hier mithilfe einer Hebeanlage der großen Versickerungsanlage (Rigole 1) im Nordpark zugeführt.

Zum Abführen des oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwassers, das an den Tiefgaragenaußenwänden ansteht und nach unten sickert, werden im Bereich der Tiefgaragensohle Drainagen angeordnet. Diese sammeln das Sickerwasser und führen es über eine Hebeanlage mit entsprechender Vorbehandlung ebenfalls der im Nordpark angelegten großen Rigole zu.

Im Überflutungsfall des 30-jährlichen Regens fallen zusätzlich zu dem 2-jährlichen Bemessungsregen, für den das Entwässerungsleitungssystem mindestens ausgelegt ist, (Rigolen und Regenrückhaltebehälter für 10-jährliche, Mulden für 5-jährliche und das Regenwasserleitungssystem für 2-jährliche Wiederkehrwahrscheinlichkeit) weitere Regenwassermengen an, die auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden müssen. Sie dürfen weder in das Gebäude noch auf benachbarte Grundstücke bzw. öffentliche Flächen abfließen. Die Freiflächen und Dächer sind so zu gestalten, dass die berechneten Wassermengen auf dem Grundstück verbleiben.
Da die im Überflutungsfall anfallenden Wassermengen an der Oberfläche zurückgehalten werden sollen, erfolgt der Nachweis in Interaktion mit der Außenanlagenplanung. Sollte nicht die gesamte Wassermenge an der Oberfläche schadlos zurückgehalten werden können, ist eine Anpassung der Entwässerungsanlagen vorgesehen.
Der Überflutungsnachweis fließt in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.

Für eine unproblematische Versickerung vor Ort muss zudem der Boden hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen überprüft und durch unbelasteten Füllboden Z0 ausgetauscht werden (vgl. Kap. 2.4.3).

2.4.5 Schutzgut Klima

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie über dessen Grenzen hinaus wurde ein Gutachten erstellt, welches die Einflüsse auf den Kaltlufthaushalt und das Bioklima untersucht (GEO-NET 2021).
Die Untersuchung beinhaltet die Modellierung zweier Planszenarien, die dem Basisszenario gegenübergestellt werden. Beim ersten Planszenario handelt es sich um den Planfall unter aktuellen Bedingungen, während das Zweite die Auswirkungen des Klimawandels bis zum Jahr 2040 mit einbezieht. Betrachtet werden die Parameter Lufttemperatur, Kaltluftströmungsfeld, Kaltluftvolumenstrom und die Physiologisch Äquivalente Temperatur.
Hinsichtlich der Lufttemperatur zeigt sich, dass der Einfluss der Nutzungsänderungen nicht über das Plangebiet hinausgeht, somit keine Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen im Stadtgebiet zu erwarten sind (Abbildung 15). Innerhalb des Plangebietes kommt es lokal zu Anstiegen und zu Absenkungen der Lufttemperatur gegenüber dem Basisszenario. Insbesondere Flächen mit Vegetationsbestand, die versiegelt werden, weisen dabei einen Temperaturanstieg auf. Dies betrifft vor allem die ehemalige Kleingartenanlage welche in der Planungshinweiskarte Stadtklima mit der höchsten Schutzwürdigkeit gekennzeichnet ist. Währenddessen kommt es andersherum zu einer Temperaturabsenkung auf Flächen die entsiegelt und/oder begrünt werden. Insgesamt nehmen im Planfall die Anzahl der Bäume und die vegetationsbestandenen Flächen gegenüber dem Basisszenario zu, weshalb die positiven Effekte der Nutzungsänderung großflächig überwiegen. Auch im Planszenario 2 sind ähnliche Ergebnisse zu beobachten, wobei die Lufttemperatur insgesamt ansteigt und die Temperaturabsenkung gegenüber dem Basisszenario geringer ausfällt (Abbildung 16).
Auch in Hinblick auf das Kaltluftströmungsfeld beschränkt sich der Einfluss der Planung hauptsächlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 (Abbildung 17). Während es im nördlichen Teil des Plangebietes hauptsächlich zu einer Abnahme der Windgeschwindigkeit kommt, steigt sie im südlichen Bereich überwiegend an. Lediglich im direkt südwestlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereich sowie im nordwestlich angrenzenden Bereich treten geringfügige Beeinträchtigungen auf. Entlang der Bahntrasse kommt es vorwiegend zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeit durch das Vorhaben. Weitergehende regionale Auswirkungen innerhalb des Berliner Stadtgebietes sind nicht zu erwarten. Das Zukunftsszenario 2040 entspricht größtenteils dem Planszenario 1, es sind keine nennenswerten Abweichungen feststellbar, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind (Abbildung 18).
Der Kaltluftvolumenstrom nimmt im Planszenario hauptsächlich innerhalb des Plangebietes ab sowie auf einem Teil des direkt südwestlich angrenzenden Grundstücks. Positiv zu bewerten sind vor allem die Veränderungen westlich und südlich des Geltungsbereiches, in denen aufgrund von Umströmungs- und Kanalisierungseffekten eine Zunahme des Kaltluftvolumenstroms auftritt (Abbildung 19). Für das Jahr 2040 werden vor allem südlich des Plangebietes Verringerungen des Kaltluftvolumenstroms erwartet während die Simulation auf den anderen angrenzenden Flächen überwiegend eine Zunahme ergibt (Abbildung 20). Diese Veränderungen stehen zum großen Teil nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben, sondern sind auf die klimatischen Veränderungen zurückzuführen.
Die Physiologisch Äquivalente Temperatur, welche ein Maß für das Bioklima ist und damit die Wärmebelastung auf die Menschen zum Ausdruck bringt, wird in den Planszenarien 1 und 2 im Plangebiet überwiegend positiv beeinflusst (Abbildung 21, Abbildung 22). Während die rasengeprägten Elemente vor allem in der Nacht zur Abkühlung beitragen, erweisen sich insbesondere Verschattungselemente wie Bäume am Tag als wirkungsvoll. Insbesondere die Verschattungselemente innerhalb der Bewegungs- und Verkehrsflächen erlauben ein Gehen und Radfahren im Schatten innerhalb des gesamten Quartiers. Innerhalb der Wohnbereiche stellen Baumpflanzungen in den Hof- und Straßenräumen wichtige Maßnahmen zur Sicherstellung einer verträglichen bioklimatischen

Situation für die Bewohnenden dar Über die Plangebietsgrenzen hinaus sind keine planungsbedingten Veränderungen des Bioklimas zu erwarten.

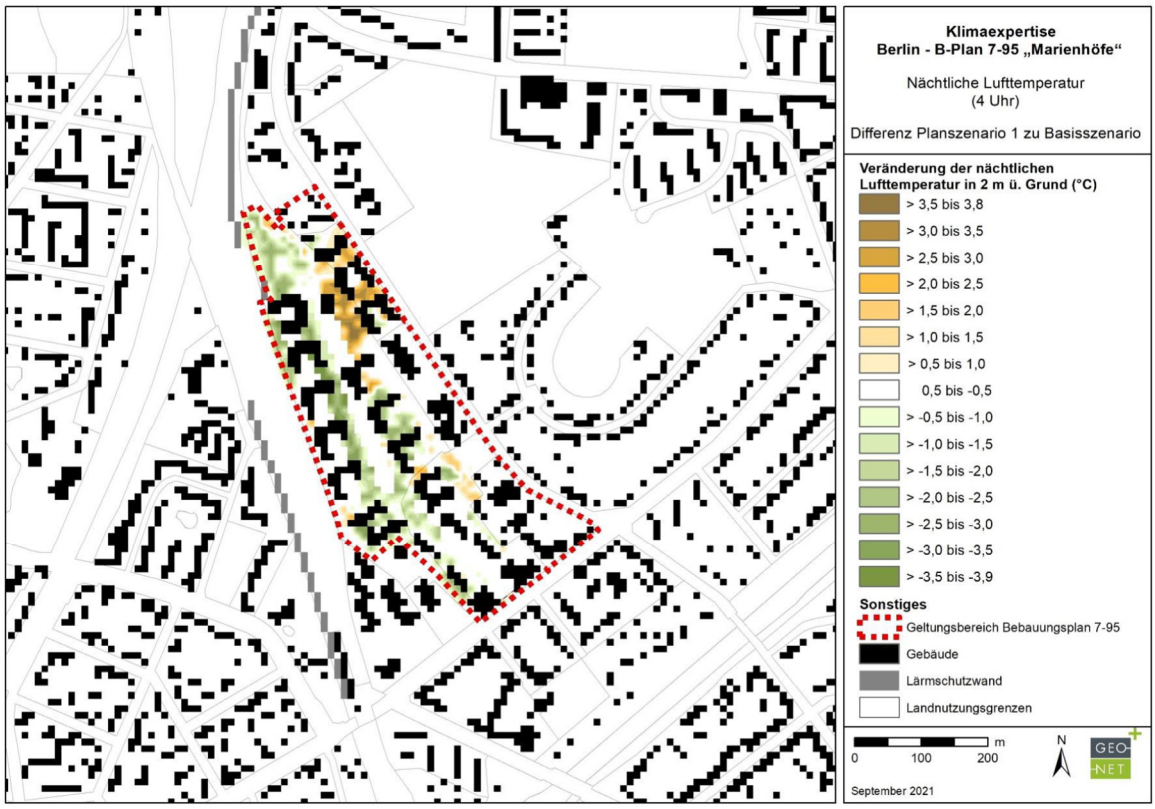


Abbildung 15: Differenz der Lufttemperatur zwischen Planszenario 1 und Basisszenario

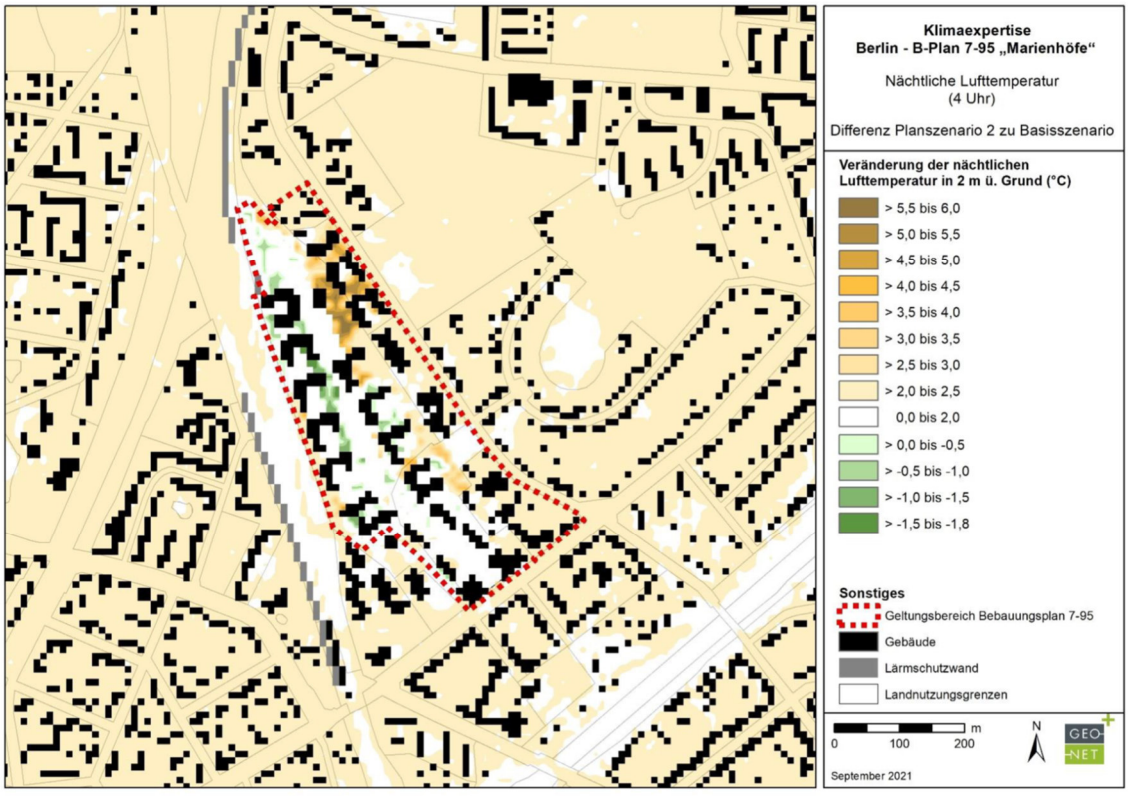


Abbildung 16: Differenz der Lufttemperatur zwischen Planszenario 2 und Basisszenario

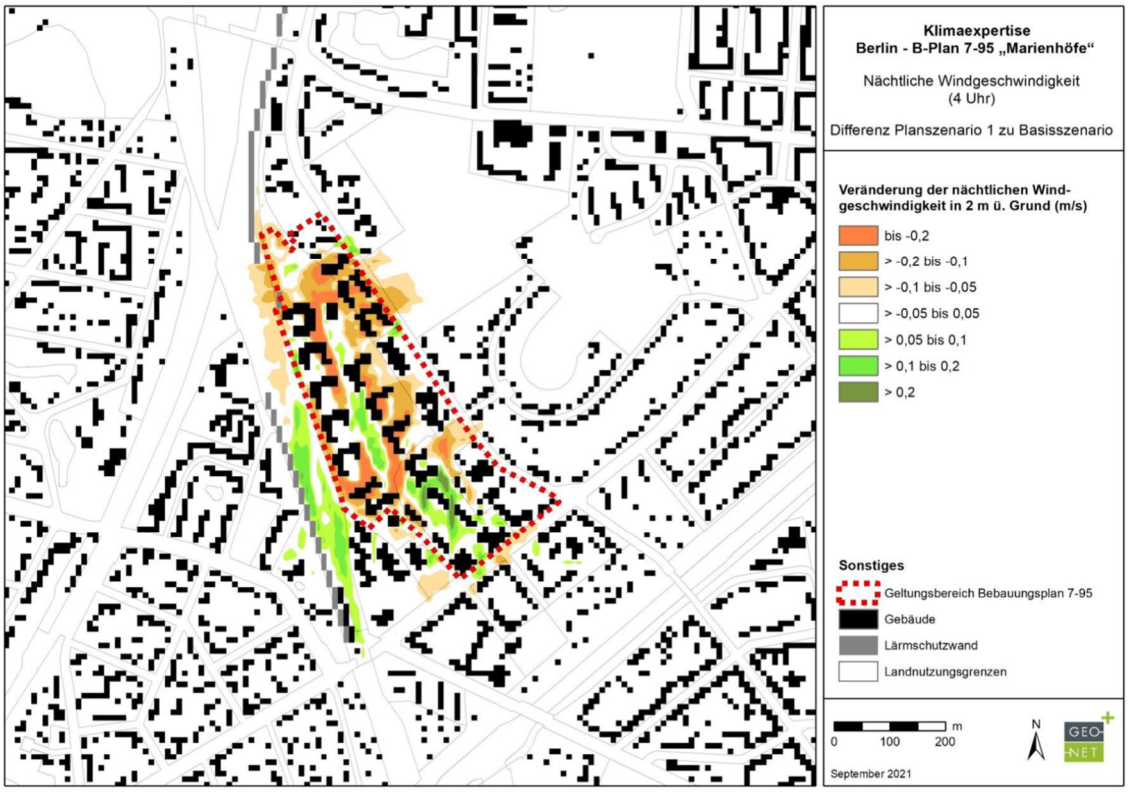


Abbildung 17: Differenz der Windgeschwindigkeit zwischen Planszenario 1 und Basisszenario

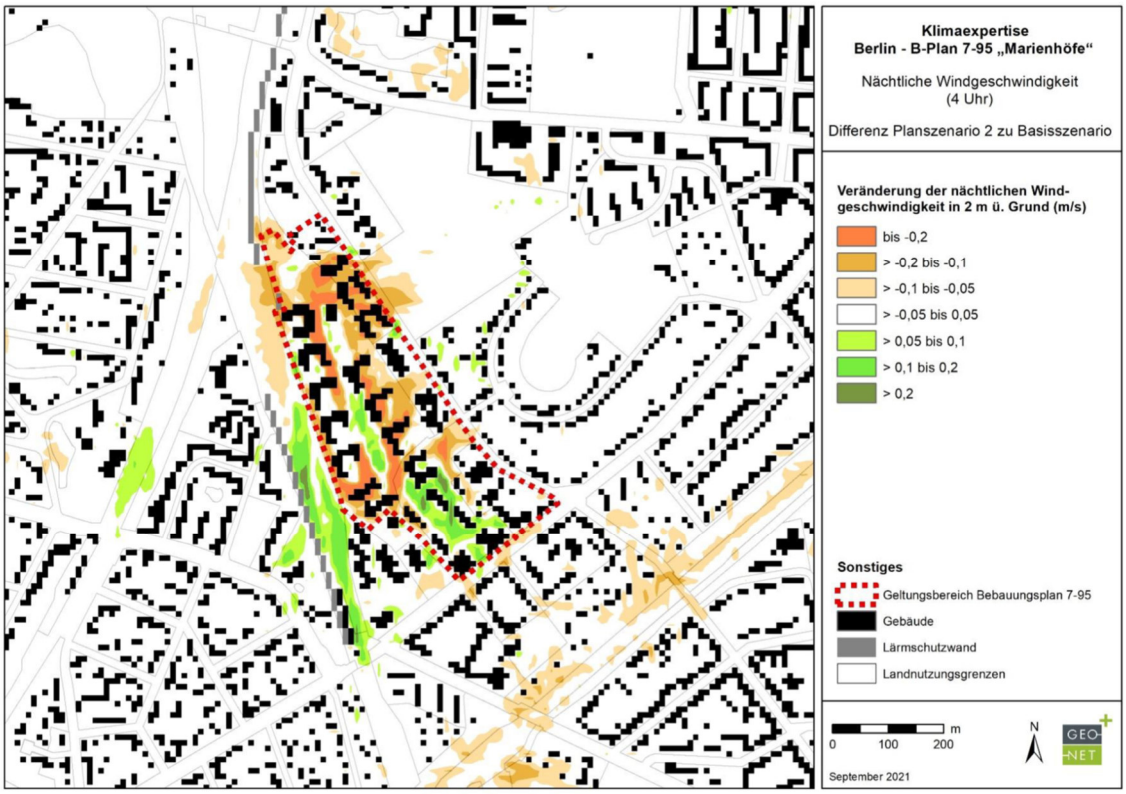


Abbildung 18: Differenz der Windgeschwindigkeit zwischen Planszenario 2 und Basisszenario

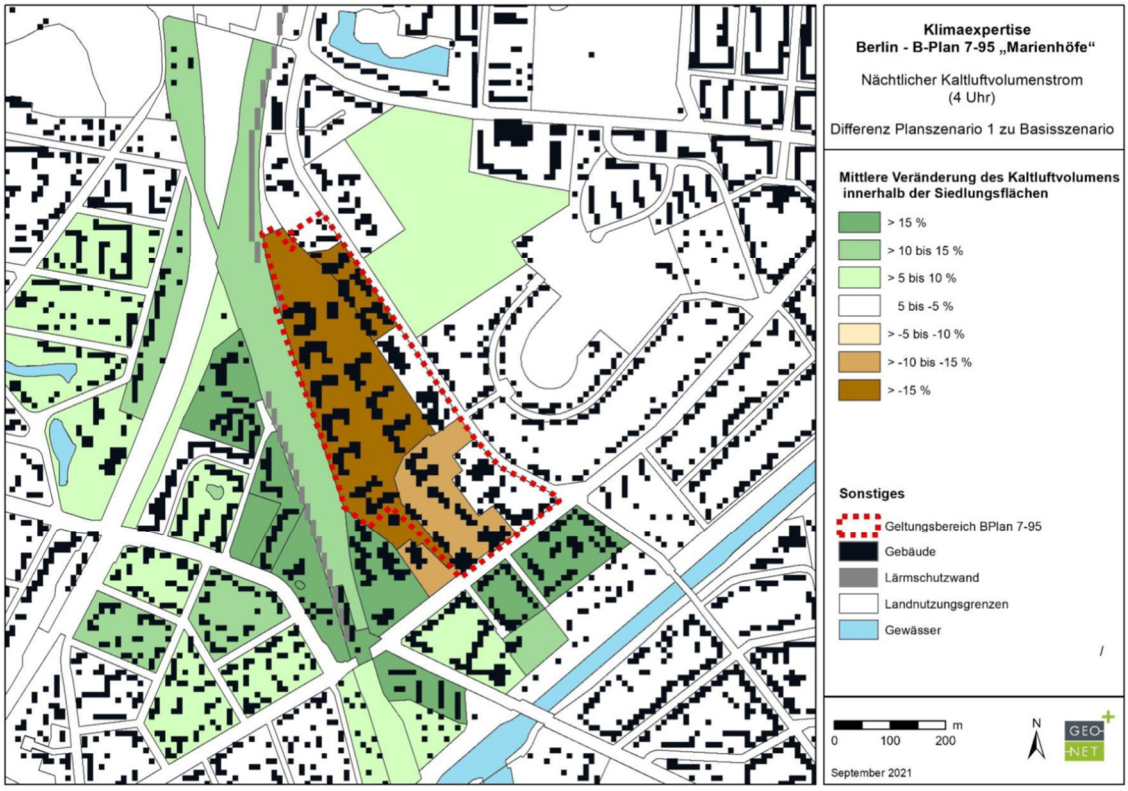


Abbildung 19: Differenz des Kaltluftvolumenstroms auf Blockebene zwischen Planzustand 1 und Basisszenario

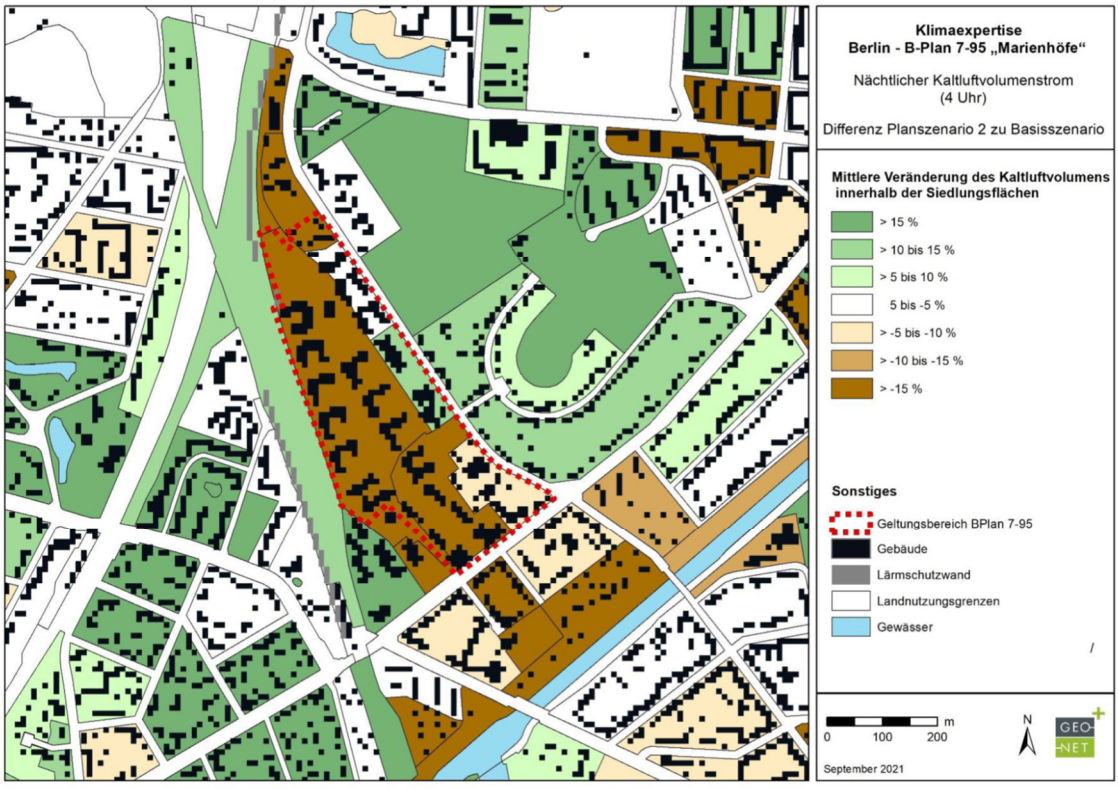


Abbildung 20: Differenz des Kaltluftvolumenstroms auf Blockebene zwischen Planzustand 2 und Basisszenario

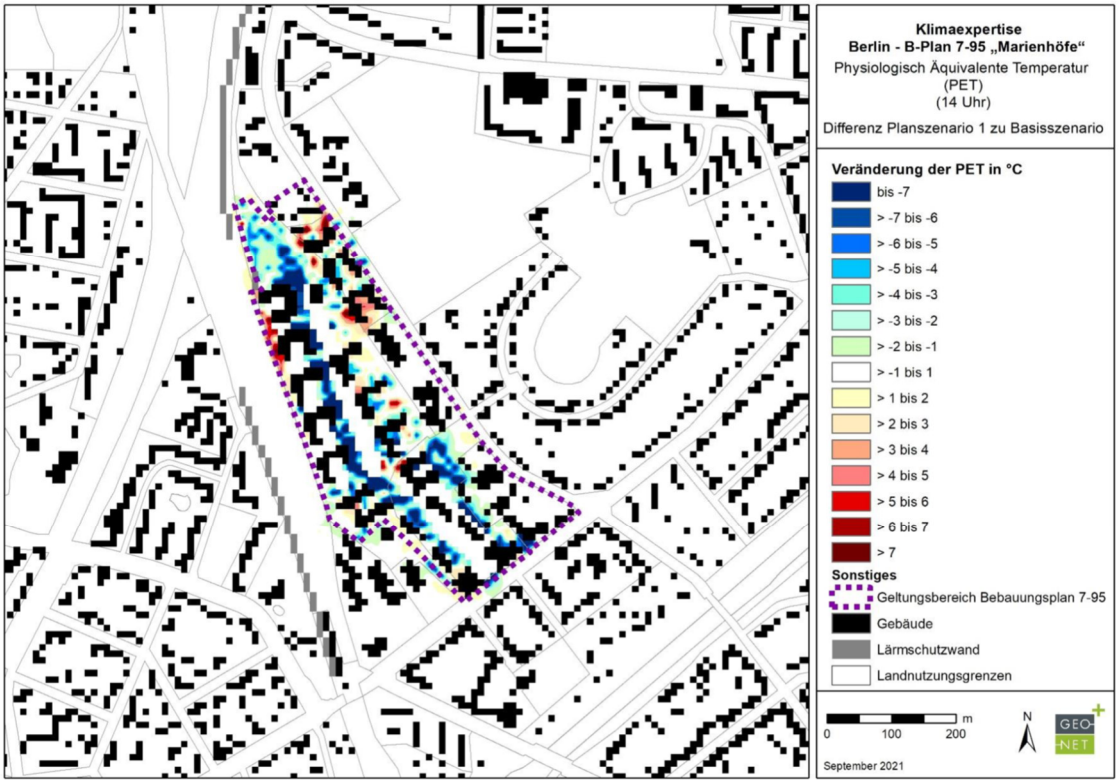


Abbildung 21: Differenz der PET zwischen Planzustand 1 und Basisszenario

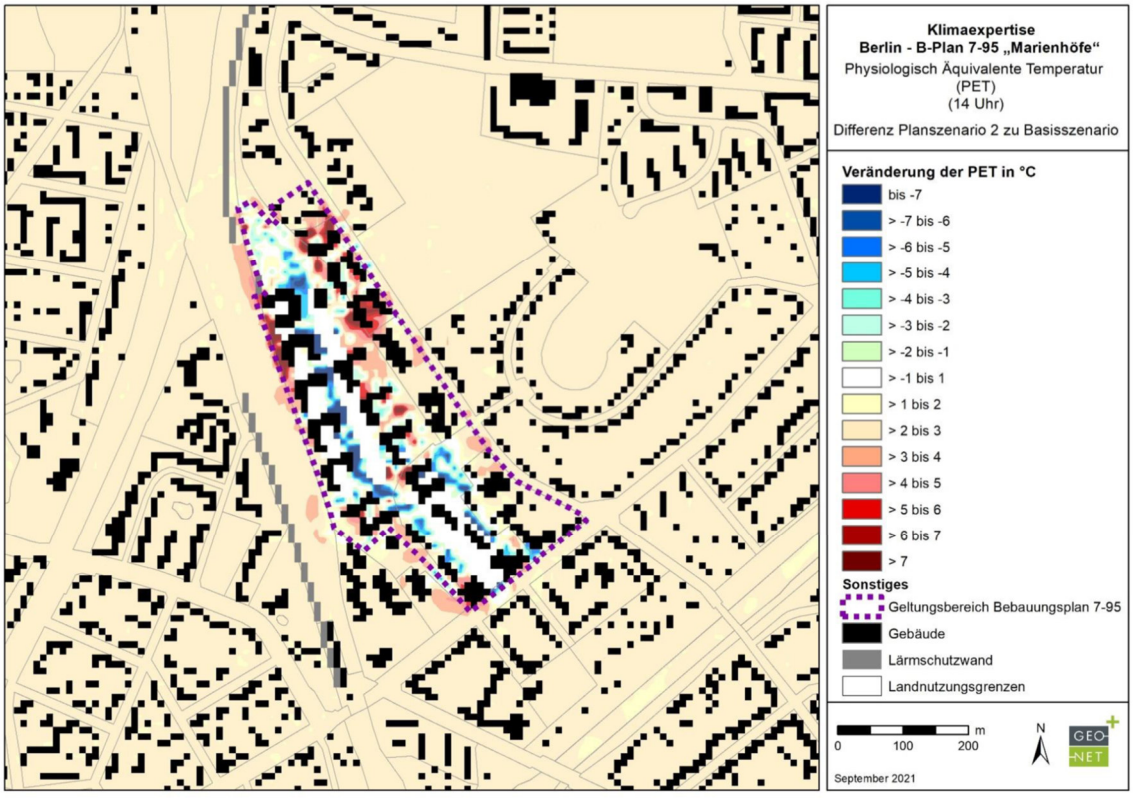


Abbildung 22: Differenz der PET zwischen Planzustand 2 und Basisszenario

2.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Planfall werden statt einem reinen Gewerbegebiet die gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe im nördlichen Bereich sowie weiterhin Gewerbe und zusätzlich Handwerk im Süden und entlang der Röblingstraße das Landschaftsbild prägen. Neben der größtenteils zwischen ca. 19 und 26 m hohen Bebauung (ca. 66 – 73 m ü. NHN) werden im südlichen Plangebiet (am Übergang von Gewerbe- zu urbanem Gebiet und an der Attilastraße) mit ca. 40 – 42 m über Geländeoberkante (GOK) (ca. 88 m ü. NHN) zwei deutlich höhere Gebäude entstehen. Die geplanten Gebäude im Sondergebiet erreichen aus Sicht der höher gelegenen Röblingstraße Höhen zwischen ca. 13 und 18 m ü. GOK. Des Weiteren sind wie im Landschaftsprogramm Berlin für den städtischen Übergangsbereich bei Siedlungserweiterung vorgesehen, die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze Bestandteil der Planung.
Durch die geplanten öffentlichen Parkanlagen, Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Schaffung einer Durchwegung für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird eine erhöhte Wertigkeit für das Schutzgut Erholung/Orts- und Landschaftsbild erzielt. Die unterschiedlichen Geländehöhen werden erlebbarer Teil des Landschaftsbildes bleiben.

2.4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Es befinden sich keine Bau-, Garten- oder bisher bekannten Bodendenkmale im Plangebiet. Die Planung hat keinen relevanten Einfluss auf die in der Umgebung des Geltungsbereichs gelegenen Garten- und Baudenkmale. Durch die im Rahmen des B-Planverfahrens angefertigte archäologische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt kein Bodendenkmal im Plangebiet belegt. Davon unabhängig gilt die Pflicht zur Anzeige von Bodendenkmalen bei der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 3 DSchG Bln, sollten solche im Zuge der Bauarbeiten entdeckt werden.

2.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Es sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten zu erwarten.
Durch die Planung werden Bewohner_innen des entstehenden Stadtquartieres voraussichtlich die nahe gelegenen Schutzgebiete und -objekte (vgl. Kap. 2.2.8) zur Erholungsnutzung aufsuchen und damit zum Nutzungsdruck beitragen. Im Falle des LSG "Schöneberger Südgelände" entspricht die Erholungsnutzung dem Schutzzweck. Im NSG "Schöneberger Südgelände" wird der Eintritt reguliert (es wird ein Eintrittspreis erhoben und es gibt Schließzeiten), wodurch der Schutzzweck unabhängig von der Nachfrage gesichert werden kann. Darüber hinaus wird der planungsbedingte Bedarf an Grünflächen innerhalb des Plangebietes gedeckt (vgl. Kap. 2.2.1), wodurch der Nutzungsdruck auf umliegende Schutzgebiete reduziert wird.

2.4.9 Emissionsvermeidung sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Über die in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern (insbesondere Schutzgut Mensch und Schutzgut Boden) beschriebenen Maßnahmen hinaus, sind auf der Ebene der Bauleitplanung die Steuerung einer Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen nicht im Detail möglich. Sowohl während der Bauphase als auch während der Nutzung fallen Abfälle an, deren Art und Menge zum aktuellen Kenntnisstand nicht eindeutig benannt und beziffert werden

können. Gemäß KrWG gilt jedoch der allgemeine Grundsatz der Abfallbewirtschaftung (siehe Kap. 1.3.1).
Sowohl das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen und technischen Anleitungen (z. B. TA Lärm) als auch das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das dieses spezifizierende Berliner Wassergesetz (BWG) sind bei der Bauausführung und beim Betrieb zu beachten. Hierüber ergibt sich ein Einfluss auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

2.4.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Regelungsmöglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen Nutzung von Energie sind in einem Angebotsbebauungsplan stark beschränkt. Der Bebauungsplanentwurf 7-95 trifft keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen Nutzung von Energie, jedoch wirkt sich die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung positiv auf die Isolierung der Gebäude aus und trägt somit sekundär zur effizienten Nutzung von Energie bei. Zudem wird im Bebauungsplanentwurf die Festsetzung getroffen, dass Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in allen Baugebieten allgemein zulässig sind.

2.4.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)
Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des **Programmplan Biotop- und Artenschutz** (Abbildung 23) werden im Bebauungsplanentwurf 7-95 berücksichtigt. Das Plangebiet ist im Programmplan als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet. Entsprechend der vorgeschlagenen Maßnahmen werden Flächen entsiegelt und Dächer begrünt. Durch die Festsetzung von Grünflächen werden die Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes sowie unterschiedliche Pflegeintensitäten ermöglicht. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, der im Programmplan für die Entwicklung von Biotopvernetzung auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen vorgesehen ist, entsteht zum großen Teil eine Grünanlage, welche gegenüber einer Bebauung Vorteile für die Biotopvernetzung aufweist. Alle Arten, für die laut LaPro Grundlagen im Plangebiet potenzielle Verbindungs- oder Kernflächen dargestellt sind (außer der Blauflügeligen Ödlandschrecke) kommen laut Zielartenkonzept in Parks und Grünanlagen vor, weshalb durch die Festsetzung der Grünfläche im Norden des Plangebietes den Zielen des Programmplans hier entsprochen wird.

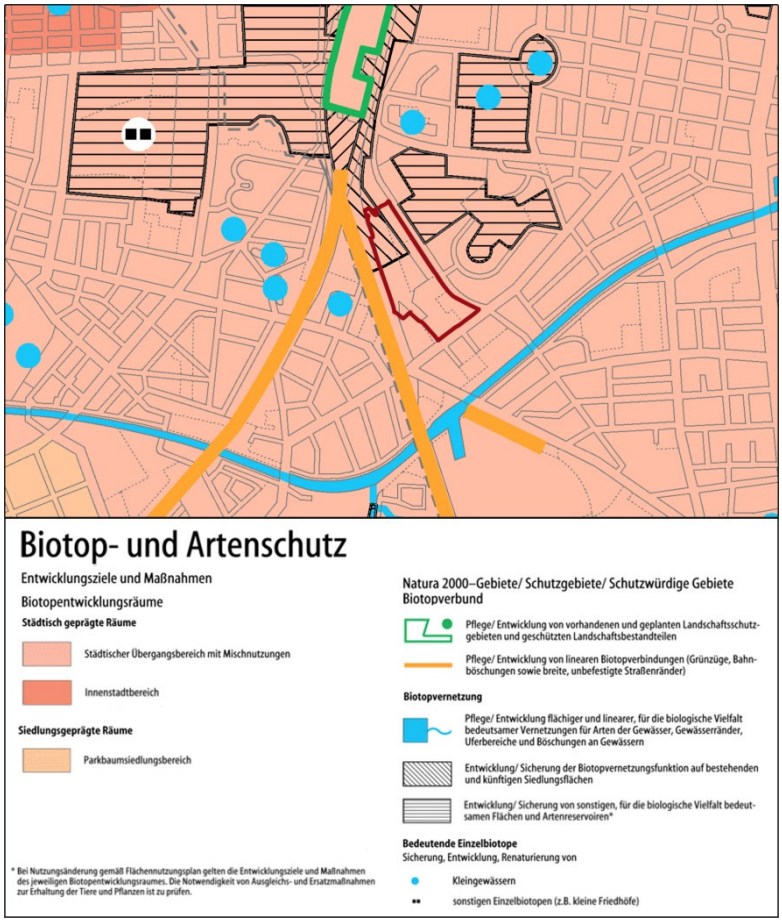


Abbildung 23: LaPro Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** (Abbildung 24) liegt das Plangebiet außerhalb der Vorsorgegebiete Klima, Luftreinhaltung, Boden und Grundwasser, entsprechende Anforderungen gelten daher hier nicht. Das gesamte Plangebiet ist als Industrie und Gewerbe gekennzeichnet, im nordwestlichen Bereich auch mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Der südliche Teil des Plangebietes sowie entlang der Röblingstraße werden auch im Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiete bzw. als Sondergebiet welches die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht, ausgewiesen. Durch eine flächensparende Bauweise, Dachbegrünung, den teilweisen Erhalt und die geplante Neupflanzung von Stadtbäumen und eine offene Bauweise zur Förderung der Durchlüftung, wird mehreren der im Programmplan genannten Maßnahmen durch die Planung entsprochen.
Entgegen der Darstellung im Programmplan werden im Bebauungsplanentwurf aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum zudem Wohngebiete und Grünflächen ausgewiesen. Hier gelten nach der Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend die Entwicklungsziele und Maßnahmen für die neue Nutzung als Siedlungsgebiet, z.T. mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Im entsprechenden Gebiet werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen weitgehend umgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf setzt auf einer derzeit stark versiegelten Fläche eine Grünfläche fest und für den Bereich der geplanten Wohnbebauung werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zu Dachbegrünung und insgesamt zur vollständigen Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet getroffen. Die Baukörperstellung begünstigt dabei die Durchlüftung. Zudem wurde ein Gutachten zu Bodenschutz und Altlasten erstellt, in dem auch der Grundwasserschutz bei Entsiegelung berücksichtigt wird.

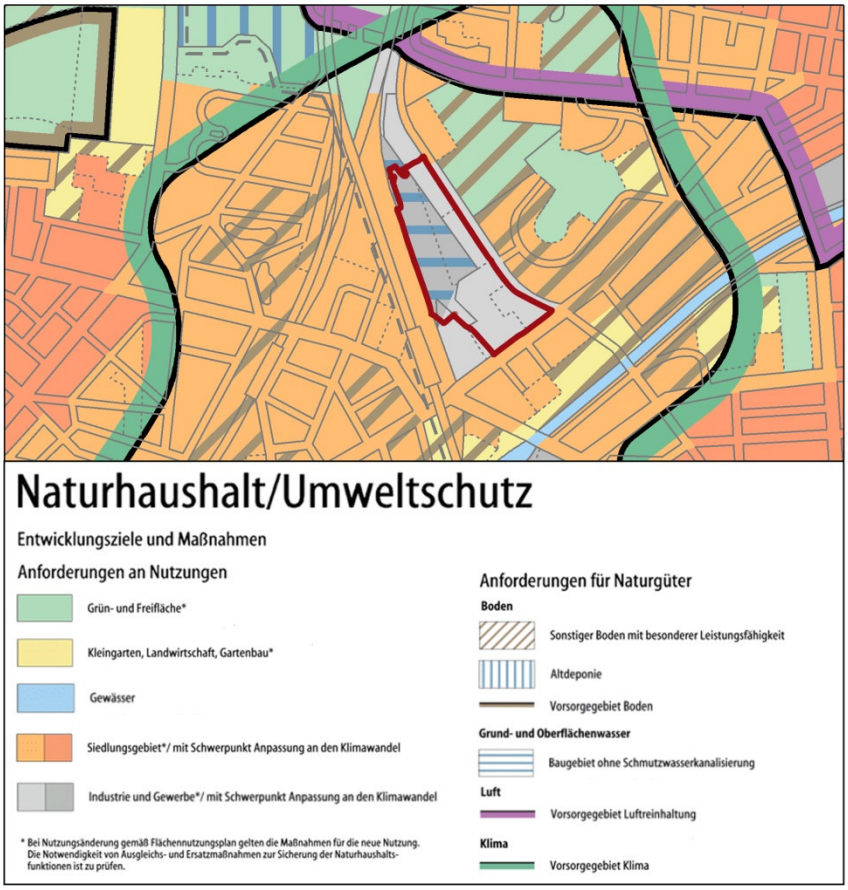


Abbildung 24: LaPro Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Wie auch im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist im **Programmplan Landschaftsbild** (Abbildung 25) das Plangebiet als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ gekennzeichnet. Die entsprechenden Ziele und Maßnahmen werden in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der „Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung“ wird durch die Planung entsprochen. Zudem sieht die Freianlagenplanung eine Erhöhung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen vor und es werden im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Durch die Planung wird das Stadtbild lokal verändert, teilweise kommt es zu größeren Gebäudehöhen als im Bestand, insbesondere durch zwei der geplanten Gebäude, welche die anderen um ca. 20 m überragen. An die Stelle des ehemaligen Güterbahnhofs sowie großflächigen Einzelhandels und verschiedener Gewerbebenutzungen treten unter anderem Geschosswohnungsbau und Grünflächen. Ein Teil der Fläche bleibt für die Gewerbenutzung erhalten. Insbesondere von den Einfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Röblingstraße hebt sich das geplante Stadtquartier optisch ab. Im Süden des Plangebietes schließt sich jedoch ebenfalls Geschosswohnungsbau an. Es werden zudem Landschaftsbildbeeinträchtigungen wie der ehemalige Güterbahnhof überplant und durch die geplanten Grünstrukturen eine Aufwertung und Gliederung des Stadtbildes bewirkt.

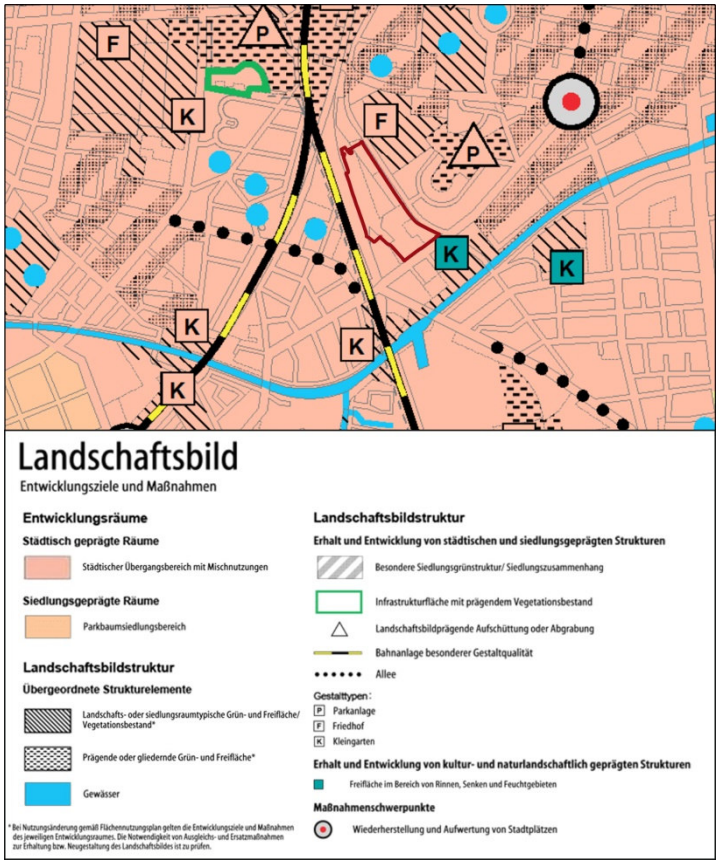


Abbildung 25: LaPro Programmplan Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet ist im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** (Abbildung 26) mit der Kennzeichnung „Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ versehen, deren Entwicklungsziele und Maßnahmen in die Planung einfließen. Es werden neue Freiflächen erschlossen und für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Quartiersbezogene kleine Grün- und Freiflächen sind darüber hinaus in der Freianlagenplanung vorgesehen. Großräumige Barrieren werden durch öffentlich nutzbare Wege aufgehoben. Es werden Wegeverbindungen entwickelt, so dass das Plangebiet in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung durchquert werden kann. Festsetzungen zur Dachbegrünung werden getroffen und die Freianlagenplanung sieht die Pflanzung von Bäumen vor. Der Programmplan stellt zudem in Nord-Süd-Richtung die Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen und Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bauflächen dar sowie den Ausbau und die Qualifizierung der 20 grünen Hauptwege. Im B-Plan und der Freianlagenplanung sind Grünflächen entlang der geplanten Nord-Süd-Durchwegung angeordnet.

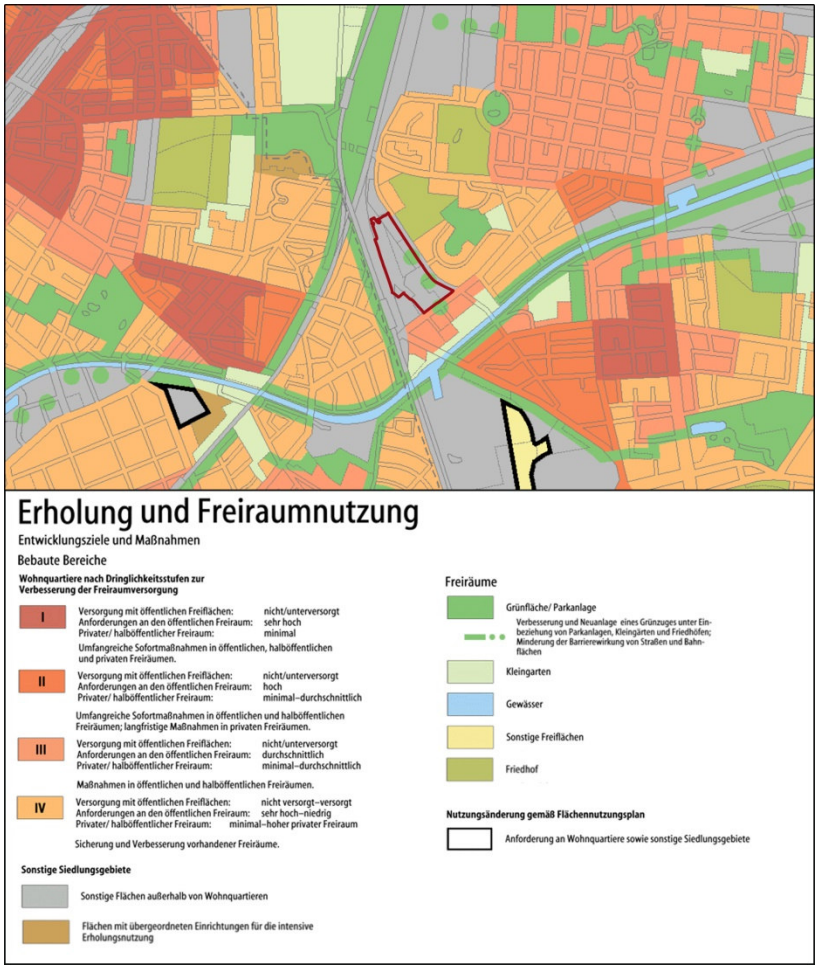


Abbildung 26: LaPro Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist Teil der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freiraumachse der **„Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption“ (GAK)**, es ist jedoch nicht als prioritäre Fläche dargestellt. Ziele und Maßnahmen der GAK für die Freiraumachsen beziehen sich überwiegend auf die Entwicklung von Uferbereichen, woraus sich für das Plangebiet keine Implikationen ergeben. Darüber hinaus sollen in den Freiraumachsen naturräumliche Zusammenhänge wiederhergestellt und die Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen gemildert sowie der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gestärkt werden.
Im Plangebiet werden Grünflächen auf derzeit stark versiegelten Flächen angelegt, was grundsätzlich eine Verbindung von Biotopen begünstigt. Die potentielle Fläche für die Zielartenverbreitung (LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung) an der Röblingstraße, welche durch die potenzielle Biotopverbindungsfläche im ungefähren Bereich des geplanten Nordparks vernetzt werden sollte, wird jedoch im Planfall bebaut und nicht als Fläche für die Zielartenverbreitung zur Verfügung stehen.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0)
Der Stadtentwicklungsplan Klima sieht für das Plangebiet Maßnahmen hinsichtlich der Handlungsansätze 1 und 3 vor. Im Sinne der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ sollen schienengebundene Gunstlagen, zu denen das Plangebiet zählt, für eine kompakte Stadtentwicklung genutzt werden, so dass ein städtisches Mobilitätsverhalten für den Umweltverbund bestehend aus Bahn, Rad und zu Fuß gehen ausgerichtet ist. Die kompakte Stadtentwicklung im Bereich einer günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zentraler Bestandteil des Bebauungsplans 7-95

„Marienhöfe“. Hinsichtlich des Handlungsansatzes 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ ist in Teilen des Plangebietes die Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht vorgesehen. Zudem ist hier die nächtliche Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete zu beachten. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplanentwurf 7-95 u.a. durch die Freianlagenplanung, ein Regenentwässerungskonzept und ein stadtklimatisches Gutachten weitgehend berücksichtigt.

Lärmaktionsplan 2019 – 2023
Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärmminderungsplanung für Berlin (Aktionsplan) nicht in einem Konzeptgebiet. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind auch keine Konzeptstrecken vorhanden. Die Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Ziele des Lärmaktionsplans werden mithilfe eines schalltechnischen Gutachtens untersucht und im Kapitel 2.4.1 betrachtet.

Luftreinhalteplanung
Der Luftreinhalteplan enthält Maßnahmenpakete für ganz Berlin, ohne spezifische Aussagen zum Plangebiet zu treffen. Die allgemeinen Maßnahmen zur Luftreinhaltung werden im Kapitel 2.6.1 betrachtet.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
Die in Aufstellung befindliche Bereichsentwicklungsplanung liegt derzeit noch nicht vor, der Stand von 1999 sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und eine Grünfläche vor. Der Bebauungsplanentwurf 7-95 ermöglicht dementsprechend die Wohn- und Gewerbenutzung und setzt Grünflächen fest. Die lokale Verortung der Nutzungen weicht dabei von der BEP ab, zudem wird kein Mischgebiet festgesetzt, sondern urbane Gebiete und Sondergebiete. Die auch im Fachplan Grün- und Freiflächen dargestellte Nord-Süd-Durchwegung wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, wobei sich die genaue Lage unterscheidet. Die ebenfalls im Fachplan dargestellte Umnutzung der Kleingartenanlagen ist Bestandteil des B-Plans. Die Vegetationsfläche im Westen wird Teil des Urbanen Gebietes, während dort laut der Freianlagenplanung Begrünung vorgesehen ist.

2.5 Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind bereits, soweit bei derzeitigem Kenntnisstand möglich, in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern ausführlicher beschrieben. Insbesondere handelt es sich dabei um Wirkungen durch die Beanspruchung von Brachflächen und den damit einhergehenden Verlust von Vegetationsflächen, Bäumen und Eingriffe in den Naturhaushalt. Hauptsächlich betroffen ist hiervon das Schutzgut „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“. Über die in den jeweiligen Kapiteln beschriebenen Wirkungen hinaus sind gegenwärtig keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.
Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen, z. B. Vorhaben in benachbarten Plangebieten ergeben. Derzeit im Bau befindet sich das angrenzende Vorhaben der Dresdner Bahn. Außer der benachbarten Gleistrasse wird auch die Eisenbahnbrücke über die Attilastraße in diesem Zuge erneuert. Sofern die Bauarbeiten nicht vor Baubeginn des Stadtquartiers Marienhöfe abgeschlossen sind, kann es zur gleichzeitigen Belastung der Anwohner_innen durch baubedingte Wirkfaktoren wie eine erhöhte

Lärmbelästigung kommen. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere kann in dem Fall ein temporärer Verlust von Habitaten und Verbindungskorridoren bewirkt werden. In Hinblick auf die hierdurch möglicherweise betroffene Zauneidechsenpopulation entlang der Bahntrasse wird durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen beider Vorhaben der Schutz der lokalen Population gewährleistet.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

2.6.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet verschiedene Regelungen getroffen. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen an der Röblingstraße und der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets wird dahingehend gelöst, dass in allen Gewerbegebieten im Plangebiet gemäß TF 1.1 nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die geplante sensible Wohnnutzung innerhalb der urbanen Gebiete. Durch diese Regelung kann grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.
Das Plangebiet ist ferner im erheblichen Maße von Verkehrslärm betroffen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen. Ein grundsätzlicher Schutz für die Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU2 kann durch abschirmende Bebauung an der Röblingstraße und entlang der Bahnanlagen im urbanen Gebiet MU3 gewährleistet werden (TF 4.1-4.3).
Entlang der Bahnanlagen und der Röblingstraße sind im Urbanen Gebiet MU3 weitere Maßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Grundsätzlicher Schutz vor Lärm kann hier durch Ausrichtung eines Anteils schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zu den lärmabgewandten Fassaden erreicht werden. Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann hierdurch auch kein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden, da nachts an den lärmabgewandten Fassaden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, jedoch nicht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Daher sind in allen dem Wohnen dienenden Gebäuden stattdessen für einen Anteil der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen (TF 4.4).
Ferner sind auch die baulich verbundenen Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen, um eine ungestörte Kommunikation gewährleisten zu können. Dies betrifft insbesondere Gebäude entlang der Bahnanlagen und entlang der Röblingstraße (TF 4.5). Zur Gewährleistung eine ausreichende Kommunikation im Freien sind auch die die Außenanlagen der geplanten Kita zu schützen. Hierfür ist die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen (TF 4.6).

Lufthygiene

Im Plangebiet ist die Anlage von Grünflächen, Gründächern und nach aktuellem Stand der Planung die Pflanzung von ca. 400 Bäumen vorgesehen. Dies dient unter anderem der Verringerung der Luftbelastung.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Für die bahnseitigen Wohnhäuser 5, 6, 7 und 9 im urbanen Gebiet MU3 sind Entkopplungsmaßnahmen zur Reduktion der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu treffen. Durch

die textliche Festsetzung Nr. 4.8 wird sichergestellt, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Anhaltswerte untersucht werden und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen werden. In der Variantenbildung kommen sowohl flächige Lagerungen unterhalb der Fundamente mittels Elastomermatten als auch diskrete Einzellager, wie Stahlfederelemente oder Elastomerstreifen innerhalb der Gebäude infrage. Für die Dimensionierung von schwingungsmindernden Maßnahmen sind strukturdynamische Finite-Elemente-Berechnungen unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Tragwerkskonstruktion erforderlich.
Für die bahnseitigen Gewerbehäuser 4 im Gewerbegebiet GE1 und 8 im urbanen Gebiet MU3 ergeben sich Prognosepegel des Sekundärluftschalls, die über den empfohlenen Richtwerten für eine Büronutzung liegen. Die Überschreitungen sind jedoch im Hinblick auf das angewendete Prognoseverfahren als moderat einzuschätzen. Ob Entkopplungsmaßnahmen für diese Gewerbehäuser erforderlich sind, ist im Rahmen von weiterführenden Untersuchungen mit Hilfe strukturdynamischer Berechnungen zu prüfen. In jedem Fall sind eventuell vorhandene Schwachstellen in der Bauwerksstruktur, die dann u.U. zu Resonanzproblemen und folgend zu hohen Deckenschwingungen führen, zu vermeiden.
Die tieffrequenten Deckenschwingungen können durch eine aus dynamischer Sicht abgestimmte, d.h. hinreichend steife, konstruktive Auslegung des Tragwerkes reduziert werden. Für die bahnseitigen Häuser Nr. 4 bis 9 im GE1 und MU3 sowie für die östlich gelegenen Wohngebäude Nr. 10 im SO1, Nr. 11 im SO2 an der Röblingstraße, Nr. 14 und 15 im MU2 sind Konstruktionen mit maßgeblichen Deckenresonanzen unter 10 Hz, die resonanzbedingt zu erhöhten Fußbodenschwingungen bei Güterverkehr führen können, in schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohneinheiten und ruhebedürftige Büroräume) zwingend zu vermeiden.
Für die weiteren geplanten Gebäude im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der Prognoseergebnisse keine schwingungsmindernden Maßnahmen erforderlich. Die dort zu erwartenden Immissionspegel sind für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau und nach einschlägigen Normen und Vorschriften als zulässig zu bewerten.
Es ist zu beachten, dass nach den Verkehrsdaten der DB AG für den Prognosehorizont 2030 Güterzugfahrten ausschließlich in der Tagzeit (4 Züge pro Tag) vorgesehen sind. Nach den durchgeführten Untersuchungen im Zeitraum vom 14.12.2020 bis zum 21.12.2020 verkehren Güterzüge derzeit regelmäßig in der Nachtzeit.

2.6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation, Biotoptypen und Biotopverbund
Es wird von einem flächigen Verlust der Biotope auf den Vorhabengrundstücken ausgegangen. Es befinden sich darunter keine geschützten Biotope, die wiederhergestellt werden müssten. Zudem ist der Eingriff bereits nach aktuellem Planungsrecht vollumfänglich zulässig, daher ergibt sich durch den Bebauungsplanentwurf 7-95 „Marienhöfe“ kein Ausgleichserfordernis für durch das Bauvorhaben verlorene Biotope. Der Bebauungsplanentwurf 7-95 setzt die Anlage von Grünflächen im Norden und im zentralen bis südlichen Bereich fest, wodurch neue Vegetationsflächen geschaffen werden. Hinzu kommt die extensive Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen in den urbanen Gebieten und Sondergebieten (TF 5.2) sowie die intensive Begrünung der Dächer von Tiefgaragen (TF 5.3).
Im nördlichen Bereich des Plangebietes, der im Programmplan für die Entwicklung von Biotopvernetzung auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen vorgesehen ist, entsteht zum großen Teil eine Grünanlage, welche gegenüber einer Bebauung Vorteile für die Biotopvernetzung aufweist. Die Freianlagenplanung, welche Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird, sieht laut aktuel-

lem Stand darüber hinaus in Teilen des Parks wie auch auf kleineren begrünten Flächen im Plangebiet die Anlage von Wiesen anstelle von Parkrasen vor, was im Fall einer entsprechend extensiven Pflege das Vorkommen der in Kap. 2.2.2 genannten Zielarten begünstigt.

Geschützter Baumbestand
Im Plangebiet werden im Rahmen des vorgezogenen Interimsbauvorhabens (vgl. Kap. 2.4.2) 90 nach Berliner BaumSchVO geschützte Bäume gefällt. Für deren Ausgleich sind nach Berliner BaumSchVO insgesamt 78 Bäume zu pflanzen, davon fünf mit Stammumfängen (StU) von 18 – 20 cm, 26 mit StU von 16 – 18 cm und 47 mit StU von 14 – 16 cm. Nach aktuellem Stand der Freianlagenplanung ist die Pflanzung von ca. 400 Bäumen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Davon haben ca. 150 Bäume einen StU von mindestens 16 – 18 cm und befinden sich auf Flächen mit Bodenanschluss (LOIDL 2022).
Bäume in den Randbereichen des geplanten Stadtquartiers bleiben nach Möglichkeit erhalten (vgl. Baumfällungsplan (LOIDL 2021) und Biotoptypenkartierung (Planland 2021c)), ebenso wird der Baumbestand auf den Grundstücken des Bestandsgewerbes durch die Planung nicht beeinträchtigt. Hierzu zählen auch die beiden erfassten geschützten Bäume mit einem Einzelstammumfang von über 200 cm (Baumnr. 52 und 53 (Planland 2021a)).

Fauna
Die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag empfohlen. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde unter anderem eine ökologische Baubegleitung beauftragt.

Für das Vorhaben ergeben sich artenschutzrechtliche Folgen. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, sogenannte Zugriffsverbote, sind auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen und verbindlich umzusetzenden artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen tatbeständig.

Infolge dessen sind zum Ausgleich der beeinträchtigten Habitate und zur langfristigen Sicherung des Erhaltungszustands potentielle Habitatflächen im großräumigen Kontext vor Baubeginn durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Habitateignung aufzuwerten und deren langfristige Aufrechterhaltung und Unterhaltung zu sichern. Zudem bedarf es der Prüfung der Ausnahvoraussetzungen im Rahmen des weiteren B-Planverfahrens.

Die folgenden Vermeidungs-, CEF- und Kompensations-Maßnahmen (1 V, 2 ACEF, 3 V, 4 AFCS, 5 V, 6 V, 7 V, 8 V, 9 V, 10 V) werden als rechtlich verbindliche Maßnahmen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

<u>Allgemeiner bauzeitlicher Schutz für Tiere und Pflanzen:</u>
Zur Erhaltung von Gehölzbeständen, die nicht vom Bauvorhaben betroffen werden und zum Erhalt von potenziellen Fledermaus- und Vogellebensstätten, sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Bauzeitlicher Gehölzschutz/Einzelbaumschutz: Durchführung von Gehölzschutz- und Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) an den betroffenen Einzelbäumen während der Bauphase.

<u>Vögel:</u>
Zur Vermeidung von Störungen bzw. Beunruhigungen der Avifauna in der Reproduktionsphase mit der Folge des Brutrevierverlustes, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Brutverhaltens und von Individuenverlusten innerhalb der regelmäßigen Brutzeit bzw. der Vermeidung der Schädigung

oder Zerstörung von Nestern, Eiern und Jungvögeln bzw. von belegten Höhlen ist die nachfolgend aufgeführte Maßnahme 1 V vorzusehen.

1 V: Jahreszeitliche Beschränkung von Fällungen und Gebäudeabrissen
Durchführung notwendiger Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., so dass eine Beeinträchtigung während des Brutgeschäfts und der Aufzucht der Jungen vermieden wird (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.). Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person, mit Feststellung, ob das Reproduktionsgeschäft beendet ist. Fällung, wenn möglich ohne schweres Gerät, ansonsten Begrenzung von Arbeitsflächen wegen oberflächennaher Zauneidechsen in Überwinterung in Abstimmung mit UBB. Für Rodungen o.a. Bodenarbeiten ist die Aktivitätszeit von Reptilien zu berücksichtigen (s. Maßnahme 7 V).

Zur Sicherung des Brutplatzangebotes bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Vogelarten sind Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

2 ACEF: Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter
Für die betroffenen Bruthöhlen/-nischen in dem zu rodenden Baumbestand bzw. in den abzureißenden Gebäuden sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1-2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen im verbleibenden bzw. angrenzenden Gehölzbestand bzw. für Gebäudebrüter an Gebäuden im Umfeld anzubringen und zu erhalten. Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Fällungen für die höhlenbewohnenden Arten zur Verfügung stehen bzw. angebracht werden. Im Einzelnen sind die folgenden Nistkästen anzubringen:
- 3 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)
- 2 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)
- 3 Nischenbrüterhöhlenkästen (Gartenrotschwanz)
- 7 Nischenbrüterhöhlenkästen (Hausrotschwanz) (an Gebäuden)
- 2 Sperlingskoloniehäuser (Haussperling) (an Gebäuden)

<u>Fledermäuse:</u>
Zur Vermeidung von Individuenverlusten (baubedingten Tötungen) in potenziellen Tagesverstecken und zur Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von potenziellen Quartieren von Fledermäusen im Zusammenhang mit notwendigen Abrissen von Gebäuden mit potentiellen Sommerquartieren ist die Maßnahme 1 V (siehe oben) erforderlich. Mit der Maßnahme können auch Beeinträchtigungen von wandernden und vagabundierenden Fledermäusen in nicht regelmäßig besiedelten Quartieren ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

Beim Bau des Stadtquartiers werden potenzielle Sommerquartiere der Zwergfledermaus zerstört. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Quartierhilfen für Fledermäuse in die geplanten Neubauten zu integrieren. Die neu geschaffenen Lebensstätten ergänzen die bereits bestehenden Gebäude-Nischen/-Spalten in angrenzenden Siedlungsgebieten, so dass auch mittel- bis langfristig genügend Ausweichmöglichkeiten für die Nutzung in folgenden Reproduktionsperioden zur Verfügung stehen. Folglich wirkt sich der Verlust von potenziellen Lebensstätten nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der Zwergfledermauspopulation aus.

3 V: Integration von Quartierhilfen für Fledermäuse in die Neubauten
Für den Verlust von potenziellen Quartieren der Zwergfledermaus in den abzureißenden Gebäuden werden Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Neubauten integriert. Entsprechend der jahreszeitlich variierenden Ansprüche von Fledermäusen an ihre Quartiere sollten Ersatzquartiere unterschiedlicher Bauart verwendet werden. Damit wird es den nachgewiesenen Zwergfledermäusen weiterhin ermöglicht, ihre Jagdgebiete in der Nachbarschaft der Baufläche effizient zu nutzen.

Im Einzelnen sind die folgenden Kästen anzubringen:
- 5 Fledermaus-Einlaufblenden mit Rückwand 1FE der Fa. Schwegler
- 5 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse 1WI der Fa. Schwegler
- 2 x 3 Fledermaus-Fassadenröhren 2FR nebeneinander als Reihenquartier der Fa. Schwegler.

Die Ersatzquartiere sind in bzw. an der Fassade jeweils ab 3 m aufwärts so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine Anflugöffnung nahe einer Hausecke oder einer anderen auffälligen Struktur am Gebäude (Giebel, Erker, Fensterbank) erleichtert den Tieren das Auffinden des Quartiers. Die konkreten Orte sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorgesehen sind zudem temporäre Standorte in Form eines Baugerüstes, die vor den Abrissmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Reptilien*:*
4 AFCS: Ersatzhabitate für Reptilien
Da die vorgezogene Prüfung des Vorhabenbereichs sowie des Umfelds keine Möglichkeit des Ausgleichs im räumlichen Zusammenhang ergab, sind zum Ausgleich der beeinträchtigten Habitate und zur langfristigen Sicherung des Erhaltungszustands potentielle Habitatflächen im großräumigen Kontext vor Baubeginn durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Habitateignung aufzuwerten und deren langfristige Aufrechterhaltung und Unterhaltung zu sichern. Die verfügbare Kapazität bzw. Besatzdichte durch vorhandene Reptilien ist vorab zu klären. Die Funktionstüchtigkeit inkl. Sicherstellung von Umsiedlung, Monitoring, Unterhaltung sowie Erhalt der Habitatvernetzung ist ein Frühjahr vor Baubeginn herpetologisch festzustellen.
Mit der ehemaligen Deponie Kiekebusch am Schönefelder Kreuz in der Gemeinde Schönefeld stand eine Fläche von ca. 1,5 ha für eine entsprechende FCS-Maßnahme zur Verfügung (Natur und Text 2021a). Die für die Zauneidechse nutzbare Fläche sollte durch die Auflichtung angrenzender Waldbereiche um ca. 1,0 ha erweitert werden. Entsprechend der im Ausnahmebescheid vom 30.12.2022 geforderten Erweiterung werden unmittelbar südwestlich und südöstlich angrenzend weitere Waldbereiche im Frühjahr 2023 aufgelichtet und als Ersatzhabitat aufgewertet und zur Verfügung gestellt, so dass nunmehr eine Gesamtfläche von ca. 3,65 ha erreicht wird (N+T 2023b, Abb. 28). Ein Konzept zur Herstellung und Pflege des Ersatzhabitats, zum Abfang und zur Umsiedlung liegt vor. Entsprechend des Konzepts erfolgt die Herstellung des Ersatzhabitats durch Auflichtung angrenzender Baumbestände, Anlegen von Habitatstrukturen aus Stubben, Sand und Reisig für den Schutz und günstiges Mikroklima und die Ansaat von Pflanzen für die Erhöhung der Insektenvielfalt als Nahrungsgrundlage (vgl. Abbildung 27). Zudem wird ein temporärer Reptilienschutzzaun um die Fläche errichtet, um das Abwandern der Eidechsen nach der Umsiedlung zu verhindern. Die Herstellung ist laut Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept bis zum April 2022 durchführbar. Die Pflege umfasst einen jährlichen Gehölzrückschnitt, eine einschürige Mosaikmahd im Juni (je nach Niederschlagsmenge ggf. abweichend) und den Abtrag des Mahdguts. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Zur Erfolgskontrolle findet ein Zauneidechsenmonitoring über sechs Jahre statt (1., 2., 4. und 6. Jahr nach Umsetzung der Reptilien).

Zusätzlich wird ein Pflegemonitoring zur Überprüfung und Steuerung der Vegetationsentwicklung durchgeführt (je nach Niederschlagsreichtum ein bis drei Termine jährlich).
Die Fläche für die FCS-Maßnahme setzt sich zusammen aus einer Fläche des Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) und einer kleinen Teilfläche in Privateigentum. Für die Sicherung der Fläche des LFB wurde nach Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde Berlin eine Eintragung in das Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem des Landes Brandenburg (EKIS WebGIS angesiedelt beim Landesamt für Umwelt Brandenburg) vorgenommen. Zur rechtlichen Sicherung der Fläche in Privateigentum erfolgte eine Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch. Die 25-jährige Pflege des Ersatzhabitats ist durch die Vorauszahlung der für die Pflege erforderlichen Gesamtsumme durch die Vorhabenträgerin auf ein Verwahrkonto gesichert. In Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde ist eine darüber hinaus gehende Sicherung mittels Bürgschaft auf Grundlage des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag erfolgt, um eine Eingriffsmöglichkeit seitens Berlin gewährleisten zu können.

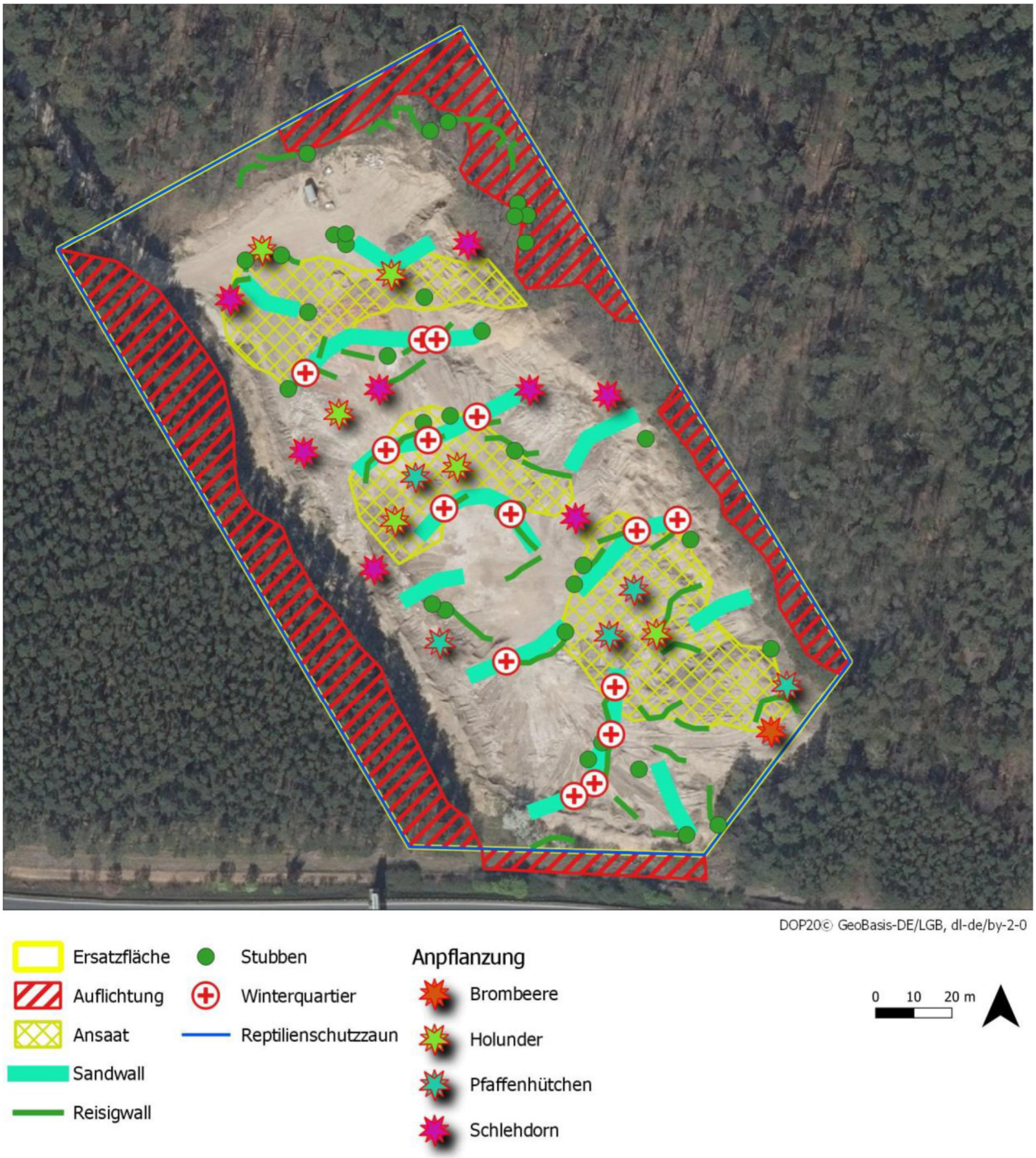


Abbildung 27: Geplante Maßnahmen zur Herrichtung des Ersatzhabitats am Schönefelder Kreuz (Natur und Text 2021a)

Abbildung 28: Erweiterung der Fläche des Ersatzhabitats am Schönefelder Kreuz (Natur und Text 2023b)

5 V: Reptilienschutzzäune
Es sind vor dem Umsetzen von Reptilien Reptilienschutzzäune (RSZ) um das Baufeld zur Vermeidung einer Rückwanderung und kurzfristigen Wiederbesiedlung bei Baupausen zu errichten und bauzeitlich zu unterhalten.
Zusätzlich zu den im Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept gekennzeichneten RSZ ist auch die Errichtung eines weiteren RSZ an der Röblingstraße vorgesehen.

6 V: Umsiedlung von Reptilien
Reptilien sind unter Anwendung geeigneter Methoden aus dem Baufeld in Ersatzhabitate umzusetzen.

Der Abfang findet bei geeigneter Witterung ab Jahresaktivitätsbeginn der Zauneidechsen statt, er wird laut Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept so lange fortgeführt bis 14 Tage am Stück keine Individuen mehr gefangen werden. Etwaig anfallende geschützte Arten werden mitberücksichtigt und entsprechend der jeweiligen Anforderungen umgesetzt. Es wird besonders beachtet, dass keine möglicherweise gefangenen Mauereidechsen in das Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Durch eine ökologische Baubegleitung werden der Abfang und die Umsiedlung überwacht.

7 V: Jahreszeitliche Beschränkung von Wurzelrodung und Vegetationsberäumung (Krautschicht) des Baufeldes
Durchführung von Wurzelrodungen und Vegetationsberäumungen (Krautschicht) im Rahmen der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der artspezifischen Winterruhe- und Fortpflanzungszeit von Reptilien (im Wesentlichen im April/Mai, witterungsabhängig, nach Absprache mit UBB (10 V)/NB; ausgenommen Baumfällungen und Gehölzentnahmen gemäß Maßnahme 1 V), so dass eine Beeinträchtigung während der Kältestarre und der Reproduktionszeit vermieden werden kann. Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person mit Feststellung der frühen Aktivitätszeit zur Feststellung des maximal verfügbaren Zeitrahmens.

8 V: Keine Einleitung von Stoffen in oder in das Umfeld von Reptilienhabitaten
Zur Vermeidung von stofflichen Einträgen hat eine Einleitung von Feststoffen und gelösten Stoffen, z.B. durch bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Abwasser in oder in der Nähe von Reptilienhabitaten zu unterbleiben.

9 V: Unterlassen von Beeinträchtigungen des Reptilienhabitats auf dem Bahngrundstück
Eine Beeinträchtigung des u.a. der Biotopvernetzung dienenden linienhaften Reptilienhabitats auf dem Bahngrundstück ist zu unterlassen. Dies impliziert insbesondere auch indirekte Einschränkungen durch Verschattung jeglicher Art, Habitatzerschneidung u.a.

Amphibien:
Für den Umgang mit möglichen Bergmolch-Funden wurden unter Einbeziehung der Koordinierungsstelle Fauna der Stiftung Naturschutz Berlin bei einem Ortstermin am 14.12.2021 Lösungen abgestimmt. Die im Rahmen des Abfangprozesses gefundenen Bergmolche wurden absprachegemäß zur ca. 300 m westlich des Plangebietes gelegenen Rinne am Langensteiner Weg gebracht, die als eines der Laichgewässer dieser Population fungiert (vgl. Natur + Text 2021a). Hierbei handelt es um ein technisches Gewässer (Regenrückhaltebecken) der Deutschen Bahn, das wegen seiner abgeschlossenen Lage zuvor nicht bekannt war. Somit wurde im Umgang mit den Bergmolchen analog zu den Auflagen der Obersten Naturschutzbehörde im benachbarten planfeststellungsbedürftigen Vorhaben des Baus der Dresdner Bahn verfahren.
Die Oberste Naturschutzbehörde Berlin wurde während des Abfangzeitraums 2022 engmaschig neben der Anzahl der gefangenen Zauneidechsen auch über die gefundenen und umgesetzten Amphibien informiert.
Bergmolchpopulationen sind bekannt für ihre teils hohe Individuendichte und große Toleranz bezüglich des Laichgewässers. Dementsprechend hoch ist auch die Individuendichte im Landlebensraum, woraus sich wiederum die Individuenzahlen der gefangenen Bergmolche erklären. Als wesentlicher Einflussfaktor sind die zeitlich vorauslaufenden Baumaßnahmen der Deutschen Bahn auf den westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen sowie durch (bauvorbereitende) Fällungen und regelmäßiges Mähen die beeinträchtigten Landlebensräume (auf den Bahnflächen) zu sehen. Dies dürfte dazu geführt haben, dass sich die Bergmolche ausweichend in den angrenzenden Landlebensraum im Plangebiet 7-95 bewegt haben.
Die Vermeidungsmaßnahmen des Reptilienschutzzauns und des intensiven Abfangens betrafen auch den Bergmolch, sodass davon auszugehen ist, dass dem Tötungsverbot entsprochen wurde,

da die im Plangebiet vorkommenden Bergmolche im Zuge der Abfangmaßnahmen im Jahr 2022 umgesetzt wurden. Obwohl es sich bei dem Bergmolch in Berlin um eine allochthone Art handelt, gilt der nationale Schutz der Art (besonders geschützt) gemäß BNatSchG / BArtSchV. Um dementsprechend eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu vermeiden, wurde ein Habitatkonzept mit temporären sowie langfristigen Schutzmaßnahmen entwickelt. Es beinhaltet die Anlage von Reisigwällen zum Erhalt der Landlebensraumfunktion während und nach der Bauphase, die Pflanzung von Gehölzen entsprechend der bestehenden Freianlagenplanung, die Anlage und Pflege von Wiesenflächen zur Steigerung der Insektenvielfalt sowie die Anlage eines temporären Laichgewässers für die Dauer der Bauphase und langfristig eines perennierenden Gewässers mit angrenzenden Lesesteinhaufwerken. Für das dauerhafte Kleingewässer wird ein Teil der Fläche des geplanten Nordparks zur Verfügung gestellt. Für den Zeitraum der Bauphase wird ein Herpetenschutzzaun zur Vermeidung weiterer Einwanderung von Bergmolchen errichtet. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen wird durch eine fachlich versierte Ökologische Baubegleitung (ÖBB) flankiert. Die ÖBB kontrolliert die umzusetzenden Maßnahmen und ist Ansprechpartner für unerwartet auftretende Probleme. Zur Erfolgskontrolle der Maßnahmen wird ein fünfjähriges Monitoring durchgeführt. Gegenstand ist u.a. eine Bergmolchkartierung mit vier Begehungen samt Dokumentation. Es sind neben den Kartierungsergebnissen auch Mängel und Nachbesserungspotentiale darzustellen.
Die Umsetzung des Bergmolchkonzepts ist kompatibel zur Baudurchführungsplanung des Gesamtvorhabens. Der qualifizierte Freianlagenplan zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Das beschriebene Bergmolchkonzept ist Regelungsgegenstand im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag und stellt sicher, dass die noch außerhalb des Vorhabengebiets vorhandene Bergmolchpopulation vor Ort erhalten werden kann.

Risikomanagement:
10 V: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB), die die folgenden Aufgaben umfasst:
Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist vor Gebäudeabriss, Gehölzfällung, Rodung, Baufeldfreimachung und vor Baubeginn eine Begehung von nachweislich fachkundigen Personen für Fledermäuse, Reptilien (durchgehende herpetologische Beratung, insb. zu frühzeitiger Bauzeitplanung) und Avifauna vorzunehmen, u.a. um festzustellen, ob das Reproduktionsgeschäft der Fledermäuse und der Avifauna erfolgt bzw. beendet ist und ob ggf. vorhandene Nisthöhlen und Tagesverstecke unbelegt sind.

Fachliche Begleitung der Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (Anbringen von Vogelnistkästen, Fledermauskästen u.a.).

Die Aufgaben sind ggf. an verschiedene fachkundige Personen mit den Anforderungen entsprechenden Kenntnissen zu vergeben. Eine fachliche Spezialisierung auf die jeweilige Artengruppe ist erforderlich.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.

2.6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter Boden und Fläche sind unter anderem die Standortwahl für die Bebauung, welche auf eine bereits stark versiegelte Fläche mit eingeschränkten Bodenfunktionen fällt und zur Innenverdichtung beiträgt, anstatt neue Flächen am Stadtrand zu versiegeln.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Über- und Unterbauung der Baugebiete begrenzt. Die bereits hohe Grundflächenzahl (GRZ) wird durch den neuen Bebauungsplanentwurf im Durchschnitt nicht erhöht, so dass nicht mehr Bebauung und Versiegelung zulässig sind als bereits nach bestehendem Planungsrecht im gesamten Plangebiet. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundfläche durch die Baufensterausweisungen räumlich eingegrenzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 sind in den Baugebieten die Dächer von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von durchschnittlich mindestens 60 cm zu bedecken, bei einer Mindeststärke von 30 cm, und intensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege. Solche Maßnahmen sind geeignet, zusätzliche Bodenfunktion auf den unterbauten versiegelten Grundstücksflächen zu schaffen und damit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden weiter zu verringern. Weiterhin ist zur Minderung der Versiegelung in den urbanen Gebieten entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 eine Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verringerung des Verlusts an Bodenfunktionen, insbesondere der Wasserhaushaltsfunktion, sind Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung (70 % der Dachflächen in den urbanen Gebieten (Ausnahmen siehe TF Nr. 5.2) und Sondergebieten, durchwurzelbarer Aufbau mindestens 10 cm sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme (TF Nr. 5.4), wobei durch Rigolen nur Versickerung und durch die Mulden ebenfalls Verdunstung ermöglicht wird.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Zur Vermeidung von Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt wird der im Plangebiet anfallende Bodenaushub einer Deklarationsanalytik nach TR-Boden (LAGA) unterzogen und entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Regelungen entsorgt oder wiederverwertet. Innerhalb der privaten Parkanlage, zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sowie im Bereich der Versickerungsanlagen wird lediglich Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 0 bzw. Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, verwendet.

Weiterhin sind für die Grundstücke Röblingstr. 90 und 92 (BBK 10458), Röblingstr. 144/146 (BBK 14807), Röblingstr. 148/150 (BBK 10843) sowie Röblingstr. 156, 158, 160, 162 und Attilastr. 46 - 51 (BBK 10607) weitere Bodenuntersuchungen vorzusehen, sollten widererwartend Eingriffe in den Boden erfolgen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

2.6.4 Schutzgut Wasser

Entsprechend der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 5.1 sind in den urbanen Gebieten Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zudem sind in den urbanen und den Sondergebieten bis auf ausgenommene Flächen mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen (TF Nr. 5.2). Darüber hinaus sieht die Planung eine vollständige

Verdunstung und Versickerung der Niederschläge im Plangebiet vor, was durch die TF Nr. 5.4 festgesetzt und durch ein Entwässerungsgutachten konzeptualisiert wird (vgl. Kap. II. 2.4.4.). Hierdurch werden Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindert.
Für eine unproblematische Versickerung vor Ort muss zudem der Boden hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen überprüft und durch unbelasteten Füllboden Z0 ausgetauscht werden (vgl. Kap. 2.4.3).

2.6.5 Schutzgut Klima

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima werden zum einen durch die Pflanzung von Bäumen, die Anlage von Grünflächen und Gründächern und die Entsiegelung von Teilflächen verringert. Die hierdurch erreichte Verdunstung und Verschattung tragen aktiv zur Abkühlung bei. Zudem wird durch die Baukörperstellung und den Park im Norden die Durchlüftung des Plangebietes gefördert, was sich ebenfalls positiv auf den Kaltlufthaushalt auswirkt. Dem stadtklimatischen Gutachten zufolge wird das Bioklima anhand dieser Maßnahmen im Planfall gegenüber dem Basisszenario verbessert.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima können vermieden werden.

2.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist derzeit überwiegend geprägt durch Einzelhandels- und Gewerbenutzung, den ehemaligen Güterbahnhof, ruderalen Gehölzaufwuchs und Brachflächen. Entsprechend ist der Wert für das Ortsbild bisher gering. Die Planung beinhaltet neben der Bebauung, die höher und dichter ausfällt als im Bestand, die Anlage von Parks, Grün- und Freiflächen welche das Ortsbild aufwerten und den möglichen nachteiligen Auswirkungen einer dichteren Bebauung entgegenwirken.
Darüber hinaus wird im Bebauungsplanentwurf neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt um einer übermäßigen Höhenentwicklung vorzubeugen.
Somit ist durch die Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

2.6.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Durch die Umweltprüfung wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt aus denen erforderliche Maßnahmen abzuleiten wären. Durch die im Rahmen des B-Planverfahrens angefertigte archäologische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt kein Bodendenkmal im Plangebiet belegt. Davon unabhängig gilt die Pflicht zur Anzeige von Bodendenkmalen bei der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 3 DSchG Bln, sollten solche im Zuge der Bauarbeiten entdeckt werden.

2.7 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Auf den bebauten Flächen entlang der Röblingstraße und Attilastraße richtet sich das geltende Planungsrecht nach den Vorgaben des Baunutzungsplans, Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3, GRZ bis 0,5).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 12. Juli 2005 (GVBl. S. 431) festgesetzten Bebauungsplans XIII-B1, der hinsichtlich der Art der Nutzung auf § 8 BauNVO 1990 (Gewerbegebiete) überleitet. Der Bebauungsplan XIII-B1 mit Änderung vom 13. Juni 2006 (GVBl. S.481) wird durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 (festgesetzt am 6. Mai 2014) folgendermaßen geändert:
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

Da die Flächen mit Ausnahme der Gewerbegebiete GE3, GE4 und GE5 zum Zeitpunkt der Festsetzung des Baunutzungsplans sowie des Bebauungsplans XIII-B1 einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung unterlagen, konnten die verbindlichen Bauleitpläne keine Rechtskraft erlangen. Aus diesem Grund richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB. Aufgrund des im Bestand vorhandenen Versieglungsgrads der gewerblichen genutzten Grundstücke, wird davon ausgegangen, dass für den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB von einem ein Gesamtversiegelungsgrad von 0,75 ausgegangen werden kann. Daher werden mit dem B-Plan 7-95 keine Baurechte ermöglicht, die weit über denen des bestehenden Planungsrechts liegen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher sind im Rahmen des B-Planverfahrens 7-95 keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Eingriffe in den Baumbestand, welche schon durch das Bauvorhaben Logistikplatz nach bestehendem Baurecht erfolgen werden entsprechend der BaumSchVO Bln gänzlich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.
Hinsichtlich der Standortfrage ist zunächst das geltende Planungsrecht von Bedeutung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach dem noch geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 zu beurteilen. Bis auf die Grundstücke 96, 98/116 und 138/142 der Röblingstraße und 53 – 59 der Attilastraße liegen alle Grundstücke im Gewerbegebiet der Baustufe III/3 mit einer GRZ von 0,5 gem. § 7 Nr. 15 BO58. Bisher wird auf diesen Grundstücken im Mittel eine GRZ von 0,3 erreicht, weshalb eine Verdichtung der Bebauung als weitere Planungsmöglichkeit in Frage kommt.
Auf den restlichen Grundstücken, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird eine GRZ von 0,8 zugrunde gelegt. Eine weitere Bebauung ist auch hier noch möglich.
Der Flächennutzungsplan (Stand 2015) stellt ebenfalls den größten Teil der Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Der nordöstliche Bereich ist darin jedoch als Grünfläche gekennzeichnet. Eine mögliche Planungsalternative bei Fortbestehen des Flächennutzungsplans, wäre daher die Weiterentwicklung der gewerblichen Bebauung sowie der Grünflächennutzung im nordöstlichen Teilbereich. Nach dem eingeleiteten Änderungsverfahren soll der nördliche Bereich künftig als gemischte Baufläche (M2) dargestellt werden, der südliche Bereich verbleibt als gewerbliche Baufläche.
Eine weitere Möglichkeit wäre die Beibehaltung der jetzigen Konstellation mit großflächigem Einzelhandel, Brachflächen, dem Erhalt der noch bestehenden Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs und der gewerblichen Nutzung durch Logistik-Gewerbe, Speditionen, Kfz-Märkte, Lagergewerbe und Bauhöfe.

2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen

Da im Plangebiet kein Störfallbetrieb geplant ist und sich auch kein Störfallbetrieb in der näheren Umgebung befindet, sind gefährliche Stoffe im Sinne des Störfallrechts (§ 3 Absatz 5b/5c BImSchG) im Rahmen der Planung nicht vorhanden.

Mögliche Gefahren im Fall eines Unfalls auf den angrenzenden Gleisanlagen können im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht abgeschätzt werden.

Das Plangebiet ist im Umweltatlas nicht in einem Bereich eingetragen, in dem in einem Intervall von bis zu 200 Jahren statistisch Hochwasser zu erwarten sind, noch ist es als Hochwasserrisikogebiet verzeichnet, in dem Hochwasser besonders schwere Schäden verursachen könnten (Umweltatlas 02.23). Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegen Hochwasserereignisse bzw. Überflutung von außen ist daher als relativ gering einzuschätzen. Überflutungen, die durch Überlastung der Abwasseranlagen, zu Tage tretendes Grundwasser, Versagen wasserwirtschaftlicher Stauanlagen oder Starkregen entstehen, werden darin jedoch nicht dargestellt. Der Umgang mit Starkregenereignissen wird im Rahmen des Regenentwässerungskonzepts behandelt und in Kapitel 2.4.4 wiedergegeben.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind demzufolge nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:
- Fachinformationen des Geoportals Berlin,
- Boden- und Altlastenuntersuchungen,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Verkehrsgutachten,
- Faunistischen Erfassungen,
- Baum- und Biotoptypenkartierung,
- Nachkartierung der zu fällenden Bäume,
- Artenschutzfachbeitrag,
- Entwässerungsgutachten,
- Baugrunduntersuchung,
- Boden- und Altlastenuntersuchung,
- Archäologischen Untersuchung,
- Untersuchung zur elektromagnetischen Strahlung aus dem Bahnverkehr,
- Gutachten zu Erschütterungen und Sekundärluftschall aus dem Bahnverkehr.
- Standortbescheinigung der Fa. Vodafone zur elektromagnetischen Strahlung des emittierenden Sendemastes.

3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten / Zuständigkeiten basieren. Im weiteren Planungsverlauf sind in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden entsprechende Maßnahmen zu bestimmen.

Schutzgut Mensch
Ziele: Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm und Luftschadstoffe.
Maßnahmen: Feststellung möglicher Lärm- und Luftbelastungen. Überprüfen der gutachterlich prognostizierten Verkehrsbelegungen an ausgewählten Stellen im Straßennetz. Umsetzung von Maßnahmen des Luftreinhalteplans und der Lärmminderungsplanung.
Turnus, Qualität: Überprüfung im Rahmen fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten.

Schutzgut Boden
Ziele: Vermeidung der Gefährdung der Schutzgüter und der menschlichen Gesundheit durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, Beseitigung und/oder Sicherung bestehender Belastungen.
Maßnahmen: Beseitigen der vorhandenen Bodenbelastungen in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden.
Turnus, Qualität: Überprüfung im Rahmen fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten.

Schutzgut Wasser
Ziele: Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.
Maßnahmen: Fachbehördliche Bewilligungen, behördliche Abstimmungen.
Turnus, Qualität: Überprüfung im Rahmen fachbehördlicher Aktivitäten / Zuständigkeiten.

Schutzgut Tiere
Ziele: Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation aus dem Plangebiet und Vermeidung der Schädigung einwandernder Individuen aus angrenzenden Habitaten, Anbringen von Ersatzkästen als Quartier- und Bruthilfe für Fledermäuse und Vögel, Erhalt der Bergmolchpopulation im Bereich des Plangebietes.
Maßnahmen: Ökologische Baubegleitung, Monitoring des Zauneidechsen-Ersatzhabitats, Überprüfung der Quartier- und Nisthilfen, Anlage von Habitatstrukturen für die Bergmolchpopulation im Plangebiet und Monitoring.
Turnus, Qualität: Ökologische Baubegleitung in der Bauphase, Monitoring des Zauneidechsen-Ersatzhabitats nach einem, zwei, vier und sechs Jahren nach der Umsiedlung, Anlage von temporären und dauerhaften Habitatstrukturen für die Bergmolchpopulation für die Dauer der Bauphase und nach der Bauphase, Monitoring der Bergmolchpopulation im 1., 2. und 5. Jahr nach Herrichtung der Habitatstrukturen.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 „Marienhöfe“ umfasst eine Größe von rd. 14,6 ha im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Der Bebauungsplan dient vorrangig der Nachnutzung ehemaliger Gewerbeflächen und der Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Gewerbeflächen.

Geplant ist der Bau eines integrierten Stadtquartieres, welches neben der Wohn- und Gewerbenutzung Raum für Grünflächen, Einzelhandel, einen „Stadtplatz“ und überörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen ermöglicht.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, inklusive Luftreinhaltung

Grünflächen- und Spielplatzversorgung
Das Plangebiet befindet sich in einem mit Grün- und Spielflächen bereits gut versorgten Planungsraum, in dem auch der planungsbedingt entstehende Bedarf von 9.216 m² wohnungsnahen Grünflächen und 1.536 m² öffentlichen Spielplätzen bereits gedeckt. Dennoch werden durch die Planung nach aktuellem Stand ca. 12.780 m² private, aber öffentlich zugängliche Grünflächen und ca. 1.715 m² öffentlich zugängliche Spielflächen geschaffen. Dazu entsteht ein Bedarf von 3.072 m² privaten Spielflächen, der durch die vorgesehenen 3.947 m² privaten Spielflächen gedeckt werden kann.

Verkehr
Dem Verkehrsgutachten (VCDB/LK Argus 02/2022) zufolge ist, unter Berücksichtigung des Ziels eines autoarmen Quartiers durch die Planung ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 3.725 Kfz-Fahrten (davon ca. 200 Fahrten im Güter-Wirtschaftsverkehr, davon 63 SV-Wirtschaftsfahrten), 6.915 Fußwege, 4.035 Radwege sowie rd. 5.100 ÖPNV-Wegen zu erwarten.
Unter Berücksichtigung dieser überplanten Nutzungen ergibt sich in Summe ein um rd. 1.465 Kfz/24h höheres Fahrtenaufkommen. Im Planfall wird die Attilastraße somit etwa (je nach Abschnitt) ca. 24.000 Kfz/Werktag bis ca. 33.000 Kfz/Werktag und die Röblingstraße von etwa (je nach Abschnitt) rd. 13.400 Kfz/Werktag bis rd. 14.400 Kfz/Werktag befahren.
In diesem Zusammenhang jedoch ist zu beachten, dass die durch das neue Stadtquartier erzeugten Mehrverkehre im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering sind. In Relation zur Grundbelastung betragen die Mehrverkehre des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zwischen 1 % und 2 % und dürften damit in einem Bereich üblicher täglicher Schwankungen liegen. Eine ähnliche Aussage kann für den Prellerweg getroffen werden. Auf der deutlich geringer belasteten Röblingstraße ist der Zuwachs prozentual etwas größer (je nach Abschnitt zwischen 4 % und 7 %).
Zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radfahrverkehr, sollen diese Verkehre parallel zur Röblingstraße durch das neu geplante Stadtquartier geführt werden. Hierdurch können die verschiedenen Verkehrsarten entflechtet und neue verkehrssichere Wege geschaffen werden.

Lärm
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet verschiedene Regelungen getroffen. Der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen an der Röblingstraße und der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets wird dahingehend gelöst, dass in allen Gewerbegebieten im Plangebiet gemäß TF 1.1 nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die geplante sensible Wohnnutzung innerhalb der urbanen Gebiete. Durch diese Regelung kann grundsätzlich ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.
Das Plangebiet ist ferner im erheblichen Maße von Verkehrslärm betroffen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen. Ein grundsätzlicher Schutz für die Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU2 kann durch abschirmende Bebauung an Röblingstraße und entlang der Bahnanlagen im urbanen Gebiet MU3 gewährleistet werden (TF 4.1-4.3).
Entlang der Bahnanlagen und der Röblingstraße sind im Urbanen Gebiet MU3 weitere Maßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Grundsätzlicher Schutz vor

Lärm kann hier durch Ausrichtung eines Anteils schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zu den lärmabgewandten Fassaden erreicht werden. Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann hierdurch auch kein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden, da nachts an den lärmabgewandten Fassaden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, jedoch nicht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Daher sind in allen dem Wohnen dienenden Gebäuden stattdessen für einen Anteil der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen (TF 4.4).
Ferner sind auch die baulich verbundenen Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen, um eine ungestörte Kommunikation gewährleisten zu können. Dies betrifft insbesondere Gebäude entlang der Bahnanlagen und entlang der Röblingstraße (TF 4.5). Zur Gewährleistung eine ausreichende Kommunikation im Freien sind auch die die Außenanlagen der geplanten Kita zu schützen. Hierfür ist die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen (TF 4.6).

Elektromagnetische Felder
Als Quelle für Elektromagnetische Immissionen kommen der Bahnstrom auf der angrenzenden Gleistrasse sowie der Mobilfunkmast auf dem benachbarten Grundstück der Fa. Vodafone in Frage. Ein entsprechendes Gutachten ergab, dass durch den Bahnstrom keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung im Plangebiet zu erwarten ist. Durch den Sendemast der Firma Vodafone ist ein Teilbereich des obersten Vollgeschosses des nördlichsten Gebäudes im GE1 durch Strahlung betroffen. Ein Bestandsschutz für den Sendemast besteht hier nicht. Bei Durchführung der Planung wird ein Weiterbetreiben des Sendemastes nur genehmigt, wenn daran Modifikationen erfolgt sind, die einen ausreichenden Sicherheitsabstand der betreffenden Antennen zur schutzbedürftigen Nutzung gewährleisten. Für das Schutzgut Mensch entsteht somit im Planfall keine erhebliche Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder.

Lufthygiene
Der lokale Hauptemittent von Luftschadstoffen ist der Kfz-Verkehr, ein geringer Anteil entfällt an Hausbrand und Kleingewerbe. Die Attilastraße weist überdurchschnittliche und die Röblingstraße durchschnittliche verkehrsbedingte Emissionen auf. Basierend auf den Prognosen von 2018 über die verkehrsbedingte Luftbelastung in den Jahren 2020 und 2025 sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Durch die Planung ist eine Zunahme der täglichen Kfz-Fahrten von ca. 1.500 an der Röblingstraße und 1.100 an der Attilastraße zu erwarten (VCDB 2022).

Die Planung sieht die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet vor, was den Vegetationsbestand gegenüber der Bestandssituation erhöht und die Luftbelastung verringert.

Erschütterungen und Sekundärluftschall
Westlich entlang des Plangebietes verlaufen zwei S-Bahngleise, ein Gütergleis und es befindet sich die Trasse der Dresdner Bahn im Bau, auf der voraussichtlich ab 2026 Regional- und Fernzüge verkehren werden. Aus dem S-Bahnverkehr sind keine störenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Die erwarteten Immissionspegel aus dem künftigen Regional-, Fern- und Güterverkehr auf die bahnseitigen Gebäude sind insbesondere für die Wohnnutzung zu hoch, teilweise werden auch für die Häuser mit Gewerbenutzung Richtwerte überschritten. Für die Wohnhäuser in größerer Entfernung von den Bahnanlagen können u. U. leichte Überschreitungen der Richtwerte auftreten.

Für die bahnseitigen Wohnhäuser 5, 6, 7 und 9 im urbanen Gebiet MU3 sind Entkopplungsmaßnahmen zur Reduktion der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu treffen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.9 wird sichergestellt, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Anhaltswerte untersucht werden und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen werden. In der Variantenbildung kommen sowohl flächige Lagerungen unterhalb der Fundamente mittels Elastomermatten als auch diskrete Einzellager, wie Stahlfederelemente oder Elastomerstreifen innerhalb der Gebäude infrage. Für die Dimensionierung von schwingungsmindernden Maßnahmen sind strukturdynamische Finite-Elemente-Berechnungen unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Tragwerkskonstruktion erforderlich.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Fast ¾ des Plangebietes wird im Bestand von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommen. Die vegetationsbestandenen Flächen weisen überwiegend Pionier- und Vorwälder sowie mehrschichtige Gehölzbestände auf. Die übrigen, überwiegend ruderalen Biotoptypen nehmen nur einen geringen Flächenanteil ein. Durch die Planung ist von einem weitgehenden Verlust der Biotoptypen und des geschützten Baumbestandes innerhalb und nahe der Baufelder auszugehen. Ein Ausgleich nach Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits nach bestehendem Bau- und Planungsrecht vollumfänglich zulässig ist. Die Ersatzpflanzungen nach Berliner BaumSchVO für die zu fällenden Bäume können gänzlich innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Nach aktuellem Stand der Freianlagenplanung gehen die geplanten Baumpflanzungen weit über das erforderliche Maß hinaus.

Im Plangebiet wurden 27 Vogelarten kartiert, darunter 15 Brutvogelarten, von denen drei der Kategorie gesichertes Brüten und die übrigen der Kategorie wahrscheinliches Brüten zugeordnet wurden. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten werden auf der Roten Liste Deutschlands als ungefährdet geführt. Mit Ausnahme des Sperbers aus der Kategorie „wahrscheinliches Brüten“, der auf der Vorwarnliste Berlins steht, sind alle Brutvogelarten in Berlin mäßig häufig bis häufig und nach der Roten Liste Berlins ungefährdet. Für die Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter wird ein Ausgleich der verlorenen Brutmöglichkeiten in Form von Nisthilfen im Plangebiet geschaffen.

Es befinden sich Jagdreviere der beiden Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Plangebiet. Bezüglich der Zwergfledermaus ist zudem Quartierpotenzial gegeben. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt.

Des Weiteren wurde eine Zauneidechsenpopulation im Plangebiet mit einer Habitatgröße von ca. 2,5 ha festgestellt. Für die Population wird ein Ersatzhabitat angelegt, in das sie entsprechend der artenschutzrechtlichen Bestimmungen umgesiedelt wird. Zudem wird eine erneute Einwanderung von Zauneidechsen während der Bauphase durch Reptilienschutzzäune verhindert.

Im Plangebiet wurde zudem ein Bergmolchvorkommen festgestellt. Die Individuen wurden im Rahmen des Abfangs der Zauneidechsen an ihr vermutetes Laichgewässer verbracht und es wurde ein Konzept erstellt, durch das mit verschiedenen kurz- und langfristigen Maßnahmen im Bereich des Plangebietes eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population vermieden wird.

Eine ökologische Baubegleitung stellt die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange während der Bauphase sicher.

Schutzgut Boden und Fläche

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer relativ gering genutzten, bereits hoch versiegelten und sehr gut erschlossenen Fläche. Der nach § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebene sparsame Umgang mit Grund und Boden kann hier durch die Planung realisiert werden.

Im gesamten Plangebiet befindet sich über dem für die Teltow Hochfläche typischen Geschiebemergel, -lehm und Schmelzwassersand eine Schicht aus Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von 0,15 m bis 4,8 m, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt sind und eine entsprechend geringe Schutzwürdigkeit gegeben ist. Auch die im Umweltatlas als naturnahe Bodengesellschaft mit hoher Puffer- und Filterfunktion und Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und daher als besonders schützenswert dargestellte ehemalige Kleingartenfläche weist nach den Ergebnissen des Bodengutachtens ebenfalls eine anthropogene Schuttschicht auf. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet (laut Umweltatlas größtenteils zwischen 60% und 85%) sind die Bodenfunktionen darüber hinaus im Bestand stark eingeschränkt.
Die Böden im Plangebiet sind durch die Nutzung als ehemaliger Güterbahnhof und Gewerbestandort gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt werden. Insgesamt sieben Katasterflächen liegen vollständig oder teilweise innerhalb des Plangebiets. Eine Fläche ist vom Altlastenverdacht befreit, die übrigen Flächen werden als Altlastenverdachtsfläche geführt, zwei davon sind teilsaniert.
In Folge der Planung sind keine Eingriffe in den Boden der Grundstücke des Bestandsgewerbes zu erwarten. Im Bereich des geplanten Stadtquartieres ist von einem umfangreichen Bodenaushub auszugehen. Es kommt zur Entsiegelung und zur Versiegelung verschiedener Teilflächen. Die geplanten Festsetzungen der gesamt-GRZ und damit der maximalen Versiegelung entsprechen im Durchschnitt der Teilflächen dem aktuellen Planungsrecht. Zur Vorbereitung der Baumaßahmen im Plangebiet wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen sowie eine Vorabschätzung der LAGA-Klassen (Zuordnungswerte) für die Auffüllungen und den gewachsenen Boden bezogen auf die Aushubbereiche vorgenommen. Eine abschließende Klärung der Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Mensch erfolgt im Rahmen der Baufeldfreimachung und Realisierung.

Schutzgut Wasser
Der Abstand zum Hauptgrundwasserleiter liegt größtenteils zwischen 20 und 30 m unter GOK und nimmt nach Norden bis auf 15 – 20 m ab. Durch eine hohe Verweilzeit des Wassers in der ungesättigten Zone ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters gering. Zudem wurden Grundwasserstände in ca. 3,5 bis 15 m unter Geländeoberkante festgestellt, welches nach Norden abfallen.
Durch das Vorhaben kommt es zur Ent- und zur Versiegelung von Teilflächen, wodurch der Wasserhaushalt lokal beeinflusst wird. Die nach den geplanten Festsetzungen zulässige Versiegelung entspricht im Durchschnitt der Teilgebiete des Geltungsbereiches der bisher zulässigen Versiegelung. Der Bebauungsplanentwurf trifft zudem Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (wasser- und luftdurchlässige Wege und Zufahrten), was die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Versiegelung verringert.
Das Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet verdunstet oder versickert und tlw. gespeichert und zur Bewässerung von Grünflächen genutzt. Hierzu dient ein System aus Rigolen, Mulden und Zisternen. Im südlichen Teil des Plangebietes erschweren wasserundurchlässige Schichten die Versickerung, weshalb das anfallende Wasser gesammelt und über eine Hebeanlage zur Rigole im Norden transportiert wird.

Schutzgut Klima
Durch den aktuell sehr hohen Versiegelungsgrad mit seinen ungünstigen thermischen Effekten ist im Plangebiet größtenteils ein stadtklimatisches Aufwertungspotential vorhanden. Ein verhältnismäßig kleiner Teilbereich im Nordosten des Plangebietes besitzt bereits heute einen hohen Wert für das Stadtklima.

Insgesamt ist unabhängig von der Planung mit generellen Verschlechterungen der stadtklimatischen Situation durch den Klimawandel zu rechnen, was durch den Städtebau und die Grünflächengestaltung abgeschwächt werden kann.
Ein stadtklimatisches Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung nur sehr begrenzt Veränderungen in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen entstehen. Innerhalb des Plangebietes kommt es lokal zu deutlichen Veränderungen, die teilweise günstiger und teilweise ungünstiger als der Ausgangszustand ausfallen. Überwiegend kommt es jedoch durch die Entsiegelung großer Teilflächen, die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation, insbesondere in Hinblick auf die Wärmebelastung des Menschen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Das Ortsbild ist derzeit überwiegend geprägt durch Einzelhandels- und Gewerbenutzung, den ehemaligen Güterbahnhof, ruderalen Gehölzaufwuchs und Brachflächen. Das Gelände fällt hinter den Grundstücken an der Röblingstraße z.T. steil ab zum niedrigen gelegenen westlichen Teil des Plangebietes. Entsprechend der aktuellen Nutzung ist der Wert für das Ortsbild bisher gering. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit im Bestand nicht nutzbar. Es stellt eine großräumige Barriere im Stadtgebiet dar. Die Planung beinhaltet unter anderem die Anlage von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, welche das Ortsbild aufwerten und den möglichen nachteiligen Auswirkungen einer dichteren Bebauung entgegenwirken.
Durch die Planung ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
Es befinden sich keine Bau-, Garten- oder bisher bekannten Bodendenkmale im Plangebiet. Die in der Umgebung befindlichen Denkmale werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Durch seine geologische Situation wird das Gelände als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Durch eine im Rahmen des B-Planverfahrens angefertigte archäologische Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt kein Bodendenkmal im Plangebiet belegt. Davon unabhängig gilt die Pflicht zur Anzeige von Bodendenkmalen bei der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 3 DSchG Bln, sollten solche im Zuge der Bauarbeiten entdeckt werden.

5. Referenzliste der Quellen

5.1 Literatur

Archäologie Wiegmann (2021b): Kurzbericht Ausgrabung. (Stand 18.11.2021).

ContextPlan (2018): Soziale Infrastruktur-Konzept Tempelhof-Schöneberg. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt.

GEO-NET (2021): Expertise Klimaökologie: Teilfläche B-Plan 7-95 Attilastraße „Marienhöfe“ Berlin. (Stand 09.2021).

GID (2021): Bauvorhaben Projekt Marienhöfe, Attilastraße in Berlin B-Plan 7-95 Attilastraße - Bodenschutz/Altlasten/Bodenuntersuchung- 24. Bericht. Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG. (Stand 02.07.2021).

GuD (2021): Gutachten. Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr. BV: Attilastraße in Berlin-Tempelhof Bebauungsplan 7-95 „Marienhöfe“. (Stand Juli 2021). Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

Ingenieurbüro Richter (2022): Regenentwässerungskonzept für den Neubau eines Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbebebauung in der Attilastraße in 12105 Berlin. (Stand 17.01.2022).

Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg 2016: Klimareport Brandenburg 2016, Das Klima von gestern, heute und in Zukunft. Darstellung der Entwicklung des Klimawandels im 20. Jh., aktuellen Problemen und von Szenarioergebnissen zum Ende des 21. Jh. Fachbeiträge des LfU. Heft Nr. 150.

Müller-BBM GmbH (2022): B-Plan 7-95 in Berlin-Tempelhof. Schalltechnische Untersuchung. Bericht Nr. M155525/03. (Stand 22.02.2022).

Müller-BBM GmbH (2021a): Projekt Marienhöfe Bebauungsplan Attilastraße/Röblingstraße in Berlin. Elektromagnetische Felder der Bahn, Beurteilung gemäß 26. BImSchV. Bericht Nr. M164367/01. (Stand 15.07.2021).

Natur + Text (2021a): B-Plan 7-95 „Marienhöfe“ Deponie am Schönefelder Kreuz, Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). (Stand 15.12.2021). Im Auftrag des Landesbetriebes Forst Brandenburg, Landeswaldoberförsterei Hammer.

Natur + Text (2021b): Bebauungsplan 7-95 „Marienhöfe“, Berlin, Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle, Artengruppen: Fledermäuse, Vögel. (Stand 30.11.2021). Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

Natur + Text (2023a): B-Plan 7-95 „Maienhöfe“, Bergmolch (Ichthyosaura alpestris), Habitatkonzept, Artengruppe: Amphibien. (Stand 07.02.2023). Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

Natur + Text (2023b): Protokoll B-Plan Maienhöfe, ehemalige Deponie Kiekebusch, Erweiterung Ausgleichsfläche. (Stand 08.02.2023).

Planland (2021a): Bebauungsplan 7-95 „Marienhöfe“. Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna. (Stand Juni 2021). Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

Planland (2021b): Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Sinne des § 44 BNatSchG. (Stand 27.07.2021) Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (2008): Lärmminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005). Bek. v. 01.07.2005 – Stadt IX C. ABl. Nr. 35 / 22.07.2005.

Stadt+Handel (2022): Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Tempelhof-Schöneberg. Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt.

VCDB GmbH und LK Argus (2022): Verkehrsgutachten Stadtquartier Marienhöfe (BP 7-95) in Berlin Tempelhof-Schöneberg, Abschlussbericht. (Stand Februar 2022). Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG.

5.2 Karten und Pläne

Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof. Fachplan grün- und Freiflächen. (Stand 2009/2010). Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Amt für Planen, Genehmigungen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen.

Fortschreibung Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1. Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof von Berlin vom 22.03.1999.

LOIDL (2021): Baumfällplan. Bauvorhaben: Errichtung eines Logistikplatzes, Attila-/Röblingstraße Berlin-Tempelhof. (Stand 22.10.2021).

LOIDL (2022): Lageplan Freianlagen für städtebaulichen Vertrag. Bauvorhaben: Stadtquartier Marienhöfe, Attila-/Röblingstraße Berlin-Tempelhof. (Stand 16.03.2022).

Planland (2021c): Bebauungsplan 7-95 „Marienhöfe“ Biotoptypenkartierung. Im Auftrag von RS GmbH & Co. Immobilien II KG. (Stand Juni 2021)

Die digitalen Karten des Geoportals Berlin sind einsehbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/de/link_weiche_themen.shtml
Landschaftsprogramm (LaPro): Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Landschaftsprogramm (LaPro): Programmplan Biotop- und Artenschutz (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Landschaftsprogramm (LaPro): Programmplan Erholung und Freiraumnutzung (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Landschaftsprogramm (LaPro): Programmplan Landschaftsbild (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Landschaftsprogramm (LaPro): Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (Stand 2016), Geoportal Berlin.

Landschaftsprogramm (LaPro): LaPro Grundlagen, Zielartenverbreitung (Stand 2011), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.01: Bodengesellschaften 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.02: Versiegelung 2016 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.11.8: Wasserversorgung. Kriterien zur Bewertung der Bodenfunktionen (Ausgabe 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.12.4: Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.13: Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 01.17: Geologische Skizze (Stand 2018). Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.07: Flurabstand des Grundwassers 2009 (Ausgabe 2010), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.09: Entsorgung von Regen- und Abwasser (Ausgabe 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.12: Grundwasserhöhen des Hauptgrundwasserleiters und des Panketalgrundwasserleiters (Ausgabe 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.13: Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2017 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 02.16: Verweilzeit des Sickerwassers in der Ungesättigten Zone 2003 (Stand 2008), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karten 02.23.1 bis 02.23.6: Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.1: Verkehrsbedingte Emissionen 2015 (Stand 2017), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.2: Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Ausgabe 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.3: Luftreinhalteplan 2011-2017 - Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die Luftqualität im Straßenraum (Ausgabe 2012), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.12: Entwicklung Luftqualität – Emissionen 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.02: Langjähriges Mittel der Lufttemperatur (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.05: Stadtklimatische Zonen (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.08: Langjährige Niederschlagsverteilung 1981 - 2010 (Stand 04/2021), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.11.1: Planungshinweiskarte Stadtklima 2015 – Hauptkarte, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.12: Klimamodell Berlin - Entwicklung der Anzahl klimatologischer Kenntage in der Zukunft (Ausgabe 2016), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 05.08.1: Biotoptypen (Stand 2014), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 05.08.2: Biotoptypen – gesetzlich geschützte Biotope (Stand 2014), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 05.08.3: Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie (Stand 2014), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 05.08.4: Biotoptypen Datenquellen (Stand 2014), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 06.05: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2017).

Umweltatlas Berlin, Karte 07.05.1: Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 (Stand 2017), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 07.05.16: Schallschutzfensterprogramm 2020/2021 (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 09.01.8: Umweltgerechtigkeit

Integrierte Mehrfachbelastungskarte – thematisch (Stand 2015), Geoportal Berlin.

20 grüne Hauptwege – Wanderkarte (Stand 2020), Geoportal Berlin.

Denkmalkarte Berlin (Stand 2020), Geoportal Berlin.

Gewässerkarte (Stand 2017), Geoportal Berlin.

Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume (Stand 2019), Geoportal Berlin.

Spielplatzversorgung – öffentlich (Stand 2018), Geoportal Berlin.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

1.1 Ziele der Planung

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier zu entwickeln. Für die Entwicklung des Stadtquartiers liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, der Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans 7-95 ist. Das bestehende Gewerbe entlang der Röblingstraße soll dabei berücksichtigt, gesichert und durch Erhöhung der Geschossigkeit Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Wesentliche Ziele der Entwicklung sind ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägter nördlicher Bereich (bis auf Höhe des Marienhöher Wegs) mit rd. 80.870 m² Wohnfläche, für die das Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden ist. Demnach ist ein Anteil 30 % der Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu realisieren und die Vorhabenträgerin hat sich an den Kosten für soziale und grüne Wohnfolgeinfrastrukturen zu beteiligen.

Innerhalb des nördlichen Bereichs soll zudem die Errichtung einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit 300 Plätzen, die Unterbringung von sozialen Einrichtungen (Kita) sowie die Nahversorgung der Wohnbevölkerung durch wohnergänzenden Einzelhandel gewährleistet werden.
Weiterhin sollen rd. 84.200 m^2 gewerblich genutzter Geschossfläche im Sinne einer funktionalen Mischung im nördlichen und südlichen Teilbereich entwickelt werden. Der südliche Bereich soll als ein Standort für Gewerbe und Handwerk entwickelt werden. Eine Besonderheit stellt hier das Handwerkerhaus mit Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude dar. Die Planung erfordert den Abriss des jetzigen Einzelhandelsbetriebs (Baumarkt) sowie der bestehenden Lagerhallen.
Das neue Stadtquartier soll sich sowohl zur Röblingstraße als auch zur Attilastraße hin öffnen, indem neue Freiräume (Platzflächen sowie Grün- und Spielflächen) und Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) geschaffen werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in Tiefgaragen gebündelt werden.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Die planungsrechtliche Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Bebauungsplanentwurf 7-95 vorrangig durch folgende Festsetzungen erfolgen:

- Festsetzung von urbanen Gebieten (MU),
- Festsetzung von Gewerbegebieten (GE),
- Festsetzung von Sondergebieten "Wohnen und Einzelhandel" (SO),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Bestandsbebauung in den Gewerbegebieten GE3-GE5),
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude und der maximal zulässigen Geschossflächen (Neuplanung),
- Festsetzung von privaten Grün- und Parkflächen,

- Festsetzung von Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmungen).

Die einzelnen Inhalte und Ziele des Bebauungsplanentwurfs sind in den Kapiteln I.4 und III.3 dieser Begründung näher beschrieben.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 7-95 waren nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans **(**FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) entwickelbar.

Die Änderung der Darstellung erfolgte im Parallelverfahren. Nunmehr wird der nördliche Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche M2 dargestellt werden. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Süden des Plangebiets wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht angepasst werden. Der Senat hat die Änderung am 6.12.2022 beschlossen. Der Beschluss zur FNP-Änderung Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellerweg/Arnulfstraße (lfd. Nr. 02/22) wurde am 23.12.2022 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Die FNP-Darstellung des nördlichen Bereichs des Plangebiets (nördlich ab Höhe Marienhöher Weg) hat sich somit von gewerblicher Baufläche, Bahnfläche und Grünfläche in gemischte Baufläche M2 geändert.

3. Begründung der Festsetzungen

Dieser Bebauungsplanentwurf trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, welche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Entsprechend dem Planungsziel und dem angestrebten Nutzungskonzept wird die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs insgesamt zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe entwickelt.

Für die Entwicklung dieses integrierten Wohn- und Gewerbestandorts ist eine umfangreiche Neuordnung erforderlich. Während im nördlichen Teilbereich eine überwiegende Wohnnutzung und eine modulare Flüchtlingsunterkunft geplant sind, sollen im südlichen Teilbereich gewerbliche Nutzungen dominieren.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, derzeit untergenutzte Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu verdichten und dringend benötigten Wohnraum sowie Gewerbeflächen zu entwickeln. Entsprechend dem Planungsziel und dem angestrebten Nutzungskonzept soll die Gebietsentwicklung durch Festsetzung von urbanen Gebieten, Sondergebieten und Gewerbegebieten planungsrechtlich gesteuert und gesichert werden.

Die Grundstücke entlang der Röblingstraße sollen, entsprechend ihrer derzeitigen gewerblichen Nutzung, festgesetzt werden.

In den Baugebieten werden einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt.

3.1.1 Gewerbegebiete

Allgemeines Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen gerecht wird und durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert. Entsprechend der vorgeprägten und zu sichernden Gewerbenutzung soll der östlich der Röblingstraße und der nördlich der Attilastraße gelegene Bereich des Plangebietes weitgehend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Es ist vorgesehen, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern und weiter zu qualifizieren.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gebiete unterschiedlicher Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Ferner müssen die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten. Eine Trennung der Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist aufgrund der bereits bestehenden örtlichen Situation nicht gänzlich möglich, da sowohl an der Röblingstraße, als auch an der Attilastraße bereits im Bestand allgemeine Wohngebiete an gewerblichen Nutzungen grenzen. Somit waren weitere Lösungsansätze zu prüfen. Im Sinne des Trennungsgrundsatzes sollen die Gewerbegebiete nun in ihrem Störungsgrad eingeschränkt werden.
Beurteilungsgrundlage für die zum Immissionsschutz erforderlichen Regelungen und Maßnahmen ist ein vorliegendes Schallschutzgutachten (siehe Kapitel III.3.5).

Gemäß StEP Wirtschaft 2030 sind die gewerblichen Bauflächen im gesamten Plangebiet aktiv zu sichern und zu entwickeln (vgl. Kapitel I.3.4.3). Um diesem Ziel zu entsprechen und die im StEP Wirtschaft 2030 konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen umzusetzen, sollen die ausgeübten gewerblichen Nutzungen im Bestand gesichert und anderweitige Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, die gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Röblingstraße entsprechend ihrer Nutzung und Vorprägung planungsrechtlich zu sichern und künftige Entwicklungschancen durch Erhöhung der Geschossigkeit zu ermöglichen (GE3-GE5).

Der südliche Bereich des Plangebiets soll ebenfalls gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein. Jedoch sieht das städtebauliche Konzept hier eine städtebauliche Neuordnung, Qualifizierung und Nachverdichtung vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Konzepts sollen hier Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO mit der Bezeichnung GE1 und GE2 festgesetzt werden.

3.1.1.1 Ausschluss wesentlich störender Gewerbebetriebe

Aufgrund der typischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Siedlungsbereichen ist eine Einordnung gewerblicher Nutzungen nur in dafür geeigneten Randbereichen möglich. Die Vorbelastungen des Standortes, die fehlende Möglichkeit zur Bereitstellung geeigneter Flächen für gewerbliche Nutzungen im Inneren der Quartiere, die bereits im Bestand vorhandene Gewerbenutzung im Plangebiet und die sehr gute Erschließung sind günstige Voraussetzungen für die Einordnung gewerblicher Nutzungen. Der Bebauungsplan ist in dieser Weise eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe, die dem Wohnen in Siedlungsbereichen zugeordnet sind.

Die Einschränkung zulässiger Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch Gewerbelärm und der planerischen Zielsetzung, im zentralen Bereich des Plangebiets Wohnnutzungen zu entwickeln sowie die an das Plangebiet grenzenden allgemeinen Wohngebiete vor erheblichen Gewerbelärmbelastungen zu schützen. Im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes sollen somit nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich der bestehenden Nutzungen ist anzumerken, dass mit dem Bebauungsplan in diese nicht eingegriffen wird.

Der Bebauungsplanentwurf trifft damit Regelungen, die im Plangebiet und für die angrenzende Wohnbebauung einen Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen leisten und keine Verschlechterung der vorhandenen Situation auslösen.
Da so die Voraussetzungen geschaffen werden, eine konfliktfreie gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, sind auch die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers, im Ergebnis ihrer Abwägung gegen das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung, durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Diese Festsetzung soll die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den östlich der Röblingstraße und südlich der Attilastraße gelegenen wohngebietstypischen Nutzungen sichern.

Die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen wird vorgenommen, um auf der Stufe des Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden dem Trennungsgrundsatz von Wohngebieten und Gewerbegebieten nach Bundesimmissionsschutzgesetz und dem Grundsatz der Lärmminderung gerecht, obwohl Gewerbe- und Wohnnutzungen aneinandergrenzen.

Trotz der vorgesehenen Begrenzungen entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet jedoch weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen ist die konkrete Betrachtung des jeweiligen Vorhabens notwendig. Es kommt hier primär darauf an, welchen Störgrad die jeweilige Betriebsart typischerweise hat. Sekundär kann ein Betrieb bei Vorliegen atypischer Umstände trotzdem zulassungsfähig sein. Ob ein Betrieb zugelassen werden kann, hängt von seiner jeweiligen Betriebsstruktur ab, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird. Je nach der Größe und dem Umfang des Betriebes, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein. Maßgeblich ist, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, die durch die Gebietsart vorgegeben wird.

Für die nördlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen gilt diese Einschränkung nicht, so dass hier die gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Die Voraussetzungen für eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann, sind damit erfüllt.

TF 1.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

3.1.1.2 Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten

Da die Gewerbegebiete grundsätzlich weiterhin für Gewerbebetriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen sollen, werden zur Sicherung des gewerblichen Gebietscharakters und zum Schutz des durch Wohnen geprägten Umfeldes die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Nachtlokale) innerhalb der Gewerbegebiete gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist durch seine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten prädestiniert. Die Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten kann das Stadt- und Straßenbild beinträchtigen und so das Image eines Gewerbegebiets negativ beeinflussen. Bordelle und Vergnügungsstätten können auch negative Einflüsse auf die Flächenverfügbarkeit verursachen und zu einer Verdrängung von erwünschten gewerblichen Nutzungen führen, da sie aufgrund geringer Investitionserfordernisse und längerer Öffnungszeiten oftmals höhere Umsätze erzielen können als sonstige Gewerbebetriebe. Dies gilt es mit der vorgesehenen Regelung zu verhindern.

Daher werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die als Gewerbebetrieb allgemein zulässigen Bordelle in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind z. B:
– Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.),
– Diskotheken und
– Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Nur mit einem generellen Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten kann gewährleistet werden, dass im Plangebiet Gewerbeflächen mit einem marktgerechten Mietniveau zur Verfügung stehen.

Auch im StEP Wirtschaft 2030 wird für zu sichernde Gewerbegebiete ein Ausschluss von Vergnügungsstätten gefordert.

TF 1.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

TF 1.3 In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

3.1.1.3 Ausschluss und Einschränkung von Einzelhandel

Die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ("Gewerbebetriebe aller Art") sind auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9

BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig. Von dem Ausschluss sollen einzelne Einzelhandelsbetriebe im Bestand ausgenommen werden.

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, den Sondergebieten konzentriert werden, um zur Belebung des neuen Wohnquartiers beizutragen. Das Gewerbegebiet soll gemäß den Zielen des StEP Wirtschaft 2030 weitestgehend der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein; weshalb die Ansiedlung von Einzelhandel hier planerisch nicht gewünscht ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsflächen in den Gewerbegebieten dient auch der Sicherung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das Gebiet stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar, weshalb jeder hinzukommende Einzelhandelsbetrieb, auch wenn er theoretisch keine negativen Einflüsse auf die umliegenden Zentren und Nahversorgungsstandorte hätte, dennoch die Stärkung und Profilierung eines durch die Stadtentwicklungsplanung eigentlich nicht für Versorgungseinrichtungen vorgesehenen Stadtraumes fördern und auch nicht mehr für die Ansiedlung in einem Zentrum zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus strebt der Bezirk die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Röblingstraße an, weshalb eine Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführt wurde. Die Bestandseinzelhandelsflächen werden hierbei berücksichtigt. Ein milderer Eingriff in das Eigentum, als selbstständigen Einzelhandel auszuschließen, ist daher nicht zielführend.

Für diejenigen Eigentümer, die ihr Grundstück vor der Planaufstellung bereits für Einzelhandel nutzen, wie z. B. der Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² (Röblingstraße 118-124) sowie der Getränkehandel mit einer Verkaufsfläche von rd. 770 m² (Röblingstraße 130-132)., ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit hingegen differenziert zu bewerten. Sie würden durch den Bebauungsplanentwurf 7-95 in ihrer ausgeübten Nutzung insoweit betroffen sein, als dass die ausgeübte Nutzung „Einzelhandel“ ohne weitergehende Regelungen nur noch auf den Bestandsschutz beschränkt wäre. Bei diesem würde zwar ohne Weiteres die Fortführung der Nutzung im Bestand gewährleistet sein, allerdings ist auf die vorhandene Einschränkung der Baulichkeiten zu achten, da eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Rahmen einer Erneuerung nicht möglich wäre. Das private Interesse würde bei Aufgabe des Bestandsschutzes an Gewicht verlieren.

Hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsnutzung wird deshalb in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung 1.5 gem. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Durch diesen „erweiterten Bestandsschutz“ für sogenannte Fremdkörper (hier: Einzelhandel) soll der bestehende Getränkemarkt auf der Fläche N1-N2-N3-N4-N1 nicht auf den „einfachen“ Bestandsschutz zurückgeworfen werden, sondern grundsätzlich auch für bauliche Änderungen sowie untergeordnete Erweiterungen der vorhandenen Anlagen offen sein. Dies eröffnet den Eigentümern ein breites Nutzungsspektrum im Rahmen der Art und des Maßes der vorhandenen Bebauung, wodurch die Eingriffe in die ausgeübte Nutzung soweit vermindert werden, dass die wirtschaftliche Verwertung nicht wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Im Gegensatz dazu, soll für den bestehenden Lebensmitteldiscounter (Röblingstraße 118-124) keine Festsetzung zum "erweiterten" Bestandsschutz getroffen werden, da ihm bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Jahr 2022 eine Erweiterung genehmigt wurde.

Die Größenordnung der hierdurch möglichen Verkaufsfläche muss jedoch begrenzt bleiben, damit der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich keine Flächenpotentiale entzogen werden und keine Gefährdungen der benachbarten Zentren durch hinzukommende Verkaufsfläche eintreten. Erweiterungen der baulichen Anlagen bestehender Einzelhandelsbetriebe sollen daher nur untergeordnet

zulässig sein, sodass ein Flächenverlust für die sonstige gewerbliche Entwicklung im Geltungsbereich nicht eintritt. Sortimentsänderungen, die nicht mehr innerhalb einer der Art der Nutzung eigenen Variationsbreite liegen und denen unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität als der bestehenden Nutzung zukommt, wären Nutzungsänderungen. Sofern eine Nutzungsänderung im Rahmen der Variationsbreite des Einzelhandels solch eine neue städtebauliche Qualität erreicht, dass die Genehmigungsfrage neu aufgerufen würde, sind auch die Kriterien erreicht, die eine ausnahmsweise Zulassung nicht mehr erlauben. Nutzungsänderungen wurden daher in die Festsetzungen nicht aufgenommen

Ein längerer Leerstand, der den „einfachen“ Bestandsschutz untergehen lassen könnte, ist für die Nutzung gem. der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ohne Belang. Dieser „erweiterte Bestandsschutz“ bleibt aber letztlich an das Bestandsgebäude geknüpft. Wenn dieses beseitigt wird, ist es auch nicht mehr möglich, dass der Eigentümer sich auf die Festsetzung beruft und somit erlischt auch die Inanspruchnahme der Festsetzung. Dies trägt der langfristigen Entwicklungsvorstellung des Landes Berlin und des Bezirks Rechnung, das Gebiet für Gewerbe vorzuhalten.
Die privaten Belange der Eigentümer finden demnach angemessen Berücksichtigung in der Planung. Der im Geltungsbereich bestehende Einzelhandelsbetrieb kann im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes weiterbetrieben werden, und ist nur in seiner Expansion eingeschränkt.
Die öffentlichen Belange in Gestalt der Entwicklungsziele für den Gewerbestandort und die Zentren- und Nahversorgungskonzeption treten insoweit hinter die privaten Belange zurück. Dies ist hinnehmbar, da gegenüber der gegenwärtigen Situation keine wesentliche Veränderung erwartet wird.

Die Größenordnung der Betriebe ist grundsätzlich durch die vorhandenen baulichen Anlagen eindeutig begrenzt. Durch die Formulierung der Festsetzung als Ausnahme wird flankierend die Berücksichtigung der Belange der Zentren- und Gewerbeentwicklung durch eine Ermessensentscheidung – vor dem Hintergrund der zum Prüfungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen – sichergestellt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt somit gewahrt.

TF 1.4 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 1.5 bleiben hiervon unberührt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

TF 1.5 Im Gewerbegebiet GE4 können auf der Fläche N1-N2-N3-N4-N1 bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung:
− Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
− Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
− Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
− Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
− Organisationsmittel für Bürozwecke
beibehalten wird.
Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.
Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

3.1.2 Urbane Gebiete

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden gemäß § 6a BauNVO urbane Gebiete (MU1 bis MU3) festgesetzt.
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der geplanten Festsetzung kann ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Einzelhandel, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie kulturellen und sozialen Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe realisiert werden. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung ist gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht erforderlich. Somit kann es in einzelnen Gebäuden bzw. in den einzelnen Baufeldern zu einem Übergewicht der Wohnnutzung oder der gewerblichen Nutzung kommen (s. Kap. III.3.1.2.2).
Die Verteilung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baufelder wird im Bebauungsplanentwurf nicht geregelt. Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung ist für die Gesamtheit der urbanen Gebietsflächen innerhalb des Plangebiets zu erfüllen.
Mit der Ausweisung von urbanen Gebieten wird die für die Entwicklung des Stadtquartiers angestrebte flexible Nutzungsmischung gesichert.

3.1.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen

Bei der Festsetzung von Baugebieten bedarf es einer Prüfung, ob und in welchem Umfang Ausnahmen bzw. einzelne Arten der baulichen Nutzung zugelassen werden sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Zur Gewährleistung des städtebaulichen Konzepts und zur Stärkung der beabsichtigten Nutzungsstruktur werden aus städtebaulichen Gründen störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht zugelassen.
Das Plangebiet soll einen insgesamt qualitativ hochwertigen Charakter erhalten. Zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz des wohngeprägten Umfeldes sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (s. Kap. III. 3.1.1.2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

Diese Nutzungen sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier zu entwickeln.

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext das Übermaßverbot bzw. das Gebot der Verhältnismäßigkeit. Es ist zu prüfen, ob nicht ggf. mit einer anderen Vorgehensweise, z. B. durch eine räumliche oder geschossweise Gliederung, auch die städtebaulichen Ziele zu erreichen sind. Das Plangebiet ist durch seine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die Nähe zum S-Bahnhof für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten prädestiniert.
Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes verbunden sein. Auch ist das mitunter laute Verhalten der durch die Vergnügungsstätten animierten Besucher im Allgemeinen nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden gehört ebenfalls dazu.
Nur mit einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten kann gewährleistet werden, dass eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung entstehen kann und langfristig gesichert bleibt.

Auch die Zulässigkeit von Tankstellen steht im direkten Konflikt zur geplanten Wohnnutzung. Demnach werden die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen in den vom Wohnen dominierten urbanen Gebieten ebenfalls ausgeschlossen.
Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen nur schlecht in durch das Wohnen geprägte Gebiete integrieren. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind, aufgrund der notwendigen Servicebereiche (z. B. Waschanlagen) und der nächtlichen Öffnungszeiten, kaum noch in vom Wohnen dominierte Baugebiete integrierbar. Die Nutzungen stehen auch dem hier geplanten Gebietscharakter eines autoarmen Quartiers entgegen.
Hinzu kommt, dass Tankstellen aufgrund ihrer Baulichkeiten nicht mit der angestrebten Gebietsqualität, der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen und der Entwicklung eines Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität vereinbar sind. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich direkt südlich des Plangebietes in der Attilastraße 124 und der Arnulfstraße 98-99 nordöstlich vom Plangebiet (ca. 600 m Luftlinie).

Das gewichtige städtebauliche Interesse, den vorhandenen Ortsteil zu erweitern und dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren, soll hier andere Nutzungen zurücktreten lassen.
Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt auch bei Ausschluss dieser Ausnahmen gewahrt.

TF 1.6 In den urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.1.2.2 Einschränkung von Einzelhandel

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet müssen zwei wesentliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

Zum einen ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein gemischt genutztes Stadtquartier mit rd. 770 Wohneinheiten und einer Unterkunft für 300 Geflüchtete, sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben entstehen soll. Zur Belebung des Gebiets sowie zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben notwendig.

Da die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Standortbereich den aktuellen Planungen widersprechen, wurde im Rahmen einer Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der künftige konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich geprüft. Aufgrund der projektierten Einzelhandelsstrukturen steht hierbei die Prüfung einer Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Fokus.

Zum anderen sind gemäß Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung auszuschließen. Die Fortschreibung des Konzepts wurde bereits der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Gemeinsamen Landesplanung, der bezirklichen Wirtschaftsförderung, dem Handelsverband Berlin-Brandenburg, der IHK und dem Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf zur Verfügung gestellt und deren Stellungnahmen in das Konzept eingearbeitet.

Das städtebauliche Konzept sieht nunmehr die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² im nordöstlichen Bereich an der Röblingstraße im Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" SO2 vor. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung ist eine Beschränkung weiterer Einzelhandelsflächen im Plangebiet erforderlich, um eine Kumulationswirkung mit untergeordneten Einzelhandelsflächen ausschließen zu können. Weitere Einzelhandelsflächen kommen im Plangebiet durch die bestehenden Flächen im GE 4 vor („erweiterter Bestandsschutz“, vgl. TF-Nr. 1.5).

Grundsätzlich sind im urbanen Gebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) unterschreiten. Dies betrifft jedoch unter Umständen auch Lebensmitteldiscounter, die ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbieten. Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern. Die Festsetzung erwirkt, dass im urbanen Gebiet keine größeren selbstständigen Einzelhandelsbetriebe (z. B. Discounter) angesiedelt werden, da diese entsprechend ihres Einzugsbereichs auch ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Die Beschränkung zulässiger Einzelhandelsnutzungen auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden erfolgt, da diese Betriebe keine übergeordnete Versorgungsfunktion erfüllen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder erhebliche Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Die Beschränkung auf der Versorgung des Gebietes dienende Läden bezieht sich nicht ausschließlich auf die Versorgung des urbanen Gebiets, sondern auf den verbrauchernahen Einzugsbereich, womit die fußläufig erreichbaren Gebiete im Plangebiet gemeint sind. Bei den genannten Gründen handelt es sich um besondere städtebauliche Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

TF 1.8 In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

3.1.2.3 Sicherung eines Anteils gewerblicher Nutzungen

In urbanen Gebieten müssen zur Wahrung des Gebietscharakters beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Da die Anteile der Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein müssen, ist es aus bauplanungsrechtlicher Sicht ausreichend, wenn keine der Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden würde. Da auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ein lebendiges gemischtes Stadtquartier entwickelt und das angestrebte städtebauliche Konzept mit seiner Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden soll, ist es erforderlich eine bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.
Die Festsetzung soll baugebietsübergreifend festgesetzt werden. Grundstücksunabhängige Regelungen sollten in Bebauungsplänen grundsätzlich vermieden werden, um sogenannte „Windhundrennen“ ausschließen zu können. Da es sich im vorliegenden Fall um nur ein Vorhaben- bzw. Baugrundstück handelt., ist ein "Windhundrennen" ausgeschlossen.

TF 1.9 In den urbanen Gebieten sind mindestens 11.530 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

3.1.3 Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel"

Zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung für das vom Wohnen dominierte gemischt genutzte nördliche Quartier, ist im städtebaulichen Konzept die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Biomarkt und einem Drogeriefachmarkt sind auch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die nahversorgungsrelevanten Nutzungen sollen überwiegend um den Stadtplatz im Erdgeschoss des Sondergebiets mit der Bezeichnung SO2 angeordnet werden. Die Anlieferung soll unterirdisch in der Tiefgarage erfolgen. Die Zufahrt befindet sich im Sondergebiet SO1.

Im Plangebiet des 7-95 ist die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² vorgesehen. Unmittelbar an die geplanten Einzelhandelsnutzungen angrenzend befinden sich an der Röblingstraße ein Lebensmitteldiscounter (1.000 m² Verkaufsflache) sowie ein Getränkehandel (770 m² Verkaufsflache).

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet müssen zwei wesentliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

Zum einen ist zu berücksichtigen, dass gemischt genutztes Stadtquartier mit insgesamt rd. 770 Wohneinheiten und einer Unterkunft für 300 Geflüchtete, sowie Dienstleistungen und Gewerbebetrieben entstehen soll. Zur Belebung des Gebiets sowie zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zwingend notwendig. Diese sollen insbesondere in den geplanten Sondergebieten an der Röblingstraße angesiedelt werden.

Zum anderen muss aber vermieden werden, dass sich der geplante und bestehende Einzelhandel im Plangebiet schädlich auf die bestehende zentralörtliche Struktur in Berlin auswirkt. Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist in diesem Bereich der Fachmarktstandort Attilastraße dargestellt. Das nächstgelegene Zentrum ist das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm. Die neuen Nutzungsziele für das Plangebiet korrespondieren nicht mit der derzeitigen Darstellung als übergeordneten Fachmarktstandort im STEP Zentren 2030 und im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Entsprechend galt es zu prüfen, inwieweit der Vorhabenstandort perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden kann.

Das Plangebiet war im ursprünglichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Tempelhof-Schöneberg als übergeordneter Fachmarktstandort deklariert, weshalb eine Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchgeführt wurde, um gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mögliche negative Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung im Bezirk und in umliegenden Stadtbereichen zu untersuchen.

Deshalb wurde die Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkkonzepts beauftragt (Stadt + Handel 02/2022). Diese Teilfortschreibung beinhaltet folgende Untersuchungsschwerpunkte:

Untersuchung und Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers:
- Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen
- Darstellung und Prüfung der konzeptionellen Rahmenbedingungen

- Zusammenfassende Standortbewertung im Hinblick auf die konzeptionelle und funktionelle Entwicklungsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums

Definition eines perspektivischen Nahversorgungszentrums:
- Prüfung, ob der Zentren-Typ eines Nahversorgungszentrums als Standortkategorie am Vorhabenstandort umgesetzt werden kann.
- Erarbeitung eines Entwicklungsrahmens für ein künftiges Nahversorgungszentrum als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

Im Ergebnis dieser Teilfortschreibung wird die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches in Form eines perspektivischen Nahversorgungszentrums empfohlen. Dieses soll sowohl die geplanten Einzelhandelsstrukturen am geplanten Quartiersplatz Nord als auch die bereits vorhandenen an der Röblingstraße gelegenen Einzelhandelsstrukturen umfassen.
Für das künftige Nahversorgungszentrum Marienhöfe werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:
- Realisierung des geplanten, vollumfänglichen Nahversorgungsangebotes bestehend aus einem Vollsortimenter, einem Biomarkt, einem Drogeriemarkt sowie arrondierender Einzelhandelsnutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m². Vermeidung erheblich negativer städtebaulicher Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung.
- Sicherung und Weiterentwicklung der bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße durch städtebauliche Aufwertung und Stärkung der Funktionsbeziehung zu den geplanten Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz (bspw. Wegeverbindung, Aufenthaltsqualität).
- Entwicklung von zentrenergänzenden Funktionen im Bereich des Quartiersplatz Nord (wie z. B. Dienstleistungen, gastronomische Angebote, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie weitere gewerbliche Nutzungen.)
- Stärkung der Verbindungsachse zwischen dem S-Bahnhof Attilastraße sowie dem potenziellen Nahversorgungszentrum.

Die geplanten Gebäude sollen überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und sonstigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Vorgesehen sind 4-5-geschossige Gebäude, deren Erdgeschosszonen in die nordöstliche Geländekante hineinreichen.
Aufgrund seiner guten Erreichbarkeit für die zukünftigen Bewohner des neuen Stadtquartiers, seiner guten Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebieten sowie seiner Lage am geplanten Stadtplatz, eignet sich dieser Standort in besonderem Maße als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Einzelhandelsbetriebe sollen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit im ersten Vollgeschoss kontriert werden, weshalb hier eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden soll. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Sondergebiet um ein zusammenhängendes Baugebiet handelt, welches lediglich in verschiedene Teilflächen gegliedert wurde. Dies ergibt sich auch aus den funktionalen und baulichen Abhängigkeiten bezüglich der Anlieferung der Einzelhandelsflächen, die über die Teilfläche SO1 erfolgt. Somit bleibt die Zweckbestimmung des Sondergebiets - trotz der im Teilgebiet SO1 eingeschränkten Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung auf Liefer- und Lagerflächen - noch gewahrt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden die nordöstlichen Bereiche des Plangebiets, als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" festgesetzt. Dieser Festsetzungszweck lässt sich keinem anderen in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebieten zuordnen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.10 wird die Zweckbestimmung der Sondergebiete und der dort zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang festgelegt. Neben Wohnungen sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung zulässig.

Ergänzend sind Räume für die freie Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen sind wohnverträglich und dienen der Entwicklung eines belebten neuen Stadtquartiers. Da die Einzelhandelsflächen zur Belebung des Stadtplatzes beitragen und sich daher im ersten Vollgeschoss konzentrieren sollen, ist eine Wohnnutzung hier nur im Ausnahmetatbestand zulässig.

Die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie des Landes Berlin erfolgt gemäß textlicher Festsetzung 1.10 über anteilige Begrenzung der max. Verkaufsfläche im Verhältnis von 0,57 zur zulässigen Grundfläche im Sondergebiet SO2. Hieraus ergibt sich eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m². Ergänzend werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung entsprechend der maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige) (Anhang I der Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel", ABl. Nr. 3/17. Januar 2020. S. 254 ff.) zugelassen.

Da auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ein lebendiges gemischtes Stadtquartier entwickelt und das angestrebte städtebauliche Konzept mit seiner Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden soll, ist es erforderlich eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen planungsrechtlich zu sichern.
Die textliche Festsetzung 1.11 wird baugebietsübergreifend festgesetzt. Grundstücksunabhängige Regelungen sollten in Bebauungsplänen grundsätzlich vermieden werden, um sogenannte „Windhundrennen“ ausschließen zu können. Da es sich im vorliegenden Fall um nur ein Vorhaben- bzw. Baugrundstück handelt., ist ein "Windhundrennen" ausgeschlossen.

TF 1.10 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" dienen vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie von Wohnungen.
Zulässig sind:

1. *großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:*
   - *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,*
   - *Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,*
   - *Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,*
   - *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie*
   - *Organisationsmittel für Bürozwecke,*
2. *Wohngebäude,*
3. *Räume für die freie Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,*
4. *Schank- und Speisewirtschaften,*
5. *Dienstleistungsbetriebe sowie*
6. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO2 beträgt das Verhältnis der

maximal zulässigen Verkaufsfläche zur zulässigen Grundfläche 0,57. Im Sondergebiet SO1 sind nur Einzelhandelsflächen zulässig, die den im Sondergebiet SO2 zulässigen Verkaufsflächen dienen (z. B. Erschließungs- und Lagerflächen).
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

TF 1.11 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind insgesamt höchstens 19.640 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Konzepts sollen für den westlichen Bereich des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urban geprägten Quartiers mit einer hohen städtebaulichen Dichte und baulichen Hochpunkten an prägnanten Orten im Plangebiet geschaffen werden.

Für das neue Stadtquartier wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) und der Oberkante baulicher Anlagen in Form von Baukörperfestsetzungen (s. Kap. III.3.2.2 und III.3.3.3) bestimmt.

In den Bestandsgewerbegebieten GE3-GE5 wird das Maß der baulichen Nutzung über Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO erfolgen. Hieraus lässt sich die maximal zulässige Grundfläche, Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) errechnen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans bzw. der Bebauungspläne XIII-B1 und XIII-B1-1 (s. Kapitel I.2.4). Der Baunutzungsplan legt als Maß der baulichen Nutzung die Baustufe III/3 fest. Demnach ist hier gemäß § 7 Nr. 13 Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58, GVBl. 1087/1104) eine maximale Grundflächenzahl 0,5 zulässig.

3.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht aufgrund der Festsetzungen die in den folgenden Tabellen aufgeführten Maße der baulichen Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen sind in der jeweiligen Tabelle **fett** dargestellt:

Baugebiet	Größe in m²	GR	GF	Oberkante Gebäude (maximal) in m über NHN	GRZ	GFZ
Urbane Gebiete (MU)						
MU1	1.020	**1.020**	**4.270**	**OK 68,6-72,8**	1,00	4,19
MU2	13.285	**4.503**	**27.195**	**OK 66,7-73,1**	0,34	2,05
MU3	22.420	**9.361**	**53.280**	**OK 61,7-73,1**	0,42	2,38
	36.725	**14.884**	**84.745**		0,38	2,31

Baugebiet	Größe in m²	GR	GF	Oberkante Gebäude (maximal) in m über NHN	GRZ	GFZ
Sondergebiete (SO)						
SO1	2.528	**2.078**	**6.485**	**OK 58,9-68,6**	0,82	2,57
SO2	6.766	**5.332**	**20.340**	**OK 53,4-67,1**	0,79	3,01
	9.294	**7.410**	**26.825**		0,80	2,89

Baugebiet	Größe in m²	GR	GF	Anzahl der Vollgeschosse/ Oberkante Gebäude (maximal) in m über NHN	GRZ	GFZ
Gewerbegebiete (GE)						
GE1	10.902	**6.168**	**31.745**	**OK 52,5-88,5**	0,57	2,91
GE2	11.989	**6.142**	**31.080**	**OK 67,6-88,2**	0,51	2,59
GE3	4.481	2.240	6.720	**III**	**0,5**	1,5
GE4	12.550	6.272	25.088	**III**	**0,5**	2,0
GE5	17.052	8.611	40.913	**IV-VI**	**0,5**	2,4
	56.974	**29.433**	**135.546**		0,51	2,37

3.2.2 Bestimmung des Nutzungsmaßes über reine Baukörperfestsetzungen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist selbst keine Maßfestsetzung (s. Kap. III.3.4.2), sondern sie verteilt das Maß der Nutzung auf dem Grundstück. Da bei Baukörperfestsetzungen die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, wird damit die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist daher eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Auf eine zusätzliche nummerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche kann somit verzichtet werden.

TF 2.1 In den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Enge bzw. reine Baukörperausweisungen sind dadurch charakterisiert, dass sie keinen Spielraum für die angestrebte städtebauliche Figur einräumen, da die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen dem geplanten Baukörper entsprechen. Ferner handelt es sich um eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne von § 6 Abs. 5 Bauordnung für Berlin (BauO Bln), weshalb die bauordnungsrechtlichen Anforderungen bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände durch die planungsrechtlichen Festsetzungen verdrängt werden (s. Kap.: III.3.3.4). Derart bindende Festsetzungen sind nur in planungsrechtlichen Ausnahmefällen geboten. Da im Rahmen der Aufstellung und

der durchzuführenden Abwägung alldiejenigen durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind, wird bereits im Verlauf des Planverfahrens in rechtssatzmäßiger, verbindlicher und aus Sicht der Grundeigentümer in vertrauensschützender und rechtsbegründeter Form über die städtebauliche bzw. planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend entschieden.

Das konkrete Erfordernis für derart bindende Festsetzungen resultiert aus der durch Schienenlärm beeinträchtigten Bestandssituation und der planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzepts. Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts verblieben hier nur minimale Spielräume für die Lage, Abgrenzung und Höhenentwicklung der überbaubaren Grundstücksflächen (s. Kapitel III.3.3.3).

3.2.3 Anrechnung von Aufenthaltsräumen und deren Treppenräume in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche

Aufgrund der teilweise zulässigen hohen Nutzungsmaße innerhalb der urbanen Gebiete und Sondergebiete soll eine weitere Verdichtung durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht zulässig sein. Dies betrifft im Plangebiet insbesondere Staffelgeschosse, die bei geringeren Geschosshöhen nicht ausgeschlossen sind. Grundsätzlich beträfe die Regelung aber auch Aufenthaltsräume in Kellergeschossen.
Das festgesetzte Nutzungsmaß ist zudem Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur. Die Errichtung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen kann auch erhöhte Bedarfe an sozialer Infrastruktur nach sich ziehen. Auch das Verkehrsaufkommen kann sich erhöhen; was eine Neubewertung der verkehrlichen Auswirkungen und des Stellplatzbedarfs zur Folge haben könnte.

Mit der Maßgabe der textlichen Festsetzung 2.2 sind Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen.

TF 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den urbanen Gebieten und Sondergebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3.2.4 Überschreitung der Grundfläche durch Balkone, Erker und Terrassen

Die durch erweiterte Baukörperausweisung definierten überbaubaren Grundstücksflächen können für Balkone und Erker ausnahmsweise überschritten werden. Zwar wurde das städtebauliche Konzept weitestgehend abgestimmt, jedoch sollen zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität im späteren Genehmigungsverfahren für Wohngebäude typische Gebäudeteile im begrenzten Umfang ausnahmsweise zulässig sein. Um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu schaffen, sollen Balkone und Erker in einem Umfang ausnahmsweise zulässig sein, der über die bauordnungsrechtliche Bagatellklausel nach § 6 Abs. 6 BauO Bln hinausgeht, d.h. sie überschreiten eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von einem Drittel der Außenwandbreite.

Daher wird festgesetzt, dass die jeweils zulässige Grundfläche um die Grundflächen von hervortretenden Gebäudeteilen erhöht werden kann. Damit ist es erforderlich, eine Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festzusetzen. Die Linien sind so festgesetzt, dass eine maximale Tiefe von mindestens 2,0 m für Balkone und Erker genutzt werden kann und eine reibungslose Erschließung der Baufelder ermöglicht wird, da sie

innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete angeordnet werden sollen und somit nicht die festzusetzenden Verkehrsflächen beeinträchtigen. Diese Regelung gilt für Balkone und Erker nur, wenn pro Geschoss maximal zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird. Die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen wird durch diese Festsetzungen verringert, da es sich auch hierbei um eine ausdrückliche Festsetzung handelt.

Durch die textliche Festsetzungen Nr. 2.3 wird ermöglicht, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone und Erker bis zu einer Grundfläche von 75 m² im SO1, 150 m² im SO2, 270 m² im MU2, 625 m² im MU3 sowie 360 m² im GE1 überschritten werden kann. Damit wird von der Bestimmung des § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, Ausnahmen von dem festgesetzten Nutzungsmaß vorzusehen.

Im Gegensatz dazu wird im Gewerbegebiet GE2 eine ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von 370 m² nur ab dem zweiten Vollgeschoss zugelassen, da die Baugrenze hier direkt an eine private Verkehrsfläche grenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Verkehrsflächen nicht durch auskragende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, negativ beeinträchtigt werden.

TF 2.3 Für bauliche Anlagen in den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und im Gewerbegebiet GE1 kann ausnahmsweise für Balkone, Erker und Terrassen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 75 m² im SO1, 150 m² im SO2, 270 m² im MU2, 625 m² im MU3 sowie 360 m² im GE1 bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

TF 2.4 Für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE2 kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss für Balkone und Erker ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 370 m² bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.2.5 Grundflächen von Tiefgaragen, Platzflächen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundflächenzahl kann nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden (sog. "Neben-GRZ"); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplanentwurf können hiervon abweichende Festsetzungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

Gemäß dem Planungskonzept sollen die Freiflächen von Stellplätzen weitgehend freigehalten, qualitätvoll gestaltet und öffentlich zugänglich werden. Hierfür wurde ein Freianlagenkonzept erstellt (s. Kap. I.4.2). Ferner ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet durch Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern. Da Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung als Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO gezählt werden, sind die gemäß Niederschlagsentwässerungskonzepts (01/2022, Ingenieurbüro Richter) vorgesehen Flächen zu berücksichtigen. Um die stadtgestalterisch erwünschte Anordnung des nahezu gesamten Stellplatzbedarfs unterhalb der Geländeoberfläche zu sichern und die Umsetzung des Freianlagenkonzepts zu ermöglichen, ist eine abweichende Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Für Platzflächen, Wege und Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 in den urbanen Gebieten MU2 und MU3 erforderlich. In den Gewerbegebieten wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Lediglich in den Sondergebieten SO1 und SO2 wird für die erforderliche Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 1,0 erforderlich (TF 2.5, 2.6 und 2.7).

TF 2.5 In den Sondergebieten SO1 und SO2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 2.6 In den urbanen Gebieten MU2 und MU3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 2.7 In den Gewerbegenbieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2.6 Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO sind die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO zu berücksichtigen. Werden sie eingehalten, so kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die durch den Bebauungsplanentwurf zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt. Erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung, so sind die Auswirkungen der Überschreitung zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dabei gelten umso höhere Anforderungen an die Begründung, je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen.

3.2.6.1 Umfang der Überschreitung

In den folgenden Tabellen wird der Umfang der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Baugebiete dargestellt (Überschreitungen sind **fett** dargestellt):

Baugebiet	Geplante Festsetzungen			Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO		
	GRZ	GFZ	BMZ	GRZ	GFZ	BMZ
MU1	**1,00***	**4,19***	-	0,8	3,0	-
MU2	0,34*	2,05*	-	0,8	3,0	-
MU3	0,42*	2,38*	-	0,8	3,0	-
	0,41*	2,31*				

Baugebiet	Geplante Festsetzungen			Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO		
	GRZ	GFZ	BMZ	GRZ	GFZ	BMZ
SO1	**0,82***	**2,57***	5,46-	0,8	2,4	10,0
SO2	0,79*	**3,01***	3,57	0,8	2,4	10,0
	0,80*	2,89*				

Baugebiet	Geplante Festsetzungen			Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO		
	GRZ	GFZ	BMZ	GRZ	GFZ	BMZ
GE1	0,57*	**2,91***	**13,5**	0,8	2,4	10,0
GE2	0,51*	**2,53***	**11,7**	0,8	2,4	10,0
GE3	0,5	1,5	-	0,8	2,4	10,0
GE4	0,5	2,0	-	0,8	2,4	10,0
GE5	0,5	2,4	-	0,8	2,4	10,0
	0,51	2,37				

* rechnerisch ermittelt

3.2.6.2 Städtebauliche Gründe für die Überschreitung

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte ergeben sich aus der konzeptionellen Besonderheit der Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel des städtebaulichen Konzepts und der damit verbundenen Vielfalt an örtlich zu berücksichtigenden Belangen: den zu berücksichtigenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, dem Ziel der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, den Belangen der Freizeit und Erholung sowie den Belangen der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.

<u>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung</u>

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leistet der Bebauungsplanentwurf durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen einen Beitrag zur Linderung des Berliner Wohnungsdefizites und sorgt für die Bereitstellung gemeinwohlorientierten Wohnraums. Die Ziele des Vorhabens

entsprechen somit den qualitativen und quantitativen Zielen des StEP Wohnen, für eine Entspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt zu sorgen.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Das Maß der Nutzung soll eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie Wohnraum für Geflüchtete erlauben und damit eine ausgewogene Bewohnerstruktur unterstützen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange der Freizeit und Erholung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist außerdem zu berücksichtigen, dass zur Erreichung des Konzepts der Nutzungsmischung soziale und kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise eine Kindertagesstätte, öffentlich zugängliche Freiflächen und Kinderspielplätze sowie ein Handwerkerhaus entstehen sollen, die ihrerseits ebenfalls eine gewisse Mindestanzahl an Nutzern und Mindestflächengrößen erfordern.

Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Aus Sicht des Plangebers ist das Vorhaben eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. städtebauliche Idee für das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und ergänzender Nutzungen.
Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist ein städtebaulich-architektonisches Konzept (Collignon Architektur, 01/2022), welches in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg entwickelt und im Baukollegium (s. Kap. I.4.3) vorgestellt wurde.

3.2.6.3 Auswirkungen der Überschreitung auf die öffentlichen und privaten Belange

Entsprechend der vor der Novelle des § 17 BauNVO bis Juni 2021 geltenden Regelungen sind bei Überschreitungen der Orientierungswerte in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie der Umweltschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in den Blick zu nehmen.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild resultieren in erster Linie aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. den Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen bzw. zu der Zahl der Vollgeschosse. Die zur Umsetzung des Baukörpers erforderliche Geschossfläche ist nur eine Folge der Baukörperfestsetzungen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden daher in Kapitel III.3 beschrieben und bewertet. Weiterhin sind die Auswirkungen der durch den Bebauungsplanentwurf zugelassenen Geschossflächen auf die soziale (Kindertagesstätten, Schulen etc.) und grüne Infrastruktur (wohnungsbezogene Freiflächen, Grünanlagen und Kinderspielplätze) zu betrachten. Dies erfolgt in Kapitel IV.3. Die Auswirkungen der geplanten Geschossflächen auf den Verkehr werden in Kapitel IV.4 beschrieben.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme herangezogen werden. Demnach beziehen sich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.
Ein wesentliches Instrument zu ihrer Wahrung stellt das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht dar. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist - auch bei Überschreitung der Orientierungswerte - davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist (OVG

Berlin-Brandenburg, Urt. v. 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen wurde anhand eines Abstandsflächenplans geprüft (siehe Kapitel III.3.3.4). Demnach werden die Abstandsflächen fast vollständig eingehalten. Nur in sehr untergeordneten Bereichen werden die Abstandsflächen unterschritten.
Für diese Bereiche erfolgt in Kapitel III.3.3.4.2 der Nachweis, dass die durch den Bebauungsplanentwurf zugelassenen Verkürzungen der Abstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen. Dort werden ggf. auch ausgleichende Umstände und Maßnahmen benannt.

Umweltschutz

Einfluss auf die Belange des Umweltschutzes haben insbesondere die Regelungen des Bebauungsplans zur zulässigen Grundfläche. Da der Orientierungswert für die GRZ mit Ausnahme des urbanen Gebiets MU1 und des Sondergebiets SO1 überall eingehalten wird, sind in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigende Auswirkungen auf die durch Bodenversiegelung besonders beeinflussten Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird der bereits bestehende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB insgesamt nicht überschritten. Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünungen, Beschränkungen oberirdischer Stellplätze, örtliche Bewirtschaftung des Regenwassers) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.
In den Blick zunehmen sind jedoch die durch die geplanten Baukörper ausgelösten Auswirkungen auf das Bioklima, die im Umweltbericht behandelt werden.

3.2.7 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu regeln, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (Collignon Architektur, 01/2022) planungsrechtlich zu ermöglichen und ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen sowie die Realisierung eines dem Ort angemessenen, in sich funktionsfähigen Stadtquartiers zu gewährleisten, soll eine differenzierte Höhenentwicklung festgesetzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung mit überwiegend vier bis acht Geschossen vor. An den Gebietseingängen und im zentralen Bereich sollen solitäre Hochpunkte mit bis zu zehn Geschossen errichtet werden, die eine überörtliche Sichtbarkeit und Präsenz des Quartiers im umgebenden Stadtraum schaffen sollen. Diese Hochpunkte haben darüber hinaus auch die Funktion, eine räumliche Definition im Stadtquartier selbst zu schaffen.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen durch Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenfestsetzung in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) des Deutsches Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92).

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Festsetzungen zur Höhenentwicklung den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds sowie den Bedürfnissen der derzeitigen und zukünftigen Benutzer in ausreichendem Maß Rechnung tragen.

3.2.8 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten

Die geplanten Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise für Dachaufbauten überschritten werden. Die Überschreitung wird zum einen für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsbetriebsräume und Austrittsbauwerke für Treppenhäuser, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten ermöglicht, die für die Funktionsfähigkeit heutiger Gebäude erforderlich sind und zum anderen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf die öffentlich nutzbaren Grünflächen und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, wird bestimmt werden, dass solche Aufbauten und auch Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Durch diese Regelung wird auch gewährleistet, dass durch die Dachaufbauten keine Auswirkungen auf die einzuhaltenden Abstandsflächen resultieren.

Da die Dachaufbauten aufgrund der bestehenden Topographie auch in der Fernwirkung wahrnehmbar sind, soll diese Ausnahme zur Gewährleistung eines stadtbildverträglichen Einfügens nur unter der Voraussetzung gewährt werden, dass die dachaufbauten baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung gilt jedoch nur für technische und bauliche Anlagen mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht, weshalb klarstellend untergeordnete Bauteile von der Pflicht der baulichen Umfassung ausgenommen werden. Als Bemessungsgrundlage für die Überschreitungsregel gilt die maximal zulässige Oberkante.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen von gewerblichen und wohngeprägten Nutzungen an Gebäudetechnik werden im Bebauungsplanentwurf hierfür differenzierte Festsetzungen vorgesehen. Während für technische Aufbauten auf gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen eine Überschreitung von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante auf 40 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ermöglicht wird, ist für wohngeprägte Gebäude und Gebäudeteile eine Überschreitung von 2,0 m auf 25 % der Fläche vorgesehen.

TF 2.8 In den urbanen Gebieten und Sondergebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.9 und 2.12 bleiben hiervon unberührt.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

TF 2.9 Im urbanen Gebiet MU3 können auf den Flächen A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschos-

ses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 2.12 bleibt hiervon unberührt.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

TF 2.10 In den Gewerbegebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.11 und Nr. 2.12 bleiben hiervon unberührt.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

TF 2.11 Im Gewerbegebiet GE 2 können auf der Fläche M7-M8-M9-M10-M7 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 50 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Dies gilt nicht für Schornsteine.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

TF 2.12 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen

Verbindliche Regelungen zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche in den verschiedenen Baugebieten werden differenziert getroffen.
So werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss.
Die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form von flächenhaften Ausweisungen und von Baukörperausweisungen.

3.3.1 Bauweise

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet. Der planungsrechtliche Begriff der Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO charakterisiert die Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze auf dem Grundstück angeordnet werden.

Aufgrund des konkreten städtebaulichen Konzepts des geplanten neuen Stadtquartiers, welches in Form von Baukörperausweisungen planungsrechtlich gesichert wird, ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise im vorliegenden Fall entbehrlich.

Im Bereich der Bestandsgewerbegebiete (GE3, GE4 und GE5) wird ebenfalls auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise verzichtet werden, um den Gewerbetreibenden eine größtmögliche Flexibilität bei der Anpassung baulicher Anlagen zu ermöglichen.

3.3.2 Flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten GE3, GE4 und GE5 soll ein großer Spielraum für die Anordnung der Baukörper zugelassen werden, weshalb hier die überbaubare Grundstücksfläche - unter Berücksichtigung der Baufluchten an der Röblingstraße von 5,0 m und an der Attilastraße von 5,5 m - durch eine flächenhafte Ausweisung bestimmt wird. Hierdurch wird die bauliche Weiterentwicklung bzw. Anpassung der bestehenden Gewerbenutzungen planungsrechtlich unterstützt. Ein darüberhinausgehendes Regelungserfordernis zur Einschränkung der überbaubaren Grundstückfläche ist nicht erkennbar.

3.3.3 Baukörperausweisung

In den geplanten urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU3, den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird die überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörperausweisungen mit allseits umschlossenen Baugrenzen festgesetzt. Hiermit wird das mit dem Bezirk abgestimmte städtebauliche Konzept planungsrechtlich gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht im zentralen und nördlichen Bereich - der überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein soll - eine halboffene Blockbebauung vor, wobei die Öffnungen sich vor allem nach Süden bzw. Südosten orientieren. Durch die Stellung der Baukörper können ruhige Außenwohnbereiche im Innenhof geschaffen werden. Die überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude, weisen eine Gebäudetiefe von rd. 15 m auf, wodurch eine ausgewogene Besonnung beider Fassadenseiten und eine gute Belichtung bis in die Tiefe der Wohninnenräume gewährleistet werden kann.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 überwiegend Zeilen- und Solitärgebäude planungsrechtlich ermöglicht. Die Gebäude werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept entlang der inneren Erschließungsstraße angeordnet und bilden eine gemeinsame Bauflucht.
Baukörperausweisungen stellen ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, weshalb hier die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung verdrängt werden.

3.3.4 Abstandsflächen

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der BauO Bln. Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H) bzw. das 0,2-fache in Gewerbegebieten, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und

technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht.
Der Bebauungsplanentwurf sieht in den Bestands-Gewerbegebieten GE3, GE4 und GE5 eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Diese Festsetzungen stellen keine ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, weshalb die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hier einzuhalten sind.

In den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und den Gewerbegebieten GE1 und GE2 erfolgt eine Baukörperausweisung, um eine spätere Grundstücksteilung zu ermöglichen. Diese Festsetzungen stellen ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, weshalb hier die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen verdrängt werden.

3.3.4.1 Umfang der Abstandsflächenunterschreitungen

Um sicherzustellen, dass im Rahmen der Realisierung keine Vollzughindernisse entstehen, wurden die Abstandflächen entlang der Baugrenzen überprüft.
Im Rahmen dieser Überprüfung konnte in vereinzelten Bereichen Abstandsflächenunterschreitungen ermittelt werden, die nicht vermieden werden können.
Dies betrifft die Innenblockbereiche der südlichen Baukörper im MU3. Hier werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen Abstandflächenunterschreitungen zwischen den Gebäudeteilen mit einer zulässigen Oberkante von 72,5 m und 69,5 m über NHN begründet.
Die Überschreitung beträgt je nach Gebäude einen Bereich von 1,0-1,30 m auf einer Länge von rund 80 cm.

3.3.4.2 Wahrung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts

Bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen durch den Bebauungsplanentwurf ist sicherzustellen, dass, trotz der Verkürzung, die Schutzziele des Abstandsflächenrechts eingehalten werden. Bei den bauordnungsrechtlichen Zielen handelt es sich um Mindestanforderungen, die - auch in Abwägung mit anderen Belangen - nicht unterschritten werden dürfen.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen, in Anlehnung an die Regelungen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB, vorrangig der Gewährleistung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch
- ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht,
- ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen,
- ausreichenden Sozialabstände
- ausreichende Abstände zum Brandschutz.

Ob die Berliner Bauordnung die direkte Besonnung von Aufenthaltsräumen zum Ziel hat, ist nach der einschlägigen Kommentierung zweifelhaft. Die begründet sich darin, dass es, anders als in früheren Fassungen, in der aktuellen Bauordnung kein Verbot mehr gibt, sämtliche Aufenthaltsräume einer Wohnung nach Norden auszurichten. Auch in der Gesetzesbegründung zur Berliner Bauordnung 2005 wird ausschließlich auf die Teilaspekte der Belichtung und Belüftung abgestellt Da eine ausreichende direkte Besonnung von Wohnungen gleichwohl maßgeblich zur Wohnqualität

beiträgt und zu den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen zählt, wird auch dieser Aspekt im Folgenden geprüft.

Direkte Besonnung

Die Berliner Bauordnung enthält keine Regelungen zur direkten Besonnung von baulichen Anlagen. Gleichwohl ist die Besonnungssituation ein wichtiger Aspekt bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsarbeitsverhältnisse (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB). Daher ist es Ziel des Bebauungsplans, auch in Bereichen mit Abstandsflächenunterschreitungen, eine ausreichende Besonnung von Wohnungen sicherzustellen.
Als ausreichend besonnt gilt nach den Zielen des Bebauungsplanentwurfs eine Wohnung, bei der in mindestens einem Aufenthaltsraum der Wohnung mindestens das Empfehlungsniveau "gering" der DIN 17037 erreicht wird. Auch in Patientenzimmern in Krankenhäusern sowie in Spielzimmern von Einrichtungen der Kindertagespflege sollten dieses Empfehlungsniveau erreichen. Für Arbeitsstätten werden keine Anforderungen an die Besonnung gestellt, da sie in vielen Fällen (z. B. bei Bildschirmarbeitsplätzen) für eine gute Belichtung sogar abträglich ist.

Aus dem oben dargestellten Umfang der Abstandsflächenüberlagerungen ergibt sich, dass von den durch den Bebauungsplanentwurf geregelten Verkürzungen im Plangebiet nur untergeordnet Wohnungen betroffen sind. Innerhalb des Plangebiets ist im Bereich der Abstandsflächenüberschneidungen zwischen den Gebäudeteilen die Besonnung weiterhin gut, da die Unterschreitung nur auf einer Länge von 80 cm von der äußeren Gebäudeecke des Gebäudeteils ermöglicht wird und daher nicht von einer unzumutbaren Einschränkung ausgegangen werden kann, da die betroffenen Wohnungen ausreichend Fassadenlängen ohne Unterschreitungen aufweisen.

Belichtung mit diffusem Tageslicht

Mit welchem Belichtungsniveau von Aufenthaltsräumen eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht gewährleistet ist, wird durch die Bauordnung Berlin nicht konkret festgelegt. Die Anforderung nach § 48 Abs. 2 Satz BauO Bln, nach der eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist, wenn die Rohbaumaße der Fensteröffnungen mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes haben, ist auf Bereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen nicht anwendbar. Die Prüfung erfolgt daher im Bebauungsplanentwurf nach den in der Gesetzesbegründung zur Berliner Bauordnung 2005 genannten Anforderung, dass eine ausreichende Belichtung gegeben ist, wenn die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), das Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet.
Direkte Untersuchungen der zu erwartenden Tageslichtversorgung der bei Umsetzung der Planung in der von Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Räume wurden nicht durchgeführt, da davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund der nur geringen und kleinflächigen Abstandsflächenüberdeckung, eine ausreichende Tageslichtversorgung gewährleistet ist.

Sozialabstand

Ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet den Wohnfrieden, indem er vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art schützt, die bei zu großer Nähe gegenüberliegenden Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Er schützt zudem vor übermäßigen Einblickmöglichkeiten in die jeweiligen Wohnungen.
Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Außenwänden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Wohnfrieden zu gewährleisten.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO Bln genügt vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Das heißt, dass sich derartige Gebäude regelhaft mit einem Abstand von 6 m gegenüberstehen können. Dieser absolute Abstand ist nach Auffassung des Gesetzgebers grundsätzlich ausreichend, den Sozialabstand zu gewährleisten.
Dieser Mindestabstand wird in allen von Abstandsflächenkürzungen betroffenen Bereichen, sowohl im Plangebiet als auch in der Nachbarschaft, gewahrt.

Brandschutz

Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Die sonstigen Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sicherzustellen und einen Brandüberschlag zu vermeiden, sind trotz der Abstandsflächenverkürzung gewährleistet.
Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz und die Notfallrettung im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, bleiben durch die zugelassenen Abstandsflächenverkürzungen unberührt. Eine Entfernung von mindestens 5 m zu Nachbargebäuden (§ 30 BauO Bln) wird eingehalten.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit der Festsetzung privater Grünflächen wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage und Unterhaltung begrünter Flächen durch den Privateigentümer bezweckt ist. Sie dienen vorrangig der Wohnbevölkerung im Plangebiet. Die zentralen und südlich gelegenen Grünflächen sind außerdem fast vollständig durch die Tiefgarage unterbaut, weshalb hier eine öffentliche Widmung der Flächen nicht in Frage kommt. Die nördliche private Grünfläche soll neben Sport- und Spielanlagen auch eine großflächige Rigole zur Niederschlagsentwässerung der angrenzenden privaten Baugrundstücke beinhalten. Die privaten Grünflächen sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgt über planergänzende Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags.

Die Festsetzung von Grünflächen dient der Versorgung der geplanten Wohnungen mit grüner Infrastruktur im Plangebiet. Zudem werden hiermit bisher nicht öffentlich zugängliche und überwiegend versiegelte Flächen erstmals als nutzbare Freizeit- und Erholungsflächen für die Allgemeinheit gesichert und entwickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Freianlagenplanung weiter konkretisiert und ein qualifizierter Freianlagenplan erstellt, der neben den erforderlichen Erschließungsflächen, die Gestaltung der Außenspielbereiche der vorgesehenen Kindertagesstätte, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkindspielplätze, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplatzanlagen, die Anlagen der Niederschlagsentwässerung auch die Gestaltung der Freiflächen beinhaltet (Atelier LOIDL,02/2022). Neben der Qualifizierung der Freiflächen diente der Freianlagenplan auch der Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung, der Ermittlung der erforderlichen GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und als Basis für die Zuschnitte der einzelnen Baugebiete.

Die im Gebiet vorgesehenen Freianlagen können in verschiedene Bereiche gegliedert werden:
- eine private Grünfläche mit Sport- und Spielanlagen im Norden des Plangebiets,
- eine private Grünanlage zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE2,
- eine private Parkanlage mit Spielanlagen zwischen den urbanen Gebieten MU2 und MU3 (Wohnanger) und weiterführende private Parkanlage zwischen GE 1 und GE 2 (nördlich) sowie
- die privaten Freiflächen mitsamt Kleinkindspielbereichen und Wohnwegen innerhalb der urbanen Gebiete.

Die Festsetzung der Grünflächen im Bebauungsplanentwurf erfolgt entsprechen dem in der Freianlagenplanung vorgesehenen Nutzungsspektrum.

Die öffentlich zugängliche Freifläche im Norden, welche eine Vielzahl von kleinteiligen Sport- und Spielanlagen vorsieht, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Die private Parkanlage zwischen den urbanen Gebieten MU2 und MU3 wird als private Parkanlage mit Spielanlagen festgesetzt, da sie im Gegensatz zu der zuvor genannten Freifläche, eine größere Aufenthaltsqualität bietet und anteilig weniger Spielflächen aufweist. Daran schließt sich eine Fläche an, die als private Parkanlage zwischen dem GE 1 und GE 2 den Übergang zum Gewerbegebiet darstellt.

Die private Grünanlage zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE2 weist aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Lage kaum Aufenthaltsqualität auf, weshalb die Fläche als private Grünanlage festgesetzt werden soll, sie dient vor allem der gestalterischen Gliederung der Verkehrsanlagen.

Die den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche und Kleinkindspielbereiche sowie die Außenbereiche der Kindertagesstätte wurden - soweit wie möglich - in die jeweiligen Baugebiete integriert. Im sehr untergeordneten Maß werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen in der privaten Grünfläche mit Sport- und Spielanlagen im Norden nachgewiesen.

3.4.2 Verkehrsflächen

3.4.2.1 Verkehrliche Untersuchung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts, wurde eine fachgutachterliche verkehrliche Untersuchung (LK Argus/VCDB 02/2022) erstellt. Inhalt der Verkehrsuntersuchung ist auch die konzeptionelle Ausgestaltung der Anbindungen des Vorhabens an das übergeordnete Straßennetz.
Das Verkehrsgutachten dient unter anderem auch als Grundlage für das Immissionsschutzgutachten (s. Kapitel III.3.5).

Ergänzt werden die verkehrlichen Untersuchungen durch ein Konzept der inneren Erschließung (welches ein Mobilitätskonzept enthält) und eine Machbarkeitsstudie zu einer Radverkehrsverbindung, welche das Vorhabengebiet, die Attilastraße und den Prellerweg miteinander verbinden soll.

Planungsziel ist die Entwicklung eines autoarmen gemischt genutzten Quartiers mit Wohnnutzungen, Einzelhandelsflächen, gewerblichen Nutzungen und qualitätvollen Aufenthalts- und Freiflächen. Dafür ist, neben einer guten und leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung, die Errichtung einer

zentralen Tiefgarage im Plangebiet vorzusehen. Hier sind Mobilitätsangebote wie z. B. Carsharing, Bike-Sharing, Lieferservice und Fahrradservice zu bündeln und die Kfz-Stellplätzen unterzubringen. Zur Erreichung der Zielsetzung eines autoarmen Standortes ist zudem die Entwicklung eines guten Angebots an Radverkehrsverbindungen und Fahrradparkmöglichkeiten auf dem Vorhabengebiet erforderlich.

Verkehrserzeugung

Durch das Vorhabengebiet wird ein neu induziertes Verkehrsaufkommen von insgesamt etwa 19.800 Wegen / Tag prognostiziert. Davon entfallen etwas weniger als 20 % auf den MIV, was etwa 3.725 Kfz-Fahrten / Tag, unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts, entspricht. Der Pkw-Verkehr im Plangebiet wird unterirdisch, innerhalb einer Tiefgarage abgewickelt. Im Vorhabengebiet sind oberirdisch nur Lieferdienste, Krankentransporte u. ä. sowie Fuß- und Radverkehr zulässig.

Anbindung an die äußere Erschließung

Die dem neuen Stadtquartier zugeordneten Baugebiete SO1, SO2, MU1, MU2, MU3, GE1 und GE2 verfügen derzeit nur über eine Zufahrt an der Attilastraße. Zukünftig soll die Erschließung des geplanten Stadtquartiers über drei Ein- und Ausfahrten erfolgen.

Im Süden ist eine Anbindung über eine doppelte Fußgänger-Lichtsignalanlage an die Attilastraße geplant. Der Pkw-Verkehr wird von dort in die bzw. aus der Tiefgarage geführt, der Lieferverkehr kann die interne Erschließungsstraße nutzen.

Im Norden soll die Erschließung von der Röblingstraße aus über zwei Ein- und Ausfahrten erfolgen. Die Zufahrt zur Tiefgarage und zur Erschließung der gewerblichen Nutzung im nördlichen Plangebiet soll innerhalb des geplanten Gebäudes des Sondergebiets SO1 ohne Lichtsignalanlage erfolgen. Ferner soll zwischen den geplanten Sondergebieten SO1 und SO2 für Lieferdienste etc. eine weitere Zufahrt als Gehwegüberfahrt vorgesehen werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene zusammenhängende gemeinsame Tiefgarage umfasst das gesamte geplante Stadtquartier und erschließt so sämtliche Gebäude im Gebiet.

Interne Erschließung

Über das neue Stadtquartier soll eine Planstraße geführt werden, die in der Mitte unterbrochen und in ihrer Durchfahrt nur für Fahrräder und Ausnahmeverkehre vorgesehen ist. Die Planstraße selbst ist nur für Ver- und Entsorgungsverkehre, Umzüge, Krankenfahrten u. ä. vorgesehen und im Wesentlichen für den Fuß- und Radverkehr konzipiert. Der Verzicht auf oberirdisch angelegte Stellplätze unterstreicht diesen Anspruch (einzige Ausnahme: Innenhof des Handwerkerhofes im Süden).

Grundsätzlich soll der zentrale Bereich des Plangebiets vorwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehalten sein und das Gelände weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Das gilt insbesondere auch für den ruhenden Verkehr, der mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen in einer das gesamte Stadtquartier umfassenden Tiefgarage untergebracht werden soll.

Eine Durchfahrung für Kfz soll zur Schaffung eines autoarmen Quartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie zur Vermeidung von Schleichverkehren (baulich) unterbunden werden.

Deshalb sollen an den Anschlussknotenpunkten, an der Röblingstraße im Nordosten und an der Attilastraße im Süden des Plangebiets, verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen werden. Diese sollen neben dem Fußgänger- und Fahrradverkehr, ausschließlich dem anliegerbezogenen Kfz-Verkehr (d.h. Besucher_innen und Benutzer_innen der angrenzenden Grundstücke) und Lieferdiensten vorbehalten sein.

Lieferverkehr

Während im Süden der Lieferverkehr über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt an der Attilastraße geführt werden und erst nach einem Sicherheitsabstand von ca. 30 m die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgen soll, wird im Norden im Gebäude des Sondergebiets SO1 die Zufahrt zum Ladehof im Untergeschoss vorgesehen. Hierüber sollen die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Norden beliefert werden. Zusätzlich sollen über diesen Ladehof Sammellieferungen der Paketdienste abgewickelt werden. Kleinlieferungen sollen dort gebündelt angeliefert werden. Von dort sollen die Sammelanlieferungen unterirdisch zu einer Paketstation gebracht, von wo sie abgeholt bzw. weiter verteilt werden können.

Weitere Lieferverkehre oder auch Krankentransporte können auch oberirdisch über eine Gehwegüberfahrt zwischen den geplanten Sondergebieten SO1 und SO2 erfolgen. Diese Zufahrt ist als eine Gehwegüberfahrt ohne Lichtsignalanlage geplant.

Über die interne Erschließungsstraße kann auch der Ladehof des südlichsten Gebäudes im GE1, erreicht werden. Der Ladehof am sogenannten Handwerkerhaus ist auch für die Befahrung mit Sattelzügen bemessen. Über den Ladehof wird auch die Entsorgung für die südlichen Gebäude abgewickelt. Am Handwerkerhof ist für die Ausfahrt eine weitere Gehwegüberfahrt mit der Regelung „rechts-raus“ geplant.

Im mittleren Teil des Vorhabens ist überwiegend Wohnbebauung mit einem Anger in der Mitte geplant. Die Erschließung der Bebauung am Anger erfolgt über eine westliche und östliche verkehrsberuhigte Straße, die als Mischverkehrsflächen gestaltet wird, bzw. besteht eine Erschließung für den Pkw-Verkehr über die Tiefgarage.

Der Lieferverkehr auf dem Vorhabengebiet wird über Ladebuchten an den Straßen abgewickelt.
Für den Fußverkehr sind Gehwege entlang der nördlichen und südlichen Erschließungsstraßen vorgesehen, über die auch die Hauszugänge zu erreichen sind. Im Bereich Anger können auch die Mischverkehrsflächen genutzt werden.

Fuß- und Radverkehr

Die inneren Erschließungsstraßen können auch durch den Radverkehr genutzt werden. Entlang der Röblingstraße lassen sich keine Radverkehrsanlagen im Sinne des Berliner Mobilitätsgesetzes einrichten. Daher wird eine Ersatzroute vom Prellerweg (Anschluss an die nördliche Röblingstraße) bis zur Attilastraße unter Mitnutzung von Bahnflächen nördlich und südlich des Vorhabengebiets geplant. Durch einen weiteren Fuß- und Radweg wird das neue Stadtquartiers von Osten aus erschlossen und bindet das Gebiet an den Marienhöher Weg an.

Im Bebauungsplanentwurf werden die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Verkehrsflächen entsprechend der verkehrlichen Untersuchungen festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vor.

Die Anbindung des neuen Stadtquartiers an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Osten an die Röblingstraße und im Süden an die Attilastraße. Die Erschließung des Bestandsgewerbes bleibt unverändert.

3.4.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihres Ausbauzustands festgesetzt. Die Röblingstraße ist eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III und die Attilastraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II.

Im Bereich der neu zu realisierenden Knotenpunkte an der Attilastraße sowie der Röblingstraße wird die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt, da im Ergebnis der Abstimmungen zwischen den Verkehrsplanern und den zuständigen Behörden im Bereich dieser Knotenpunkte und Gehwegüberfahrten eine Verbreiterung der Fußwege für die verkehrliche Sicherheit erforderlich wurde. Im Bereich der Attilastraße wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE2 um rd. 0,6-1,0 und entlang der Sondergebiete SO1 und SO2 um rd. 0,75 m zulasten der privaten Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die genaue Ausbauplanung wird im Rahmen von separaten Erschließungsverträgen zwischen den Eigentümer_innen und den zuständigen Trägern der Straßenbaulast getroffen.

3.4.2.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die innere Erschließung ist die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich“, "Fuß- und Radweg", "Fußgänger- und Radfahrbereich" sowie "Stadtplatz" vorgesehen.

Grundsätzlich soll der zentrale Bereich des Plangebiets vorwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehalten sein und das Gelände weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Das gilt insbesondere auch für den ruhenden Verkehr. Eine Nord-Süd-Durchfahrung für Kfz soll zur Schaffung eines autoarmen Quartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie zur Vermeidung von Schleichverkehren unterbunden werden.
Deshalb sollen an den Anschlussknotenpunkten, an der Röblingstraße im Nordosten und an der Attilastraße im Süden des Plangebiets, verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen werden. Diese sollen neben dem Fußgänger- und Fahrradverkehr, ausschließlich dem anliegerbezogenen Kfz-Verkehr (d.h. Besuchenden und Benutzenden der angrenzenden Grundstücke) vorbehalten sein.

In den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sollen auf sogenannten Sammelstraßen der Kfz- und Radverkehr auf der Fahrbahn und die Gehwege im Seitenraum geführt werden. Die vom Verkehrsgutachten empfohlene Breite von 3,25 m je Richtungsfahrbahn richtet sich hierbei nach dem Lichten Raum von Lkws. Für die Gehwege im Seitenraum sollen eine Mindestbreite von 2,50 m, mit 2,50 m breiter Trennung hin zur Fahrbahn, gesichert werden.

Im zentralen Bereich des neuen Stadtquartiers wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrbereich" festgesetzt. Diese Fläche soll als zentraler Angerbereich ausgeführt werden, der von Kfz-Verkehren freigehalten werden soll.

Weiterhin werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Sie sollen der zusätzlichen Ost-West-Durchwegung des Plangebietes und im westlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine schnelle Anbindung an den S-Bahnhof Attilastraße ermöglichen.

Die Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe des Marienhöher Wegs dient auch den Bewohnern der östlich angrenzenden Bebauung Marienhöhe. Die vorgesehene Aufweitung des Weges, parallel zur Röblingstraße, dient der Errichtung einer Rampenanlage, da von der Röblingstraße bis zur privaten Grünfläche im zentralen Bereich, ein Höhenunterschied von ca. 7 - 8 m überwunden werden muss.

Der nördliche Fuß- und Radweg soll zukünftig in ein übergeordnetes Radwegenetz eingebunden werden.

Die Belastung der privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Radfahr- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (zu Gunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises bzw. der zuständigen Unternehmensträger) wurde im Verfahren geprüft und erfolgt differenziert für bestimmte Bereiche (s. Kap.: III. 3.7.1). Die Verkehrsflächen dienen in erster Linie der Erschließung des neuen Stadtquartiers für die Bewohner*innen, Benutzer*innen sowie Besucher*innen. Aufgrund der Anforderungen des Mobilitätsgesetzes des Landes Berlin und des beengten Straßenraumprofils der Röblingstraße ergab sich das Erfordernis, eine alternative Fußgänger- und Radfahrverbindung durch das Gebiet zu entwickeln und die privaten Verkehrsflächen daher für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Dies ändert jedoch nichts an der überwiegend privaten Nutzung der Flächen.
Ergänzend ist anzumerken, dass die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fast vollständig durch die gebietsübergreifende Tiefgarage unterbaut sind und eine öffentliche Widmung daher nicht in Frage kommt.

3.4.2.4 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die textliche Festsetzung 3.1 regelt verbindlich, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen obliegt der Fachplanung und dem zuständigen Tiefbauamt. Regelungen für die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Bestandteil des Erschließungsvertrags sein.

TF 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.3 Ruhender Verkehr

Der durch das neue Stadtquartier erzeugte Parkraumbedarf soll vollständig im Gebiet gedeckt werden. Hierfür sollen Tiefgaragenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vorgesehen werden, die sich größtenteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen befinden sollen.

Die Anwohner- und Anlieferverkehre sollen frühzeitig in eine Tiefgarage geleitet werden, so dass die Verkehrs- und Grundstücksfreiflächen von motorisiertem ruhendem Individualverkehr weitestgehend freigehalten werden können. Dies soll durch die textliche Festsetzung 3.2 gesichert werden. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgaragen sollen an der Röblingstraße, an der Attilastraße und zwischen dem MU2/MU3 angeordnet werden.
Die Tiefgaragen sollen größtenteils miteinander verbunden sein und erstrecken sich insbesondere unterhalb der Baukörper um eine direkte Erschließung der Baukörper gewährleisten zu können.
Der Ausschluss oberirdischen Stellplätze und Garagen gilt jedoch nicht für den Ladehof des Handwerkerhauses (Fläche M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1). Aufgrund des angestrebten Nutzungskonzepts sind hier oberirdische Stellplätze erforderlich und es wird ferner für den Gewerbeverkehr eine separate Zufahrt (zwischen den Punkten M5 und M8 von der Attilastraße vorgesehen.

TF 3.2 In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht im Gewerbegebiet GE2 für die Fläche M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1, für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.5 Immissionsschutz

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen nahe von Emissionsquellen platziert oder sind bei Umsetzung der Planung zusätzliche Emissionen zu erwarten, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich zu gewährleisten. Eine Verlagerung auf eine nachgelagerte Planungsebene (z. B. das Bauzulassungsverfahren) ist nur insoweit zulässig, wie die Umsetzung der nach den Zielen des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz, dort verbindlich gesichert ist.
Es ist daher zu prüfen, ob Umwelteinwirkungen, u. a. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen. Im vorliegenden Fall sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Erschütterungen als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen. Andere Immissionen sind wegen des Ausschlusses von erheblich störenden Betrieben und Anlagen im Plangebiet ohne planerische Relevanz.

3.5.1 Beurteilungsgrundlagen

Da für Bebauungspläne keine gesetzlich verbindlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) als primäre Abwägungsgrundlage herangezogen.

Im Beiblatt 1:1987-05 zur DIN 18005-1 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Bei der hier vorliegenden Planung sollen gemäß den geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im nördlichen und zentralen Teil des Geltungsbereichs urbane Gebiete und Sondergebiete festgesetzt werden. Im südlichen und östlichen Bereich sind Gewerbegebiete vorgesehen. Des Weiteren sind private Grünflächenmit öffentlicher Nutzung vorgesehen. Ein urbanes Gebiet (MU) ist in dem Beiblatt 1 zur

DIN 18005 nicht enthalten. Demnach sind gem. Ziffer 1.2, Beiblatt 1, zur DIN 18005 die Orientierungswerte den Gebieten entsprechend der Eigenart der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Der vorgesehenen Mischung aus Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und kultureller Nutzung entspricht am ehesten ein Mischgebiet.

Der Schutzanspruch eines Sondergebiets hängt von seinem vom Plangeber festgelegten Gebietscharakter ab und ist daher als fester Orientierungswert ebenfalls nicht im Beiblatt 1 zu DIN 18005 enthalten. Vorliegend werden die beiden Sondergebiete durch „Einzelhandel und Wohnen“ geprägt. Der vorgesehenen Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht am ehesten ein Mischgebiet. Im Bebauungsplanentwurf sind daher zur Beurteilung der Lärmbelastung im Prognoseplanfall die Orientierungswerte für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Grünflächen anzusetzen.

Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) im Bebauungsplanentwurf 7-95 für die Beurteilung der Lärmbelastung

Nutzung	**Tag** (6 - 22 Uhr)	**Nacht** (22 - 6 Uhr)
urbane Gebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)
Sondergebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
öffentliche Grünflächen	55 dB(A)	55 dB(A)

Die SOW sollten nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie können jedoch im Einzelfall überschritten werden, wenn anderen Belangen der Vorrang eingeräumt wird. Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe dafür sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um die daraus resultierenden Belastungen zu mindern oder zu verhindern und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die SOW sind insbesondere für den Schutz vor Immissionen, die von vorhandenen Verkehrswegen ausgehen von Bedeutung, da für diese keine speziellen Regelwerke vorliegen. Für neue Verkehrswege, Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm bestehen zusätzliche, anlagenbezogene Vorschriften, deren Immissionsricht- und -grenzwerte bei der Zulassung von Vorhaben zu beachten sind. Im Rahmen von städtebaulichen Planungen sollten auch diese Werte berücksichtigt werden, um Konflikte zwischen schutzbedürftigen und störenden Nutzungen auf nachgelagerten Ebenen zu vermeiden.

Im Rahmen der Beurteilung von Gewerbelärm wird als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) herangezogen. Hier ist im Bauzulassungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) am "maßgeblichen Immissionsort", d. h. bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm (Auszug)

Nutzung	**Tag** (6 - 22 Uhr)	**Nacht** (22 - 6 Uhr)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Ergänzend zu den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wird zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen auch die 16. BImSchV herangezogen.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Nutzung	**Tag** (6 - 22 Uhr)	**Nacht** (22 - 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57 dB(A)	47 dB(A)
Reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei Lärmpegeln von ≥ 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht ist.

3.5.2 Gutachterliche Grundlagen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Lärmsituation im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (Müller-BBM GmbH, 02/2022).
Gegenstand der Beurteilung waren die bestehenden und die durch die Planung zu erwartenden Lärmquellen im Plangebiet und seiner Umgebung: Die Geräuschbelastungen des prognostizierten Verkehrsgeschehens (Straßen- und Schienenverkehr), der bestehenden und sich auf Grundlage der Festsetzungen zulässigen Gewerbebetriebe.

Für die Weiterverwendung der Verkehrsmengen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Umrechnung der ermittelten Verkehrsmengen des DTVw (Montag-Freitag, 24h) auf die dafür benötigten Kennwerte. Diese sind:
- DTV (Montag-Sonntag)
- Zeitbereich Tag 6-22 Uhr
- Zeitbereich Nacht 22-6 Uhr
- Schwerverkehrsanteil >3,5t

Betrachtet wurden Prognose-Nullfall und -Planfall. Die Zusammenstellung der Daten erfolgte unter Zuhilfenahme der RLS19 sowie dem Leitfaden der Senatsverwaltung zu Umrechnungsfaktoren.
Die Beurteilung der Schienenverkehrsgeräusche erfolgte nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03). Angaben zum Schienenverkehr wurden seitens der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 bereitgestellt.

Die Beurteilung der von gewerblichen Anlagen im Sinne des BImSchG ausgehenden Schallimmissionen erfolgte nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Grundlage waren die untersuchten Geräuschimmissionsbelastungen durch die bestehenden und geplanten Betriebe.

3.5.3 Lärmquellen

Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind einerseits die Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr der an das Plangebiet grenzenden Straßen und die Lärmemissionen der westlich angrenzenden Bahnanlagen maßgeblich. Außerdem ist unter dem Gesichtspunkt der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse das verträgliche Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und gegenüber Lärm schutzbedürftiger Nutzungen von Bedeutung. Im Einzelnen sind dies:

Schienenverkehrslärm
- S-Bahn Strecke westlich des Plangebiets
- DB Strecke westlich des Plangebiets

Straßenverkehrslärm
- Röblingstraße östlich des Plangebiets
- Attilastraße südlich des Plangebiets

Gewerbe- und Anlagenlärm innerhalb des Plangebiets
- Steinmetz (Röblingstraße 92; im Zusammenhang mit dem dort liegenden St. Matthias Friedhof),
- PKW-Waschstraße (Röblingstraße 118),
- Discounter und Getränkemarkt (Röblingstraße 130-132),
- Metallbaufirma (Röblingstraße 134),
- Autohandel (Röblingstraße 136),
- Sanitärfirma (Röblingstraße 144),
- Gaststätteneinrichtung/-service (Röblingstraße 148),
- diverse büroähnliche Nutzungen (u. a. DEKRA Akademie Berlin).

Gewerbe- und Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets
- Bürogebäude der Firma Vodafone, einschließlich zugehöriger Technikgebäude (Attilastraße 61)
- Discounter (Attilastraße 60)
- künftige Gewerbebetriebe modelliert mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln

3.5.3.1 Verkehrslärm

Prognosenullfall ohne Bebauung

Gemäß schalltechnischer Untersuchung überschreiten ohne Umsetzung des Bebauungsplans tagsüber die Beurteilungspegel der Gesamtverkehrslärmbelastung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Die höchsten Belastungen werden an den bestehenden Wohngebäuden östlich der Röblingstraße (Hausnummern 119 bis 161, ungerade) erreicht. An den lärmzugewandten Fassaden werden Beurteilungspegel von tags 69 – 70 dB(A) und nachts von 61 – 63 dB(A) erreicht. Zur Nachtzeit liegt die Gesamtverkehrslärmbelastung selbst an den rückwärtigen Fassaden bei ≥ 48 dB(A).

An den bestehenden Wohngebäuden südlich der Attilastraße (Hausnummern 109 bis 135) werden Beurteilungspegel von tags 71 – 74 dB(A) und nachts 63 – 66 dB(A) erreicht. Zur Nachtzeit werden selbst an den rückwärtigen Fassaden Werte von bei ≥ 46 dB(A) ermittelt.

Auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs ist die Gesamtverkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) im Plannullfall am Tag und zur Nachtzeit bereits ohne die Planung hoch.

Entlang der Bahnanlagen werden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 10-30 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel auf einer Tiefe von bis zu 20 m von über 60 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird.
An der Attilastraße werden an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 55 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. In einer Tiefe von rd. 10 m wird auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten. In der Nacht wird hier die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) auf einer Tiefe von bis zu rd. 25 m überschritten.
Entlang der Röblingstraße werden an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von rd. 20 m am Tage Beurteilungspegel von über 65 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel auf einer Tiefe von bis zu 10 m von über 60 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird.
Im Zentrum des Plangebiets werden auf der Fläche des geplanten urbanen Gebiets MU2 Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) ermittelt. Ohne schützende Bebauung werden hier nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) ermittelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden tagsüber Beurteilungspegel von über 60 dB(A) und nachts von über 55 dB(A) erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - die zur Beurteilung für die urbanen Gebiete und Sondergebiete herangezogen werden - werden im Plannullfall somit nur im zentralen Bereich des Plangebiets am Tage eingehalten.

Prognoseplanfall mit Bebauung

Auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs ist die Gesamtverkehrslärmbelastung (Straße und Schiene) im Prognoseplanfall am Tag und zur Nacht entlang der Verkehrsanlagen hoch.
An der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden an den zu den Bahnanlagen ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von über 66-68 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 61-63 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier überschritten wird. An den nördlichen und südlichen Fassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zu den Bahnanlagen ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 59-65 dB(A) und nachts von 53-60 dB(A) erreicht. An den lärmabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Bahnanlagen werden Beurteilungspegel von 51-57 dB(A) tags und 44-50 dB(A) nachts prognostiziert.
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden an den zur Attilastraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von 70-73 dB(A) ermittelt. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 62-65 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier tags und nachts überschritten wird. An den Ost- und Westfassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zur Attilastraße ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 64-68 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 56-61 dB(A) berechnet. In der Nacht wird hier die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) vereinzelt überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Attilastraße werden Beurteilungspegel von 49-59 dB(A) tags und 42-54 dB(A) nachts prognostiziert.
An der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden an den zur Röblingstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von 68-69 dB(A) ermittelt. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 60-61 dB(A) erreicht, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung hier nachts überschritten wird. An den Nord- und Südfassaden dieser Gebäude, die im rechten Winkel zur Röblingstraße ausgerichtet sind, werden tagsüber Beurteilungspegel von 58-66 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von 50-58 dB(A) berechnet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an den Fassaden entlang der Röblingstraße nicht überschritten. An den lärmabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Röblingstraße werden Beurteilungspegel von 55-59 dB(A) tags und 48-50 dB(A) nachts prognostiziert.

An den Fassaden der geplanten Gebäude im urbanen Gebiet MU2 werden Beurteilungspegel von 54-60 dB(A) am Tag sowie von 48-52 dB(A) nachts prognostiziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte für das Zentrum des Plangebiets werden auf der Fläche des geplanten urbanen Gebiets MU2 Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) ermittelt. Ohne schützende Bebauung werden hier nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) ermittelt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden tagsüber Beurteilungspegel von über 60 dB(A) und nachts von über 55 dB(A) erreicht.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts - die zur Beurteilung für die urbanen Gebiete und Sondergebiete herangezogen werden - werden im Prognoseplanfall um bis zu 13 dB(A) am Tage und um bis zu 15 dB(A) in der Nacht überschritten. Es ist jedoch anzumerken, dass an den lärmabgewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten größtenteils eingehalten werde können.

3.5.3.2 Gewerbe- und Anlagenlärm

Gewerbenutzungen im Plangebiet – Bereich Röblingstraße
Im zentralen Bereich des Plangebiets liegen mit den dort ansässigen Betrieben Lärmquellen im Bestand vor (Gewerbegebiet GE4). Aufgrund des Bestehens von schutzbedürftigen Nutzungen auf der Ostseite der Röblingstraße, die sich in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan 7-37Bd befinden, müssen die gewerblichen Nutzungen bereits heute mit diesen Wohnnutzungen verträglich sein. Insbesondere zur Nachtzeit sind die Möglichkeiten der Geräuscherzeugung daher bereits heute limitiert. Die Gutachter kommen für den nördlichen Bereich zum Ergebnis, dass durch die bestehenden Gewerbenutzungen (siehe Kap. 3.5.2) an der Röblingstraße ein Regelungserfordernis zur Geräuschkontingentierung zum jetzigen Zeitpunkt der Planung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

Gewerbenutzungen im Plangebiet – Bereich Süd
Die nördlich der Attilastraße geplante gewerbliche Nutzung wird zusätzliche Lärmquellen zu Tage bringen. Sowohl im Hinblick auf die bestehenden Wohnnutzungen südlich der Attilastraße sowie im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets (MU 2 und MU 3) könnte sich das Erfordernis einer Regelung zur Geräuschkontingentierung ergeben. Dies könne laut Gutachten z.B. dadurch erfolgen, dass die Gebietsausweisung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) erfolgt und in der Begründung entsprechend erläutert würde.

Gewerbenutzungen im Plangebiet – Bereich Nord
Für die im Rahmen des Zulässigkeitsspektrums der Urbanen Gebiete und Sondergebiete im nördlichen Teil des Plangebiets zukünftig sich niederlassenden Gewerbebetriebe sieht das Gutachten keinen zusätzlichen Regelungsbedarf. Zum einen muss es sich gemäß BauNVO ohnehin um nicht störendes Gewerbe handeln. Zweitens wird die Verträglichkeit eines potentiellen Gewerbebetriebs im Rahmen der Betriebsgenehmigung (ggf. mittelbar über die Baugenehmigung) sichergestellt.

Gewerbenutzungen im Plangebiet – Röblingstraße 92
Der bestehende Steinmetzbetrieb, ebenfalls im nördlichen Teil des Plangebiets, liegt in einem beschränkten Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan, das einem Gewerbegebiet gemäß BauNVO gleichgesetzt werden kann. Die heute zulässigen Geräuschemissionen des Betriebs sind durch den Schutzanspruch des westlich angrenzenden Sankt Matthias Friedhofs bereits heute begrenzt. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist auf dem Friedhofsgrundstück ein Orientierungswert in Höhe von tags 55 dB(A) einzuhalten. Zur Nachtzeit entwickelt der Friedhof jedoch keinen Schutzanspruch.

Einen solchen würde aus der Bestandssituation heraus lediglich die Bebauung im nördlichen Verlauf der Röblingstraße (Röblingstraße 79; allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsplan) entwickeln.
Das Gutachten geht davon aus, dass dieses Teilgebiet der Planung ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob zur Nachtzeit erforderliche Schutzmaßnahmen an den nächstgelegenen Gebäuden erforderlich sein werden und deshalb geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind, um die gewerbliche Nutzung nicht durch die durch die Planung entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen weitergehend einzuschränken.

Gewerbenutzungen außerhalb des Plangebiets
Von den südwestlich des Plangebiets bestehenden Gewerbenutzungen (Bürogebäude Vodafone und Discounter), die sich in einem gemäß Baunutzungsplan beschränkten Arbeitsgebiet befinden, wirken ebenfalls Geräuschbelastungen auf das Plangebiet ein. Die Geräuschbelastungen treffen jedoch vorwiegend auf den Schutzanspruch gewerblicher Nutzungen im Plangebiet.

<u>Auswirkung der Planung auf Gewerbenutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets</u>
Auf die Planung wirken aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen Geräusche ein. Entsteht durch die Planung eine unzumutbare Einschränkung bestehender oder planungsrechtlich zulässiger gewerblicher Nutzungen, so muss die Planung aus sich heraus dafür Sorge tragen, dass dieser Konflikt gelöst wird („heranrückende Wohnbebauung“). Derartige Areale befinden sich in den beschränkten Arbeitsgebieten nördlich sowie südwestlich des Plangebiets. Die zu erwartende Geräuschbelastung im Plangebiet aus gewerblichen Nutzungen wurde aus dem Schutzanspruch umliegender Bestandsnutzungen hergeleitet. Es wurde dabei auf die genehmigungsrechtlich mögliche und nicht nur auf die heute vorhandene Situation abgestellt.
Von Geräuschbelastungen aus dem beschränkten Arbeitsgebiet nördlich des Plangebiets (Röblingstraße 68 - 88, gerade) wären am stärksten Gebäude im Teilgebiet SO1 betroffen. Der als sachgerecht angesehene Schutzanspruch ist hier aufgrund der ebenfalls vorhandenen Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbe der eines urbanen Gebiets (MU), also entsprechend der übrigen gemischt genutzten Flächen im Plangebiet.
Die zu erwartende Geräuschbelastung liegt hier bei Lr ≤ 49 dB(A) und damit 14 dB unterhalb der zumutbaren Gewerbelärmbelastung gemäß TA Lärm (63 dB(A)). Kurzzeitige Geräuschspitzen sind gemäß Tabelle 35 (IO SO1) in Höhe L_{AFmax} ≤ 68 dB(A) zu erwarten, die somit 25 dB unterhalb der zumutbaren Geräuschbelastung (93 dB(A)) liegen.
Am Tag schränkt die Planung das beschränkte Arbeitsgebiet nördlich der Planung somit nicht ein. Im Hinblick auf das beschränkte Arbeitsgebiet südwestlich des Plangebiets stellen die Gewerbegebiete der Planung per se keine Einschränkung dar, da das bislang hier vorhandene beschränkte Arbeitsgebiet dem nunmehr ausgewiesenen Gewerbegebiet hinsichtlich seines Schutzanspruchs gleichgestellt ist.
Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein urbanes Gebiet in Höhe von 45 dB(A) wird an der Nordwestfassade eines Gebäudes im Teilgebiet SO1 um bis zu 3 dB überschritten. Dies erfordert entsprechende Maßnahmen im Plangebiet zum Schutz vor Gewerbelärm.
Kurzzeitige Geräuschspitzen sind gemäß Tabelle 35 (IO SO1) in Höhe L_{AFmax} ≤ 68 dB(A) zu erwarten, die somit 3 dB oberhalb der zumutbaren Geräuschbelastung (65 dB(A)) lägen. Auch im Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen sind somit Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.
Im Hinblick auf das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende beschränkte Arbeitsgebiet ergibt sich keine neue Situation, da bereits heute das Plangebiet aufgrund der Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet einen identischen Schutzanspruch wie ein zukünftig dort vorgesehenes Gewerbegebiet aufweist.
Auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wirkt Gewerbelärm aus dem Plangebiet selbst ein. Gewerbelärm ist aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Teilgebiet GE3),

dem östlichen Teil des Plangebiets (Teilgebiete SO1, SO2, GE4) sowie aus dem südlichen Teil des Plangebiets (Teilgebiete GE1, GE2 und GE3) zu erwarten.
Von besonderem Interesse sind bestehende Gewerbebetriebe, da diese durch die Planung, gegenüber der heutigen Situation, nicht weitergehend eingeschränkt werden dürfen. Dies betrifft die Teilgebiete GE3, GE4 sowie GE5. Entstünde durch die Planung eine Einschränkung bestehender oder planungsrechtlich zulässiger gewerblicher Nutzungen, so müsste die Planung aus sich heraus dafür Sorge tragen, dass dieser Konflikt gelöst wird („heranrückende Wohnbebauung“).
In den übrigen Gewerbegebieten (GE1 und GE2), in den beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) sowie in den urbanen Gebieten (MU1, MU2, MU3) sind gegenwärtig keine Gewerbebetriebe vorhanden. In den urbanen Gebieten ist gemäß BauNVO ohnehin nur das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig. Zukünftige Gewerbebetriebe in den urbanen Gebieten werden im Zuge ihrer Baugenehmigung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets beurteilt und bei Bedarf entsprechend beauflagt, sodass sichergestellt ist, dass eine Verträglichkeit gegeben sein wird. Diese zukünftigen gewerblichen Nutzungen können daher vorliegend unbeachtet bleiben.
Für die Sondergebiete SO1 und SO2 sowie die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ist es planerischer Wille, dass auch dort nur das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sein soll.

3.5.4 Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Als Ergebnis von Prognose und Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen gegen Verkehrslärm für die geplante und vorhandene Bebauung zu ermitteln und abzuwägen.
Nach dem Immissionsschutzrecht sind dabei neben dem Trennungsgrundsatz prioritär aktive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Wo diese, in Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen, nicht umsetzbar sind, sind passive Maßnahmen zu erwägen und festzusetzen.

3.5.4.1 Trennungsgrundsatz

Unter dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes fallen bei raumbedeutsamen Planungen alldiejenigen Maßnahmen, die durch verträgliche Zuordnung von Flächennutzungen schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermeiden. Hierzu zählen im Einzelnen geeignete Anordnungen der Baugebiete zueinander; Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle; Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und die Gliederung von Baugebieten nach Störgrad.

Ein wesentlicher Bestandteil zur Beurteilung des Trennungsgrundsatzes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans. In diesem Plan werden auf gesamtstädtischer Ebene bereits Aussagen zur geeigneten Anordnung der Baugebiete zueinander getroffen. Das Plangebiet 7-95 ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Bahnfläche und Grünfläche dargestellt. Im Rahmen des derzeitigen Änderungsverfahrens soll der nördliche Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche M2 dargestellt werden. Zudem wird die südlich an das Plangebiets grenzende Attilastraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die östlich an das Plangebiet grenzenden Bauflächen werden als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

Im Geltungsbereich ist daher aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung eine direkte Nachbarschaft von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Kindertagesstätten und soziale Nutzungen) und störenden Nutzungen (Gewerbe, Hauptverkehrsstraße) gewollt. Eine vollständige Trennung zwischen störenden und schutzbedürftigen Nutzungen ist auf Grund der innerstädtischen Lage nicht

möglich und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB auch nicht sinnvoll. Laut StEP Wohnen besteht in Berlin ein erheblicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 werden insgesamt zusätzliche 194.000 Wohnungen in Berlin benötigt. Dem Bebauungsplanentwurf liegt die Zielsetzung zugrunde.
Im Einwirkbereich der Attilastraße und der östlich an das Plangebiet grenzenden Röblingstraße und der westlich angrenzenden Bahnanlagenwerden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 daher zum Teil deutlich überschritten. Als Hauptursache für die Überschreitungen sind die prognostizierten Verkehrslärmbelastungen (Straße/Schiene) zu nennen, die bereits im Prognose-Nullfall deutliche Überschreitungen bewirken. Daher werden die Baugebiete im Plangebiet so zugeordnet, dass Bereiche mit sensiblen Nutzungen nicht im Einwirkbereich des Straßenverkehrslärms liegen. Aufgrund der Vielzahl von Schallquellen sind für die urbanen Gebiete MU2 und MU3, für die Sondergebiete SO1 und SO2 sowie für die Außenspielbereiche der geplanten Kindertagesstätte im nördlichen Baufeld des MU3 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

3.5.4.2 Aktive Maßnahmen

Da, wie oben dargestellt, die SOW im Verlauf der Attilastraße, entlang der Röblingstraße und der Bahnanlagen zum Teil erheblich überschritten werden, wurde zunächst geprüft, inwieweit durch aktive Lärmschutzmaßnahmen - denen grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist - und/oder durch Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung im Sinne des städtebaulichen Lärmschutzes die Belastungen gemindert werden können.

Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit auf den Nebenstraßen

Eine wirksamere Maßnahme zur Verminderung der Straßenverkehrsgeräusche ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h. Diese Maßnahme stellt im Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet aus fachgutachterlicher Sicht nur an der Röblingstraße eine sinnvolle Maßnahme dar, da im Einwirkbereich der Attilastraße keine weiteren sensiblen Nutzungen geplant werden und gesunde Arbeitsverhältnisse allein durch passive Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Lärmarme Deckschichten

Die im Zusammenhang mit den Bestandswohnungen angeregte Prüfung, ob der Fahrbahnbelag der Röblingstraße sowie der Attilastraße beim nächsten Sanierungszyklus lärmarm ausgeführt werden kann, ist als Lärmschutzmaßnahme hinsichtlich der Planung aus den zuvor genannten Gründen auch nur an der Röblingstraße von Interesse.

Schallschutzwände

Eine Abschirmung der Gebäude gegenüber Verkehrsemissionen durch Schallschutzwände oder -wälle ist wegen der Nähe der Gebäude zur Straße und wegen deren Höhe nicht realisierbar: So sind beispielsweise in direkter Nähe zur Röblingstraße Gebäude mit rd. 4 Vollgeschossen zulässig. Bei einer so hohen Bebauung sind aus technischen, aber auch aus gestalterischen Gründen keine Schallschutzwände und -wälle möglich. Demgegenüber ist für die besonders zu schützenden der Außenspielbereiche der geplanten Kindertagesstätte im nördlichen Baufeld des urbanen Gebiets MU3 die Errichtung einer Lärmschutzwand vorzusehen, um eine Geräuschbelastung von ≤ 62 dB(A) gemäß Berliner Lärmleitfaden gewährleisten zu können.

Die Baukörper entlang der Bahntrasse weisen Lücken auf, durch die der Schienenverkehrslärm einerseits die im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude und andererseits die dahinterliegenden Gebäude erreicht. Daher wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkung eines gebäudehohen Lückenschlusses zwischen den Gebäuden im urbanen Gebiet MU3 geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Geräuschbelastung an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie die Fassaden der dahinterliegenden Gebäude bei einem Lückenschluss deutlich (5 - 8 dB) geringer ausfällt. Ferner konnte festgestellt werden, dass an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie an den Fassaden der dahinterliegenden Gebäude aber auch ohne Lückenschluss die Schwelle, oberhalb derer bei dauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, weder tags noch nachts erreicht wird. Auch ohne Lückenschluss können aufgrund des lärmrobusten Städtebaus lärmabgewandte Fassaden realisiert werden, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für urbane Gebiete sowohl tags, als auch nachts eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können.
Demgegenüber würde ein gebäudehoher Lückenschluss in transparenter Ausführung negative Auswirkungen auf den Artenschutz verursachen, da hier mit einem erhöhten Tötungs-Risiko europäisch geschützte Vogelarten zu rechnen ist.

Darüber hinaus wären die Lärmschutzwände aus städtebaulichen Gründen nur in transparenter Ausführung realisierbar. Neben den positiven Wirkungen für die Nutzungen im Plangebiet würden diese Schallschutzwände jedoch aufgrund von Rückreflexionen negative Auswirkungen auf die westlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung verursachen.

3.5.4.3 Städtebaulicher Lärmschutz

Lärmabschirmende Bebauung

Ein wesentlicher Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes ist eine halboffene Blockbebauung zur Abschirmung des Verkehrslärms zur Gewährleistung ruhiger Innenhöfe und lärmabgewandter Fassaden. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurden die halboffenen Blockstrukturen so angeordnet, dass die Blocköffnung nicht zu den angrenzenden Schallquellen ausgerichtet wird. Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist die Ausrichtung eines Anteils schutzbedürftiger Aufenthaltsräume pro Wohnung zur lärmabgewandten Seite Grundvoraussetzung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie sind Grundlage des Prognoseplanfalls und liegen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde.
Dabei sind zwei Aspekte von besonderer Bedeutung. Zum einen sind die durch enge Baugrenzen und maximal zulässige Oberkanten festgesetzten Baukörper in den urbanen Gebieten und Sondergebieten an den zu den Bahnanlagen ausgerichteten Seiten durchgehend und in der durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Höhe zu bebauen. Die Blockinnenbereiche sind von Bebauung freizuhalten, um ruhige wohnungsbezogene Freiflächen und lärmabgewandte Fassaden zu erhalten, die eine Umsetzung einer lärmschützenden Grundrissausrichtung (s. u.) ermöglichen. Zum anderen ist durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geregelt, dass eine durch gängige Bebauung entlang einzelner Baugrenzen im urbanen Gebiet MU3 sowie im Sondergebiet SO2 in einer Mindesthöhe von 66,0 m über NHN realisiert sein muss, bevor eine Nutzungsaufnahme der Baufelder im urbanen Gebiet MU2 erfolgen kann. Hierdurch kann ein grundsätzlicher Schutz vor Verkehrslärm im urbanen Gebiet MU2 gewährleistet werden.

3.5.4.4 Passiver Lärmschutz

Die geplanten Maßnahmen zum aktiven und zum städtebaulichen Lärmschutz sind aufgrund der westlich angrenzenden Bahnanlagen sowie im Bereich der an die Röblingstraße grenzenden Sondergebiete nicht ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz sicherzustellen. In diesen Bereichen sind zusätzlich Maßnahmen zur Grundrissgestaltung, zur Schalldämmung der geschlossenen und teilgeöffneten Außenbauteile und zum Schallschutz von Außenwohnbereichen erforderlich.

Schalldämmung der geschlossenen Außenbauteile vom schutzbedürftigen Räumen

Schutz vor Lärm innerhalb der Gebäude wird insbesondere durch die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer durch Lärm sind derartige Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen. Die entsprechenden Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, die, ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel, die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene schutzbedürftige Raumnutzungen vorgibt. Sie umfassen nach der Norm

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Der Außenlärmpegel wird dabei als Summenpegel der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen gebildet. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenwände und Dächer sowie Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes werden zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Fenster und Lüftungsklappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen) im Betriebszustand berücksichtigt.

Seit am 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-2:2018-01 bauaufsichtlich als zwingend zu beachtende technische Bauvorschrift eingeführt wurde, kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile im Bebauungsplan verzichtet werden. Bei der Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren ist der "maßgebliche Außenlärmpegel" nach den der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde liegenden Lärmquellen zu ermitteln.

Auch bei Wegfall einer Festsetzung im Bebauungsplan ist allerdings zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz ungefähr gerechnet werden muss. Dieser Anforderung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nachgekommen:
Entlang der geplanten Röblingstraße wird an den nach Osten ausgerichteten Fassaden der Sondergebiete SO1 und SO2 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A) prognostiziert, weshalb hier Fenster-Schalldämm-Maßen $R_{w,F}$ von bis zu 44 dB(A) erforderlich werden. Bei den zu den Bahnanlagen ausgerichteten Fassaden im MU3 wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A) prognostiziert, weshalb hier Fenster-Schalldämm-Maße $R_{w,F}$ von bis zu 40 dB(A) erforderlich werden.

Lärmschützende Grundrissausrichtung von Wohnungen

Da bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4190 nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, werden Regelungen bezüglich lärmschützender Grundrissausrichtungen dann erforderlich,

wenn in einem Gebiet Wohnungen allgemein zulässig sind und die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 auch in der Nacht deutlich überschritten werden. Vorrangig werden diese Maßnahmen in Verbindung mit Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung getroffen, um das Wohnen und Schlafen bei geöffnetem Fenster in einer angemessenen Zahl von Räumen zu ermöglichen. Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann hierdurch auch kein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden, da nachts an den lärmabgewandten Fassaden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, jedoch nicht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Daher sind in allen dem Wohnen dienenden Gebäuden stattdessen für einen Anteil der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen.

Bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen (z. B. Büros, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten) wird demgegenüber davon ausgegangen, dass zum Lüften ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster mit Überschreitung der Lärmrichtwerte im Raum hinnehmbar ist oder eine Belüftung vollständig über raumweise oder zentrale Dauerlüftungseinrichtungen erfolgt.

Schalldämmung von teilgeöffneten Fenstern von Wohnungen

Besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand eine hohe Schalldämmung aufweisen, werden an den Stellen erforderlich, wo - z. B. bei Eckwohnungen, Hochhäusern oder großen Gebäudetiefen - die teilweise Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu einer schallabgewandten Fassade nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand umsetzbar ist. Ferner ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall aufgrund der Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann hierdurch auch kein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden, da nachts an den lärmabgewandten Fassaden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, jedoch nicht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Daher sind in allen dem Wohnen dienenden Gebäuden stattdessen für einen Anteil der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen.
Dadurch soll gewährleistet werden, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A), auch bei einem teilgeöffneten Fenster, in diesen Räumen nicht überschritten wird. Die Maßnahme wird für dem Wohnen dienenden Gebäuden gesichert (Gebäude in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2). Der Schutz vor Verkehrslärm durch Schalldämmung von teilgeöffneten Fenstern von Wohnungen wird in diesen Teilbereichen durch Festsetzung im Bebauungsplanentwurf gesichert.

Schutz der Außenwohnbereiche

An den durch den Verkehrslärm stark belasteten Fassaden des urbanen Gebiets MU3 und der Sondergebiete SO1 und SO2 sollen zudem offene Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden, indem diese nur als verglaste Vorbauten zulässig sein sollen.

Schallschutz von Grün- und Freiflächen

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen zeigen, dass die an die Bahnanlage grenzende privaten Grünfläche erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist Die hier geltenden SOW von 55 dB(A) werden teilweise deutlich überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird jedoch nicht überschritten. Die Geräuschbelastung liegt bei dem Großteil der Fläche bei ≤ 62 dB(A). Diese Flächen sind jedoch nicht besonders zu schützen, da diese Flächen gemäß Freianlagenplanung durch Jugendliche und/oder

Erwachsene genutzt werden und damit der durch die Limitierung der Geräuschbelastung ermöglichte Kommunikation auch über größere Entfernung nicht die gleiche Bedeutung beizumessen ist im Vergleich zu Kinder- bzw. Kita-Spielplätzen. Dennoch würde selbst auf ihnen die Anforderung an Spielplätze Kita erfüllt sein.
Auf den in der Freiraumplanung mit „Rasenfeld“ benannten Flächen ist eine Geräuschbelastung in Höhe von 60 – 64 dB(A) zu erwarten. Da auch das Rasenfeld der Freizeitnutzung zuzuordnen ist und damit sich von einem Spielplatz unterscheidet, ist die Geräuschbelastung aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu beanstanden. Vorsorglich wurde aber geprüft, ob durch einen Lückenschluss zwischen den beiden Hochlagen eine nennenswerte Verbesserung bringen würde. Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass selbst bei einer ca. 3 m hohen Lärmschutzwand nur marginalen Verbesserung (≤ 1dB) erreicht werden können und ein Lückenschluss daher nicht sinnvoll ist.
Die übrigen privaten Grünflächen zwischen den urbanen Gebieten MU2 und MU3 sowie den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind nicht von erheblichen Lärmbelästigungen betroffen. Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird der SOW von 55 dB(A) in den beiden Parkanlagen eingehalten bzw. unterschritten wird. Dies setzt allerdings eine bahnseitige Bebauung voraus. Im urbanen Gebiet MU3 wird dies zum Schutz der Wohngebäude im östlich angrenzenden urbanen Gebiet MU2 ohnehin erforderlich werden

3.5.4.5 Schutzbedürftige Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets

In der Nachbarschaft des Plangebietes wurden exemplarisch vier Immissionsaufpunkte untersucht. Die Zusatzverkehre der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen sowie die zu pegelerhöhenden Reflexionen der geplanten Bebauung verursachen Pegelerhöhungen im Bereich der Röblingstraße sowie der Attilastraße.
Durch die planinduzierte Zunahme des Verkehrs kommt es zu einer allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Geräuschbelastung in der Umgebung von deutlich unterhalb 1 dB.
An der Röblingstraße 157 sowie in der gesamten Attilastraße wird die Schwelle, oberhalb derer bei andauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, bereits im Nullfall am Tag erreicht oder überschritten, sodass dort jegliche planinduzierte Erhöhung abwägungserheblich ist. Für eine detailliertere Betrachtung der Situation an der Röblingstraße 157 sowie an der Attilastraße wurden daher ergänzend an Immissionsorten (IO Röbl 119, IO Röbl 157, IO Atti 119B, IO Atti 127) die Gesamtverkehrslärmbelastung einschließlich einer Nachkommastelle und daraus die Geräuschveränderung ermittelt.
Demnach ist dort mit einer planinduzierten Erhöhung in Höhe von
- Röblingstraße 119: ≤ 0,3 dB,
- Röblingstraße 157: ≤ 0,2 dB,
- Attilastraße: ≤ 0,1 dB zu rechnen.

Die Erhöhung ist also allenfalls rechnerisch nachweisbar. Die Planung ist damit nicht ursächlich für die hohe Gesamtverkehrslärmbelastung. Es wird in diesem Zusammenhang allerdings angeregt, dass seitens der verfahrensführenden Behörde geprüft wird, ob die höchstzulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden kann. Die damit einhergehende Geräuschminderung des Straßenverkehrs würde 2,8 dB betragen. Darüber hinaus wird angeregt, zu prüfen, ob der Fahrbahnbelag
- der Röblingstraße südlich des Marienhöher Weges sowie
- der Attilastraße zwischen Ringstraße und Gersdorfstraße beim nächsten Sanierungszyklus lärmarm ausgeführt werden kann.

Die damit einhergehende Geräuschreduzierung des Straßenverkehrs betrüge dann weitere 2 - 3 dB. Zur Nachtzeit wird diese Schwelle (nachts: 60 dB(A)) im Nullfall an allen Wohngebäuden entlang der Röblingstraße sowie entlang der Attilastraße an den straßenzugewandten Fassaden erreicht. Durch die planinduzierte Zunahme des Verkehrs kommt es auch zur Nachtzeit zu einer allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Geräuschbelastung in der Umgebung von < 1 dB.

3.5.5 Schallschutzkonzept Gewerbelärm

3.5.5.1 Trennungsgrundsatz

Die vorliegende Planung entspricht dem Trennungsgrundsatz weitgehend. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend, werden die potentiell störenden Nutzungen im Süden und im Osten des Geltungsbereichs konzentriert. Schutzbedürftige Wohnnutzungen werden vor allem im zentralen Bereich und im Norden angeordnet. Diese Anordnung ist dann vollständig verträglich, wenn in den im Geltungsbereich gelegenen Gewerbegebieten wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Planungsrelevant sind zudem die potentiellen Lärmbelastungen des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiets.

Für die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnbereiche wird daher eine Festsetzung von urbanen Gebieten und Sondergebieten vorgesehen, um den Lärmkonflikt mit den Bestandsgewerbegebieten entlang der Röblingstraße zu mindern. Dem Trennungsgrundsatz kann hier jedoch nicht gänzlich entsprochen werden, da im Einwirkungsbereich der nach Norden ausgerichteten Fassaden des Sondergebiets SO1 nachts eine Überschreitung der IRW prognostiziert wird, wenn der für das beschränkte Arbeitsgebiet angenommene flächenbezogene Schallleistungspegel ausgeschöpft wird. Auch wenn hier dem Trennungsgrundsatz nicht in Gänze entsprochen werden kann, soll aufgrund des erheblichen Wohnungsmangels in Berlin eine Wohnnutzung vorgesehen werden. Laut StEP Wohnen werden bis zum Jahr 2030 insgesamt zusätzliche 194.000 Wohnungen in Berlin benötigt.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe erforderlich, die durch planergänzende Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags in Form einer nächtlichen Schließverpflichtung planungsrechtlich gesichert werden.

3.5.5.2 Aktive Maßnahmen

<u>Ausschluss wesentlich störender Betriebe</u>

Zur grundsätzlichen Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Plangebiets sollen innerhalb der Gewerbegebiete GE1-GE5 nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, die grundsätzlich wohnverträglich sind und keine wesentlichen Störungen verursachen. Die Maßnahme wird durch Festsetzung im Bebauungsplanentwurf gesichert.

3.5.5.3 Beschränkung von Nutzungen mit Schlafräumen und architektonische Selbsthilfe

Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Ausschluss wesentlicher störender Gewerbebetriebe schützt die künftig im Sondergebiet SO1 zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen nicht gegen Lärmeinwirkungen aus dem nördlich an das Plangebiet grenzende beschränkte Arbeitsgebiet. Daher wird für das nur von nächtlichen Überschreitungen der IRW betroffene Sondergebiet SO1 geregelt, dass eine Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Ausnahmetatbestand im Sondergebiet SO2 dient der Belebung des

Stadtplatzes (s. Kap.: III 3.1.3) Da eine Überschreitung der IRW nur nachts und bei einer Ausschöpfung der angenommenen flächenbezogenen Schallleistungspegel im nördlich angrenzenden beschränkten Arbeitsgebiet prognostiziert wird, wird eine nächtliche Schließverpflichtung für die zur Lärmquelle ausgerichteten Fenster von Wohnungen durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert. Hierdurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet SO1 gewährleistet werden.

3.5.5.4 Schutzbedürftige Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets

Aufgrund des Ausschlusses wesentlich störender Gewerbebetrieb im Plangebiet, kann eine Überschreitung der IRW der TA Lärm bei Umsetzung des Bebauungsplans auch außerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

3.5.6 Festsetzungen zum Lärmschutz

Mit den SOW der DIN 18005-1 wird das Ziel verfolgt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bebauungsplänen zu sichern. Bei den SOW handelt es sich um Pegel, deren Unterschreitung bzw. Einhaltung anzustreben ist, um den Schutz des jeweiligen Baugebietes gewährleisten zu können und um, bei Überschreitungen, ggf. Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung abzuleiten. Prinzipiell sind diese Werte abwägungsfähig. Dem Abwägungsspielraum sind jedoch Grenzen gesetzt, indem gesundheitsgefährdende Planungen generell unzulässig sind. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einer gegebenen Vorbelastung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können, ohne dass ungesunde Wohnverhältnisse entstehen. Eine solche Vorbelastung liegt durch die Lage des Plangebiets an der stark befahrenen Attilastraße, entlang der Bahnanlagen und entlang der Röblingstraße in Teilbereichen des Plangebiets und der gewerblichen Nutzungen vor. Diesen Lärmkonflikt gilt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher eine Vielzahl von Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Im Folgenden werden die einzelnen Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf aufgeführt.

3.5.6.1 Bedingte Festsetzung zur Bauzeitenreihenfolge

Verkehrslärm (Schienenverkehr und Straßenverkehrslärm der Röblingstraße)
Wesentliche Voraussetzung des Lärmschutzkonzeptes und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im urbanen Gebiet MU2 ist die durchgängige Bebauung entlang der nach Norden und Westen ausgerichteten Baugrenzen im urbanen Gebiet MU3 und der nach Norden und Osten ausgerichteten Baugrenzen im Sondergebiet SO2. Ferner zeigen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, dass eine vorgezogene Realisierung der einer überwiegend wohngenutzten Bebauung im urbanen Gebiet MU2 aufgrund der Lärmbelastungen nicht möglich ist.
Da der Bebauungsplan 7-95 eine Angebotsplanung vornimmt, ist jedoch zunächst nicht sichergestellt, dass die Errichtung der Gebäude in den Baufeldern entlang der Bahnanlagen und der Röblingstraße zeitlich vor der Bebauung im urbanen Gebiet MU2 erfolgt. Ferner muss auch bei der Errichtung der nördlichen Baufelder eine ausreichende Höhe von 66,0 m über NHN m eingehalten werden, um ein Mindestmaß an Lärmschutz gewährleisten zu können.
Im Rahmen der Konfliktbewältigung könnte die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen unter Annahme eines "worst-case" Szenarios erfolgen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

zu gewährleisten. Diese Festsetzungssystematik würde jedoch nicht der Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen ausreichend Rechnung tragen. Aufgrund dieser Umstände sind aufschiebend bedingte Regelungen bezüglich einer vorgezogenen Realisierung der nördlichen Baufelder im Plangebiet erforderlich. Da in der Rechtsprechung planersetzende Regelungen innerhalb eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans als unzulässig eingestuft werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 18.12. 2007 – 2 A 3.07), ist die zeitlich bedingte Realisierung der baulichen Anlagen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs sicherzustellen.

TF 4.1 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F5-F6-F1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B1-B3-B4, C1-C3-C4, D1-D3-D4 und im Sondergebiet SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K2-K3-K5 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

TF 4.2 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche G1-G2-G3-G4-G5-G6-G1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten C1-C3-C4, D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

TF 4.3 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche H1-H2-H3-H4-H5-H6-H1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.5.6.2 Besondere Fensterkonstruktionen bei Wohnungen

Da die bauordnungsrechtlich geregelte Schalldämmung der Außenbauteile nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam ist, genügen bei Wohnungen die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Schutz vor Außenlärm zur umfassenden Gewährleitung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht.
Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein kurzzeitiges Lüften und damit die kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar sind, müssen in Gebäuden mit zulässigen Wohnnutzungen Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein Wohnen und Schlafen zu einer lärmabgewandten Seite bei geöffnetem Fenster in einer angemessenen Zahl der Räume ermöglichen. Das Bedürfnis des ruhigen Schlafens bei geöffnetem Fenster, gehört nach derzeitiger Rechtsprechung zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass in vielen der geplanten Baugebiete zumindest an einigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 so weit überschritten werden, dass dort ein ruhiges Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster nicht möglich ist. Hierfür wird die Überschreitung eines nächtlichen Beurteilungspegels Gesamtverkehrslärm von 50 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt. Zudem ist für Neuplanungen von überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies lässt sich u. a. auch damit begründen, dass Wohnungen in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grundrissausrichtung könnte grundsätzlich ein genereller Schutz von Aufenthaltsräumen auch bei freier Lüftung zur Tages- und Nachtzeitzeit sichergestellt werden. Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann hierdurch auch kein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden, da nachts an den lärmabgewandten Fassaden zwar die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, jedoch nicht für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Daher sind in allen dem Wohnen dienenden Gebäuden in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie in den urbanen Gebieten MU2 und MU3 stattdessen für einen Anteil der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen (TF 4.4).
Somit muss hier in der Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen ein ruhiger Schlaf durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, die eine freie Belüftung ermöglichen, erreicht werden. In dem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum soll auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenschallpegel von 30 dB(A) nachts sichergestellt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Anlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter, sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.
Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt. Teilgeöffnet im Sinne der Festsetzung sind Fenster mit einer Spaltbreite von mindesten 4 cm.

Als bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen wären hier z. B. Loggien, teilverglaste Wintergärten, Laubengänge oder Vorhangfassaden zu nennen. Unter Umständen können die angestrebten Innenschallpegel in der notwendigen Anzahl von Räumen bereits durch Grundrissausrichtungen oder die schallabschirmende Wirkung benachbarter baulicher Anlagen erreicht werden. Auch dies ist als Maßnahme gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung anzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Innenpegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zur Nachweisführung wird das an die VDI Richtlinie 2719 angelehnte "Schalltechnische Nachweisverfahren für teilgeöffnete Fenster" der Freien und Hansestadt Hamburg empfohlen. Der bei der Nachweisführung anzusetzende "maßgebliche Außenlärmpegel" soll dabei die der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu Grunde liegenden berücksichtigen. Denkmalrechtliche Belange sind zu beachten.

TF 4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Sondergebieten SO1 und SO2 und den urbanen Gebieten MU2 und MU3
- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*

- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.6.3 Verglasung von Außenwohnbereichen

Auch die sogenannten Außenwohnbereiche sind unter dem Aspekt des Immissionsschutzes zu betrachten. Das heißt, Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen, sind in Bezug auf Schallimmissionen während des Tagzeitraums zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken.

Grundsätzlich stehen den Baugebieten in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der Lärmbelastung im Plangebiet einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.
Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien sollen auch an den lärmzugewandten Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird. Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn Dauerschallpegel von 65 dB(A) nicht überschritten werden, weil dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu dem unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.
An den der Röblingstraße zugewandten Fassaden der Sondergebiete SO1 und SO2 sowie an den der Bahnanlagen zugewandten Fassaden des urbanen Gebiets MU3 wird diese Schwelle überschritten. Deshalb wird im Bebauungsplanentwurf geregelt, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in geräuschärmeren Zeiten, z. B. am Wochenende, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

TF 4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Sondergebieten SO1 und SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I8-I9-I1-I2, J1-J2-J3-J4, K1-K2-K3-K4 und im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A2-A3-A4-A5, B2-B3-B4-B5, C2-C3-C4-C5, D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. .
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.6.4 Zulässigkeit von Wohnungen

Das urbane Gebiet MU1 weist aufgrund seiner Lage innerhalb eines Stadtplatzes keine guten Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen auf, da hier die erforderlichen Außenwohnbereiche nicht gewährleistet werden können. Ferner ist das urbane Gebiet MU1 an mehreren Seiten von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen.

Um Lärmkonflikte auszuschließen, kann eine Wohnnutzung hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachwiesen wird, dass die entsprechenden Wohnungen ohne Immissionsschutzkonflikte realisiert werden können. Dies kann z. B. durch eine Ausrichtung der Räume mit nächtlichem Schutzanspruch zu einer lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Maßnahmen, die das Entstehen von maßgeblichen Immissionsorten verhindern (Festverglasungen, Vorhangfassaden) erreicht werden.
Zwar handelt es sich hier grundsätzlich um eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Da sie aber aus immissionsschutzrechtlichen Gründen getroffen wird, wird sie aus fachlichen Gründen in das Kap. Immissionsschutz eingegliedert.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU3 um ein zusammenhängendes Baugebiet handelt, welches lediglich in verschiedene Teilflächen um den Stadtplatz gegliedert wurde. Somit bleibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets insgesamt - trotz der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Hauptnutzung im urbanen Gebiet - noch gewahrt.

TF 1.7 Im urbanen Gebiet MU1 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.6.5 Errichtung von Lärmschutzwänden

Zur Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation im Bereich der Außenspielflächen der geplanten Kindertagesstätte im nördlichen Baufeld des MU3 auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L5-L6-L1 durchgehende Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von 50,0 m über NHN und einer eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB zu errichten.

TF 4.6 Auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L5-L6-L1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 50,0 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen und ist bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.6.6 Schallabsorbierende Ausführung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten

Erklärtes Ziel der Planung ist es, den Kfz-Verkehr, soweit möglich, aus dem Plangebiet herauszuhalten, aber auch die Umgebung nicht durch zusätzlichen Parkdruck zu belasten. Es ist daher von

zentralen Kfz-Stellplätzen im Plangebiet auszugehen, so wie es der städtebauliche Entwurf in Form einer Tiefgarage auch vorsieht.
Aufgrund der Größe des Plangebiets ist eine Anbindung sowohl an der Röblingstraße als auch an der Attilastraße vorgesehen. Exemplarisch wurde daher eine Nutzung solcher Tiefgaragenzufahrten betrachtet.
Während Anwohner-Kfz-Stellplätze, soweit sich deren Zahl aus der unmittelbaren Wohnnutzung ergibt, noch als privilegiert gelten dürfen, kann dies für zentrale Quartiersparkhäuser bzw. -tiefgaragen, zumal sie auch den gewerblichen Verkehr (zum Beispiel aus den Gewerbegebieten) aufnehmen, nicht mehr gelten. Sie sind daher eher den gewerblichen Quellen zuzuordnen und unterliegen damit den Regularien der TA Lärm. Vorsorglich wurde daher die Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten an der Röblingstraße bzw. an der Attilastraße aus der Nutzung von unterstellten Tiefgaragenzufahrten ermittelt.
Entsprechend den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung liegen die Geräuschbelastungen mit dem Beurteilungspegel (zeitlicher Mittelwert) am Tag bei:
- IO Friedhof (IRW 55 dB(A)): Lr = 31 dB(A),
- IO Röblingstr. 119 (IRW 55 dB(A)): Lr ≤ 25 dB(A),
- IO Attilastr. 119 (IRW 55 dB(A)): Lr ≤ 39 dB(A)

Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 16 dB unterschritten. Eine Anordnung der Zufahrten zur Tiefgarage entsprechend dem städtebaulichen Konzept stellt daher einen sinnvollen Ansatz dar und lässt am Tag zusätzliche Geräuschimmissionen durch weitere auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Gewerbelärmquellen zu.
In der Nacht liegt die Geräuschbelastung mit dem Beurteilungspegel (zeitlicher Mittelwert) bei:
- IO Röblingstr. 119 (IRW 40 dB(A)): Lr ≤ 15 dB(A),
- IO Attilastr. 119 (IRW 40 dB(A)): Lr ≤ 28 dB(A).

Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 12 dB unterschritten., sodass auch zur Nachtzeit eine Verträglichkeit der Tiefgaragenzufahrten mit den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegeben ist.
Zu der Verträglichkeit gehört aber auch die Minimierung der Geräuschemissionen aus den Tiefgaragenportalen, zumindest soweit sie nennenswert auf Wohnnutzungen einwirken. Ein entsprechender Regelungsvorschlag sieht daher die schallabsorbierende Auskleidung von Tiefgaragenportalen in den Sondergebieten vor.

TF 4.7 Zum Schutz vor Lärm sind im Sondergebiet SO1 entlang der Linie I9-I10 die Wände und Decken von Tiefgaragenein- und ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8,0 m innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.6.7 Schutz vor Erschütterungen

Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, wurde ein Erschütterungsgutachten erstellt.

Die Gleise 3 und 4 werden nach Auskunft der Deutschen Bahn vor allem für Personenverkehr mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu ca. 160 km/h genutzt, ggf. auch für Gütertransporte. Gleis 5 führt nach Tempelhof und dient dem Gütertransport mit Geschwindigkeiten von bis zu ca. 50-80 km/h.

Das angefertigte Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen (GuD 2021): Aus der schwingungstechnischen Untersuchung samt Prognoseberechnung geht hervor, dass aus dem bestehenden S-Bahnverkehr keine störenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Demgegenüber ist infolge des künftigen Regional- bzw. Personenfernverkehrs und des Güterverkehrs mit Immissionspegeln in den bahnseitigen Gebäuden zu rechnen, die nach den anerkannten Regeln der Technik, d.h. nach einschlägigen Normen und Vorschriften (DIN 4150-2 sowie 24. BImSchV), sowie für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau als zu hoch einzustufen sind. Für die Wohnhäuser in größerer Entfernung von den Bahnanlagen können u. U. leichte Überschreitungen der Normanhaltswerte der DIN 4150-2 auftreten.

Für die bahnseitigen Wohnhäuser im urbanen Gebiet MU3 sind Entkopplungsmaßnahmen zur Reduktion der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu treffen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.8 wird sichergestellt, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Anhaltswerte untersucht werden und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen werden. In der Variantenbildung kommen sowohl flächige Lagerungen unterhalb der Fundamente mittels Elastomermatten als auch diskrete Einzellager, wie Stahlfederelemente oder Elastomerstreifen innerhalb der Gebäude infrage. Für die Dimensionierung von schwingungsmindernden Maßnahmen sind strukturdynamische Finite-Elemente-Berechnungen unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Tragwerkskonstruktion erforderlich.
Für die bahnseitigen Gewerbehäuser im Gewerbegebiet GE1 im urbanen Gebiet MU3 ergeben sich Prognosepegel des Sekundärluftschalls, die über den empfohlenen Richtwerten für eine Büronutzung liegen. Die Überschreitungen sind jedoch im Hinblick auf das angewendete Prognoseverfahren als moderat einzuschätzen. Aufgrund der geringen Überschreitung und da es sich hierbei nicht um sensible Wohnnutzung handelt, wurde davon abgesehen, eine Entkoppelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.8 verpflichtend festzuschreiben. Ob Entkopplungsmaßnahmen für diese Gewerbehäuser erforderlich sind, ist daher im Rahmen von weiterführenden Untersuchungen mit Hilfe strukturdynamischer Berechnungen zu prüfen. In jedem Fall sind eventuell vorhandene Schwachstellen in der Bauwerksstruktur, die dann u.U. zu Resonanzproblemen und folgend zu hohen Deckenschwingungen führen, zu vermeiden.
Die tieffrequenten Deckenschwingungen können durch eine aus dynamischer Sicht abgestimmte, d.h. hinreichend steife, konstruktive Auslegung des Tragwerkes reduziert werden. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Höhe des nördlichsten Baukörpers im GE1 sind steife und konstruktive Auslegung der Tragwerke bereits vorgesehen. Eine Überschreitung ist hier nicht anzunehmen. Für die bahnseitigen Häuser im GE1 und MU3 sowie für die östlich gelegenen Wohngebäude im SO1 und im SO2 an der Röblingstraße und im MU2 sind Konstruktionen mit maßgeblichen Deckenresonanzen unter 10 Hz, die resonanzbedingt zu erhöhten Fußbodenschwingungen bei Güterverkehr führen können, in schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohneinheiten und ruhebedürftige Büroräume) zwingend zu vermeiden.

Für die weiteren geplanten Gebäude im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der Prognoseergebnisse keine schwingungsmindernden Maßnahmen erforderlich. Die dort zu erwartenden Immissionspegel sind für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau und nach einschlägigen Normen und Vorschriften als zulässig zu bewerten.
Es ist zu beachten, dass nach den Verkehrsdaten der DB AG für den Prognosehorizont 2030 Güterzugfahrten ausschließlich in der Tagzeit (4 Züge pro Tag) vorgesehen sind. Nach den durchgeführten Untersuchungen im Zeitraum vom 14.12.2020 bis zum 21.12.2020 verkehren Güterzüge derzeit regelmäßig in der Nachtzeit.

TF 4.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet MU3 schwingungstechnisch

abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6 Grünfestsetzungen

Da die zulässige überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken bereits hoch ist, soll die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit den Schutz seiner Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.
Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben, z. B. bei einer Teildurchlässigkeit mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.
Ausgenommen von der Pflicht zum Aufbau vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

TF 5.1 In den urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln)

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird in den urbanen Gebieten und den Sondergebieten eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung unterstützt darüber hinaus das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo (die Albedo beschreibt das Rückstrahlvermögen von Licht nicht selbst leuchtenden Oberflächen) im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Die Dachbegrünung bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung des Daches entgegengewirkt. Mit der Begrünung von Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima und StEP Klima KONKRET formulierten Ziele berücksichtigt. Durch die Begrünung der neu entstehenden Dachflächen entsteht zudem bei den in höheren Geschossen lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern ein positiver optischer Eindruck.

Mit der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass bei den überwiegend für das Wohnen genutzten Gebäude und Gebäudeteile ein Mindestanteil von 70 % der Dachflächen begrünt wird und die beschriebenen Funktionen entfaltet. Die verbleibenden 30 % sind ausreichend, um erforderliche technische Einrichtungen unterzubringen. Bei einem größeren Anteil von Dachaufbauten ist es zudem möglich, diese (z. B. Treppenräume/Aufzugsüberfahrten) separat zu begrünen. Von der Regelung sollen die vorrangig gewerblich genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile (Flächen A6-A7-A8-A9-A6 und B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1) in den urbanen Gebieten ausgenommen werden, da diese über einen höheren Anteil an Haustechnik verfügen müssen.
Die festgesetzte Stärke des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus von mindestens 10 cm entspricht dem technischen Standard für extensive Dachbegrünungen und erfordert keinen unvertretbar hohen statischen Aufwand.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform bzw. Dachneigung. Würde kein flach geneigtes Dach für ein Vorhaben gewählt, hätte dies zur Folge, dass die Baukosten steigen, weil sich die Dachbegrünung bei steilen Dächern schwerer verwirklichen lässt. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° eignen sich gut für eine Begrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen.

Auch Dachflächen von Nebenanlagen, beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze, unterliegen der Verpflichtung zur Begrünung. Allerdings gilt hier nicht die Verpflichtung zur Ausbildung von Retentionsdächern. Nebenanlagen eignen sich, aufgrund ihrer in der Regel geringen Größe, nicht für Retentionsanlagen und können auch nicht die anfallenden Flächenlasten aufnehmen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht ausgeschlossen. Da hier eine extensive Begrünung festgesetzt werden soll, sind bei entsprechender Pflanzenauswahl Solaranlagen auf der Dachfläche realisierbar.

TF 5.2 In den urbanen Gebieten - mit Ausnahme der Fläche A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 - und Sondergebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (s. Kap. III.3.4.3). Die entsprechenden Dachflächen der Tiefgaragen sollen intensiv begrünt werden. So wird sichergestellt, dass eine Bodenfunktion aufrechterhalten bleibt und trotz der Versiegelung das Regenwasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt wird. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Mit der Begrünung von Tiefgaragen kann ein höherer Grünanteil nachhaltig gesichert werden. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern, muss die Erdschicht über Tiefgaragen im Durchschnitt mindestens 60 cm und mindestens 30 cm betragen. Das Erfordernis zur Durchschnitts- bzw. Mindeststärke basiert auf der vorliegenden Freiraumplanung die begrünte "Inseln" in den Baugebieten vorsieht. Da diese nicht gleichmäßig eine Erdüberdeckung einhalten können, wurde zur Rechtssicherheit der Planung diese Festsetzung vorgesehen. Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft

zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

TF 5.3 In den Baugebeten sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Durchschnitt mindestens 60 cm betragen und darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 12 Abs. 6 BauGB sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Während in den bereits bestehenden Gewerbegebieten die städtebauliche Entwicklung bereits abgeschlossen ist, steigt mit der zulässigen Bebauung der Anteil an Bodenversiegelung im geplanten Stadtquartier gegenüber dem Bestand. Regenwasser fließt auf versiegelten Flächen schneller ab. Dadurch steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Zusätzlich kann bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation stattfinden, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann.

Daher soll in Berlin eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung erfolgen. Die Vorgehensweise, die auch aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystems erforderlich ist, dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Gewässerschutz.
Durch Abflussvermeidung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter - hier die Wasserhaushaltsfunktionen - werden geschützt und dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs entsprochen.
Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Ziel ist, dass der Wasserhaushalt, trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades, in seinem natürlichen Zustand erhalten bzw. in möglichst geringem Umfang beeinflusst wird. Um dies zu gewährleisten, soll im neuen Stadtquartier das innerhalb der Baugebiete GE1, GE2, SO1, SO2, MU1, MU2 und MU3 anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Zisternen) auf den Grundstücksflächen zurückgehalten bzw. versickert werden.

5.4 Das innerhalb der urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3, der Sondergebiete SO1und SO2 sowie der Gewerbegebiete GE1und GE2 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG)

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung der geplanten Erschließung sollen umfangreiche Festsetzungen bezüglich der Belastung der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises bzw. der zuständigen Unternehmensträger erfolgen. Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung des Verkehrskonzeptes sowie den leitungsgebundenen Versorgungsfunktionen der geplanten Baugebiete.

Die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich planungsrechtlich vorbereitet. Die verbindliche Regelung erfolgt - gemäß den Regelungen im städtebaulichen Vertrag - über Baulasteintragung oder Grundbucheintragung.

3.7.1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sollen die verkehrliche und medientechnische Erschließung der angrenzenden Grundstücke (Anliegerverkehr) sichern jedoch auch dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen.

Der zentrale Bereich des Plangebiets (Fußgängerbereich) soll weitgehend vom Kfz-Verkehr freigehalten werden und vorrangig zu Fußgehenden und Radfahrerenden zur Verfügung stehen. Die Anlieger sollen diese Fläche nur im Ausnahmefall befahren dürfen. Dies ist gerechtfertigt, da bereits ausreichende Erschließungsmöglichkeiten innerhalb der Tiefgarage zur Verfügung stehen. Besuchenden werden daher nicht mit in der Festsetzung berücksichtigt.

Innerhalb der Fuß- und Radwege und des geplanten Stadtplatzes soll der motorisierte Individualverkehr gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb hier nur die Sicherung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit vorgesehen werden soll.

TF 6.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzenden und Besuchenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 6.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgänger- und Radfahrbereich" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 6.3 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fuß- und Radweg" sowie "Stadtplatz" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.7.2 Außerkrafttreten verbindlicher baurechtlicher Regelungen

Die textliche Festsetzung 6.4 soll verbindlich regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

TF 6.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

3.8.1 Bahnanlagen

Auch nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken verbleibt eine betriebsnotwendige Fläche im Plangebiet unter der Planfeststellung. Diese verbleibende Bahnfläche im MU 3 mit einer Größe von ca. 90 m² wird im Bebauungsplan daher nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

3.9 Flächenbilanz

Urbane Gebiete	36.635	m²
Gewerbegebiete	56.974	m²
Sondergebiete	9.282	m²
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	7.727	m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)	22.092	m²
Grünflächen (privat)	12.787	m²
Bahnanlage (nachrichtlich)	90	m²
Plangebiet gesamt	145.585	m²

3.10 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

3.10.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für den Wohnungsbau erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung im Vertragsgebiet durchzuführen. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll in Berlin auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
In den Baugebieten (Urbane Gebiete und Sondergebiete) sollen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Planung ist es, einen Anteil von mindestens

30 Prozent der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern. Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den Baugebieten erbracht wird.

3.10.2 Soziale Infrastruktur

Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zur Kostenübernahme zu den sozialen und grünen Wohnfolgeinfrastrukturen. Die Vorhabenträgerin verspflichtet sich demnach, den Bedarf an Plätzen der Kindertagesbetreuung durch Realisierung einer Kindertagesstätte mit mindestens 75 Plätzen im Plangebiet zu decken, da der entstehende Bedarf an Kita-Plätzen nicht in der Bezirksregion gedeckt werden kann.
Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin an den Kosten der erforderlichen Grundschulplätze im Plangebiet. Das Land Berlin beabsichtigt, die Grundschule Johanna-Eck-Schule um 82 Plätze zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 82 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten) einem Betrag in Höhe von 5.633.400 Euro.
Der Zahlungsanspruch wird vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschulerweiterung bei der Vorhabenträgerin fällig. Er ist nach Maßgabe von § 20 dieses Vertrags durch Bürgschaft gesichert.

3.10.3 Handwerkerhaus

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Realisierung eines sogenannten „Handwerkerhauses“ an der Attilastraße mit ca. 10.000 m^2 Geschossfläche auf bis zu 10 Etagen, in dem Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende entstehen sollen.

3.10.4 Einzelhandel

Die Projektträgerin gewährleistet, dass in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe und in den Urbanen Gebieten nur Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung eingerichtet werden.
Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung führen im Kernsortiment nur zentralrelevante Sortimente für die Nahversorgung im Sinne von Anhang I Nr. 1.1 zur AV Einzelhandel und Zentren in der Fassung vom 20. Dezember 2020 (ABl.Nr. 3 vom 17. Januar 2020 S. 275), d.h.
– Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
– Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
– Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
– Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
– Organisationsmittel für Bürozwecke.

3.10.5 Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß der ·schalltechnischen Untersuchung (Anlage 13) zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Umsetzung der in der Schalltechnischen

Untersuchung beschriebenen Anforderungen und Maßnahmen zum Lärmschutz. Erforderliche Abstimmungen über die Maßnahmen und die Anforderungen an den Lärmschutz sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt sowie dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg durchzuführen.

Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1-3-4-5-6-7 Fenster von Aufenthaltsräumen ab dem zweiten Obergeschoss, die geöffnet werden können, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr geschlossen zu halten. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diese Verpflichtung auch Mietern oder Käufern aufzuerlegen. Sie ist damit einverstanden, dass Baugenehmigungen für Gebäude mit Wohnungen eine entsprechende Auflage enthalten. Die Pflicht zur nächtlichen Schließung gilt nicht, solange das nördlich gelegene Gewerbegebiet wie bisher als Kleingartenanlage genutzt wird. Sie gilt ferner dann nicht, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass in diesem Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe errichtet und betrieben werden, die an den lärmexponierten Teilen der der Lärmquelle zugewandten Fassade keine Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm (Nacht) verursachen. Eine einmal begründete Pflicht zur Schließung der Fenster in der Nachtzeit entfällt, wenn der Baunutzungsplan in der Fassung des Bebauungsplans XIII – B1 dergestalt geändert wird, dass ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

3.10.6 Artenschutz

Vögel:

1 V: Jahreszeitliche Beschränkung von Fällungen und Gebäudeabrissen

Durchführung notwendiger Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., sodass eine Beeinträchtigung während des Brutgeschäfts und der Aufzucht der Jungen vermieden werden kann (Schutzzeit gem. § 39 (5) BNatSchG vom 01.03. bis 30.09.). Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person, mit Feststellung, ob das Reproduktionsgeschäft beendet ist. Fällung wenn möglich ohne schweres Gerät, ansonsten Begrenzung von Arbeitsflächen wegen oberflächennaher Zauneidechsen in Überwinterung in Abstimmung mit UBB. Für Rodungen o.a. Bodenarbeiten ist die Aktivitätszeit von Reptilien zu berücksichtigen (s. Maßnahme 7 V).
Zur Sicherung des Brutplatzangebotes bei Verlust von Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten und damit zum Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten im räumlichen
Zusammenhang für die betroffenen Vogelarten sind Ersatzlebensstätten durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen zu schaffen.

2 ACEF: Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter

Für die betroffenen Bruthöhlen/-nischen in dem zu rodenden Baumbestand bzw. in den abzureißenden Gebäuden sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1-2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen im verbleibenden bzw. angrenzenden Gehölzbestand bzw. für Gebäudebrüter an Gebäuden im Umfeld anzubringen und zu erhalten. Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Fällungen für die höhlenbewohnenden Arten zur Verfügung stehen bzw. angebracht werden. Im Einzelnen sind die folgenden Nistkästen anzubringen:
- 3 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)
- 2 Nisthöhlenkästen Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)
- 3 Nischenbrüterhöhlenkästen (Gartenrotschwanz)
- 7 Nischenbrüterhöhlenkästen (Hausrotschwanz) (an Gebäuden)

- 2 Sperlingskoloniehäuser (Haussperling) (an Gebäuden)

Fledermäuse:
Zur Vermeidung von Individuenverlusten (baubedingten Tötungen) in potenziellen Tagesverstecken und zur Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von potenziellen Quartieren von Fledermäusen im Zusammenhang mit notwendigen Abrissen von Gebäuden mit potentiellen Sommerquartieren ist die Maßnahme 1 V (siehe oben) erforderlich. Mit der Maßnahme können auch Beeinträchtigungen von wandernden und vagabundierenden Fledermäusen in nicht regelmäßig besiedelten Quartieren ausgeschlossen bzw. vermieden werden.
Beim Bau der „Marienhöfe“ werden potenzielle Sommerquartiere der Zwergfledermaus zerstört. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Quartierhilfen für Fledermäuse in die geplanten Neubauten zu integrieren. Die neu geschaffenen Lebensstätten ergänzen die bereits bestehenden Gebäude-Nischen/-Spalten in angrenzenden Siedlungsgebieten, so dass auch mittel- bis langfristig genügend Ausweichmöglichkeiten für die Nutzung in folgenden Reproduktionsperioden zur Verfügung stehen. Folglich wirkt sich der Verlust von potenziellen Lebensstätten nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der Zwergfledermauspopulation aus.

3 V: Integration von Quartierhilfen für Fledermäuse in die Neubauten

Für den Verlust von potenziellen Quartieren der Zwergfledermaus in den abzureißenden Gebäuden werden Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Neubauten integriert. Entsprechend der jahreszeitlich variierenden Ansprüche von Fledermäusen an ihre Quartiere sollten Ersatzquartiere unterschiedlicher Bauart verwendet werden. Damit wird es den nachgewiesenen Zwergfledermäusen weiterhin ermöglicht, ihre Jagdgebiete in der Nachbarschaft der Baufläche effizient zu nutzen.
Im Einzelnen sind die folgenden Kästen anzubringen:
- 5 Fledermaus-Einlaufblenden mit Rückwand 1FE der Fa. Schwegler
- 5 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse 1WI der Fa. Schwegler
- 2 x 3 Fledermaus-Fassadenröhren 2FR nebeneinander als Reihenquartier der Fa. Schwegler.

Die Ersatzquartiere sind in bzw. an der Fassade jeweils ab 3 m aufwärts so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine Anflugöffnung nahe einer Hausecke oder einer anderen auffälligen Struktur am Gebäude (Giebel, Erker, Fensterbank) erleichtert den Tieren das Auffinden des Quartiers. Die konkreten Orte sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 AFCS: Ersatzhabitate für Reptilien

Da die vorgezogene Prüfung des Vorhabenbereichs sowie des Umfelds keine Möglichkeit des Ausgleichs im räumlichen Zusammenhang ergab, sind zum Ausgleich der beeinträchtigten Habitate und zur langfristigen Sicherung des Erhaltungszustands potentielle Habitatflächen im großräumigen Kontext vor Baubeginn durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Habitateignung aufzuwerten und deren langfristige Aufrechterhaltung und Unterhaltung zu sichern. Die verfügbare Kapazität bzw. Besatzdichte durch vorhandene Reptilien ist vorab zu klären.
Die Funktionstüchtigkeit inkl. Sicherstellung von Umsiedlung, Monitoring, Unterhaltung sowie Erhalt der Habitatvernetzung ist ein Frühjahr vor Baubeginn herpetologisch festzustellen.

5 V: Reptilienschutzzäune

Es sind vor dem Umsetzen von Reptilien Reptilienschutzzäune um das Baufeld zur Vermeidung einer Rückwanderung und kurzfristigen Wiederbesiedlung bei Baupausen zu errichten und bauzeitlich zu unterhalten.

6 V: Umsiedlung von Reptilien

Reptilien sind unter Anwendung geeigneter Methoden aus dem Baufeld in Ersatzhabitate umzusetzen.

7 V: Jahreszeitliche Beschränkung von Wurzelrodung und Vegetationsberäumung (Krautschicht) des Baufeldes

Durchführung von Wurzelrodungen und Vegetationsberäumungen (Krautschicht) im Rahmen der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der artspezifischen Winterruhe- und Fortpflanzungszeit von Reptilien (im Wesentlichen im April/Mai, witterungsabhängig, nach Absprache mit UBB (10 V) / NB; ausgenommen Baumfällungen und Gehölzentnahmen gemäß Maßnahme 1 V), sodass eine Beeinträchtigung während der Kältestarre und der Reproduktionszeit vermieden werden kann. Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person mit Feststellung der frühen Aktivitätszeit zur Feststellung des maximal verfügbaren Zeitrahmens.

8 V: Keine Einleitung von Stoffen in oder in das Umfeld von Reptilienhabitaten

Zur Vermeidung von stofflichen Einträgen hat eine Einleitung von Feststoffen und gelösten Stoffen, z.B. durch bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Abwasser in oder in der Nähe von Reptilienhabitaten zu unterbleiben.

9 V: Unterlassen von Beeinträchtigungen des bahndammseitigen Reptilienhabitats

Eine Beeinträchtigung des u.a. der Biotopvernetzung dienenden linienhaften Reptilienhabitats auf dem Bahndamm ist zu unterlassen. Dies impliziert insbesondere auch indirekte Einschränkungen durch Verschattung jeglicher Art, Habitatzerschneidung u.a.

10 V: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB), die die folgenden Aufgaben umfasst:

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist vor Gebäudeabriss, Gehölzfällung, Rodung, Baufeldfreimachung, und vor Baubeginn eine Begehung von nachweislich fachkundigen Personen für Fledermäuse, Reptilien (durchgehende herpetologische Beratung, insb. zu frühzeitiger Bauzeitplanung) und Avifauna vorzunehmen, u.a. um festzustellen, ob das Reproduktionsgeschäft der Fledermäuse und der Avifauna erfolgt bzw. beendet ist und ob ggf. vorhandene Nisthöhlen und Tagesverstecke unbelegt sind.
Fachliche Begleitung der Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (Anbringen von Vogelnistkästen, Fledermauskästen u.a.).
Die Aufgaben sind ggf. an verschiedene fachkundige Personen mit den Anforderungen entsprechenden Kenntnissen zu vergeben. Eine fachliche Spezialisierung auf die jeweilige Artengruppe ist erforderlich.
Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass die artenschutz-rechtlich erforderlichen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die dauerhafte Sicherung und langfristige Pflege der Ersatzhabitate der Zauneidechsen für mind. 25 Jahre ab abgeschlossener Umsiedlung der Zauneidechsen zu gewährleisten.

Bergmolch:
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Maßnahmen zur Habitaterhaltung für den Bergmolch im Plangebiet durchzuführen. Dazu gehört ein Habitat innerhalb der privaten Parkanlage mit Sport- und Spielanlagen. Nach Fertigstellung der während der Bauphase bzw. während der Pflanzphase herzustellenden Habitatstrukturen ist eine Abnahme durch das Umwelt- und Naturschutzamt vorzusehen. Eine entsprechende Terminabstimmung wird nach Anzeige der Fertigstellung durch die Ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Umsetzung der im Habitatkonzept vorgesehenen Pflegemaßnahmen sind dem Umwelt- und Naturschutzamt nachzuweisen. Die Beauftragung des im 1.,2. und 5. Jahr vorgesehenen Monitorings ist dem Umwelt- und Naturschutzamt nachzuweisen. Die Ergebnisse sind unaufgefordert zu übersenden

3.10.7 Sonstige Regelungen

Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zu Ordnungsmaßnahmen, zur Herstellung der öffentlich nutzbaren privaten Grün- und Verkehrsflächen sowie zur Herstellung der Erschließung.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan soll - entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB - eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.
Hierbei wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz berücksichtigt. Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Gewerbestandort mit gewerblich genutzten Gebäuden und Hallen sowie ebenerdigen und gewerblich genutzten Lager- und Bewegungsflächen. Mit der Umsetzung der Planung soll ein gemischt genutztes neues Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten entstehen.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- Belange des Personen- und Güterverkehrs, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes sowie die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:
- Eigentums- und Eigentümerrechte,
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und Interessen der Nachbarn im Umfeld.

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ergibt sich die Aufgabe die Grundstücksnutzung so vorzubereiten und zu leiten, dass dem Entstehen städtebaulicher Missstände vorgebeugt wird und eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird.
Dieser Aufgabe wird zum Teil durch die räumliche Trennung von Wohngebieten im Zentrum und Gewerbegebieten im Süden und Osten des Plangebiets nachgekommen. Die Neuausweisung von dem Wohnen dienenden Baugebieten in der Nähe der im Osten des Plangebiets bestehenden Betriebe stellt zwar eine gewisse Einschränkung des Grundsatzes der möglichsten Trennung dar, sie wird jedoch unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und den Vorrang der Innenentwicklung im Sinne einer situationsbestimmten Planung für vertretbar gehalten.

Zur Abmilderung der durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten zu erwartenden Konflikten werden folgende kompensatorische Maßnahmen ergriffen:
Umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz (Ausschluss von wesentlich störenden Gewerbebetrieben, lärmrobuste Baustrukturen, Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz, Schutz von mit den Gebäuden verbundene Außenwohnbereichen) gewährleisten, dass keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen in den Wohnungen auftreten und Schlafen überwiegend bei geöffnetem Fenster - in Ausnahmefällen mit besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen Maßnahmen un-

ter Wahrung einer ausreichenden Belüftung - möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt, als den damit verbundenen finanziellen Belastungen des Bauherrn/der Bauherrin.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass auch nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Plangebiet, aber auch in Bezug auf die Bestandsbebauung können weitestgehend eingehalten werden.
Die Festsetzungen von Grünflächen tragen dazu bei, dass die künftigen Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Das durch die Planung erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der Attilastraße und der Röblingstraße erzeugt Straßenverkehrsgeräusche. Demnach wird die Attilastraße im Planfall von etwa (je nach Abschnitt) ca. 24.000 Kfz/Werktag bis ca. 33.000 Kfz/Werktag und die Röblingstraße von etwa (je nach Abschnitt) ca. 13.400 Kfz/Werktag bis ca. 14.400 Kfz/Werktag befahren.
In diesem Zusammenhang jedoch ist zu beachten, dass die durch das neue Stadtquartier erzeugten Mehrverkehre im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering sind. In Relation zur Grundbelastung betragen die Mehrverkehre des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zwischen 1 % und 2 % und dürften damit in einem Bereich üblicher täglicher Schwankungen liegen. Eine ähnliche Aussage kann für den Prellerweg getroffen werden. Auf der deutlich geringer belasteten Röblingstraße ist der Zuwachs prozentual etwas größer (je nach Abschnitt zwischen 4 % und 7 %).
Dennoch werden durch die bereits hier vorliegenden hohen Grundbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten. Zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen werden hier Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (siehe Kapitel 3.5.6

Die Böden im Plangebiet sind durch die Nutzung als Güterbahnhof und Gewerbestandort gekennzeichnet. Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt werden. Insgesamt sieben Katasterflächen liegen vollständig oder teilweise innerhalb des Plangebiets. Sie stellt bei sachgerechter Beseitigung etwa noch vorhandener Belastungen im Rahmen der Baumaßnahmen keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer dar. Ausgehend von dem derzeitigen Kenntnisstand können allerdings lokale Bodenverunreinigungen auf der benannten Fläche nicht ausgeschlossen werden, da keine flächendeckende Bodenuntersuchung erfolgte (vgl. Kapitel II.2.2.3). Im städtebaulichen Vertrag hat sich die Projektträgerin verpflichtet, hinsichtlich etwaiger Bodenbelastungen mit den notwendigen Bodenschutz- und gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen die Bebaubarkeit der Grundstücke des Plangebietes sicherzustellen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten insgesamt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind insgesamt verträglich und zumutbar.

Die Festsetzung öffentlich nutzbarer Grünflächen und Spielplätze sowie die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und sollen negative Auswirkungen verringern.

4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ergibt sich die Aufgabe in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen, die für Wohnzwecke genutzt werden können.
Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Baugebieten die vorwiegend dem Wohnen dienen (urbane Gebiete) eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von rd. 810 Wohnungen und einer Unterkunft für 300 Geflüchtete geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern, zur Realisierung von (städtischen) Mietwohnungen, nachgekommen. Ein Anteil von 30 % der Wohnungen muss so errichtet werden, dass die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Die Umsetzung der im Geltungsbereich vorgesehenen Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Im Rahmen der Abwägung hat dieser Belang einen hohen Stellenwert. Daher müssen andere Belange, wie die Fortsetzung der bisherigen gewerblichen Nutzung im Gesamtgebiet und ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hier in bestimmtem Umfang zurücktreten.
Die Schaffung von Planungsrecht für dem Wohnen dienende Baugebiete berücksichtigt auch die durch die Ausweisung von Gewerbegebieten zukünftig entstehenden Arbeitsplätze im Plangebiet, und damit verbunden die wohnungssuchenden Personen.
Weiterhin schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen, für eine Ausstattung der überwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiete mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte).
Neben den entstehenden Mietwohnungen können die voraussichtlich entstehenden Eigentumswohnungen zur Eigentumsbildung in der Bevölkerung beitragen.
Die Planung berücksichtigt mit dem zusätzlichen Wohnungsbau die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Berlin.

4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Errichtung von Wohnungen löst auch einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur aus. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Realisierung einer Kindertagestätte vorgesehen, die den Bedarf an Kitaplätzen aus dem Plangebiet decken kann.

Die Errichtung von Kindertagesstätten ist in urbanen Gebieten grundsätzlich zulässig, ohne dass es einer gesonderten Regelung im Bebauungsplan bedarf. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet (siehe KapitelIII.3.9) sich die Projektträgerin eine Kita mit 75 Plätzen einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen im MU3 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
Außerdem hat sich die Projektträgerin verpflichtet, die aus dem Vorhaben resultierenden Grundschulplätze zu finanzieren.

Darüber hinaus entsteht ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und Spielplätzen. Es sollen im Plangebiet insbesondere im nördlichen und zentralen Bereich private Grünflächen festgesetzt werden, die auch der öffentlichen Nutzung dienen sollen. Dem Bedarf an wohnungsnahem Freiraum in einer Größe von rd. 9.710 m² steht ein Angebot in einer Größe von rd. 12.800 m² gegenüber. Damit können die aus der hier vorliegenden Planung ausgelösten Bedarfe an grüner wohnungsnaher Infrastruktur gedeckt werden. Die Grünflächen dienen darüber hinaus teilweise der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Bedarf an wohnungsnahen Spielplätzen mit rd. 1.620 m² wird innerhalb der privaten Grünflächen mit öffentlicher Nutzung umgesetzt. Sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig, sodass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist.

Mit den Festsetzungen wird den sozialen und kulturelle Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen.

4.1.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Durch die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers wird der bestehende Ortsteil Tempelhof ergänzt und weiterentwickelt. Mit Umsetzung der Planung wird so eine teilweise untergenutzte gewerbliche Fläche in die bestehenden Siedlungsstrukturen eingebunden und für die Öffentlichkeit erstmalig zugänglich.

Mit der Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, wird eine Verknüpfung der Bestandsbebauung mit dem Umfeld gestärkt und es werden erstmalig neue Wegebeziehungen ermöglicht.

Hinsichtlich der Entwicklung bzw. dem Erhalt zentraler Versorgungsbereiche muss berücksichtigt werden, dass im Plangebiet 7-95 nur so viel Einzelhandel zulässig ist, dass benachbarte zentrale Bereiche nicht beeinträchtigt werden. Die Verkaufsfläche im neu geplanten Stadtquartier soll daher auf rd. 3.000 m² beschränkt werden.

4.1.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts unter Beteiligung des Bezirksamts Tempelhof-Schönebergs sowie der städtebaulich-architektonischen Überprüfung des Konzepts im Baukollegium wird der städtebaulich-gestalterische Anspruch zum Ausdruck gebracht. Damit wird den differenzierten Qualitätsaspekten im Sinne der Belange der Baukultur Rechnung getragen.

4.1.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes finden im vorliegenden Bebauungsplan umfassend Berücksichtigung. Dies wird im Umweltbericht, insbesondere in der allgemein verständlichen Zusammenfassung dokumentiert.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen auf Menschen, werden unter anderem Festsetzungen zum Emissionsverhalten von Gewerbebetrieben, zu lärmrobusten Baustrukturen verbunden mit ergänzenden Regelungen zur Grundrissorientierung und zum passiven Schallschutz getroffen.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die vorliegende Planung in Teilen positiv beeinflusst: Der Bebauungsplan 7-95 wandelt eine Fläche, die zuvor über gewerbliche Baurechte verfügte, in ein neues Stadtquartier um. Hierbei werden Teilflächen als Grünflächen festgesetzt. Im Ergebnis kommt es dabei zu keiner Erhöhung der Versiegelung und damit zu keinen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.

Da das bestehende Gewerbegebiet in Teilen brachgefallen war, konnten sich auf Teilflächen schützenswerte Tiere und Pflanzen ansiedeln. Bei den geschützten Tieren ist auf die Zauneidechsenpopulation - hinzuweisen, die im Plangebiet vorkommt. Für diese Art werden vor Umsetzung der Planung Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.

4.1.7 Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft treten an dieser Stelle gegenüber den bereits oben dargelegten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen der aktuellen Bevölkerungsentwicklung zurück: Bisher rein gewerblich genutzte Flächen werden in ein neues Stadtquartier umgenutzt.

Die Umnutzung von bisher gewerblich nutzbaren Flächen verstößt allerdings nicht gegen die planerischen Rahmenbedingungen, die im StEP Wirtschaft ersichtlich sind. Die Umwandlung von brachgefallenen Produktionsstätten ist Bestandteil des StEP Wirtschaft. Hier ist zwar das ganze Plangebiet 7-95 als gewerblicher Standort verzeichnet, jedoch wird die gewerbliche genutzte Geschossfläche wesentlich erhöht. Teilflächen werden auch im B-Plan 7-95 weiterhin als Gewerbe festgesetzt.

Die Schaffung des Zulässigkeitsrahmens für Nutzungen der verbrauchernahen Versorgung (insbesondere Einzelhandel und der Versorgung des Gebiets dienende Läden) in den oben genannten Baugebieten dient den entstehenden Belangen der Versorgung bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines integrierten Standorts.

4.1.8 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine bisher gewerblich genutzte Fläche, die der Öffentlichkeit derzeit nicht zur Verfügung steht. Mit der Planung wird dieses Gebiet der Öffentlichkeit erstmals und dauerhaft zugänglich gemacht. Damit geht auch eine Verbesserung der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr für die Bevölkerung einher. Das Plangebiet wird für den öffentlichen Fußgänger- und Radverkehr durchgängig zugänglich und die Grünflächen werden für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Der weitestgehende Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, die im Mobilitätskonzept vorgesehen Carsharing-Angebote sowie die geringe Entfernung zum S-Bahnhof entspricht dem im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan "Mobilität und Verkehr" festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten. Dem wird mit der vorliegenden Planung Weise Rechnung getragen. Damit wird auch der in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB hervorgehobene Aspekt der auf Verkehrsvermeidung- und -verringerung ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt

Die Regelungen zur Verdichtung und Nutzungsmischung bei der Zuordnung der Grundstücksnutzungen des Bebauungsplans tragen außerdem zur Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen bei.

Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs dient zudem den Zielen der Luftreinhalteplanung zur Verringerung von Luftschadstoffbelastungen, insbesondere Feinstaub.

4.1.9 Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.3.4). Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar (vgl. Kapitel III.2). Die vorgesehenen Festsetzungen sind auch mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar. (vgl. Kapitel I.3.3).
Im StEP Wohnen 2030 ist das Plangebiet als Wohnungsneubaustandort mit über 200 Wohnungen dargestellt. Durch die städtebauliche Neuordnung werden derzeit untergenutzte Flächen für die Errichtung von Wohnungsneubau aktiviert. Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans entsprochen.
Das Plangebiet liegt gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 außerhalb der dortigen zentralen Bereiche. Die Berücksichtigung dieser Vorgabe erfolgt auf Grundlage des bezirklichen Einzelhandelskonzepts und durch die Beschränkung der Verkaufsfläche s. Kap.: III 3.1.3).
Die zu berücksichtigenden Belange des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr haben Eingang in die Abwägung der verkehrlichen Belange gefunden.
Die Planung ist außerdem mit den Inhalten des Stadtentwicklungsplan Klima vereinbar.
Der Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung von Gewerbegebieten im Süden und Osten des Plangebiets den Darstellungen der Karte "Räumliches Leitbild Wirtschaft 2030" des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft (s. Kapitel I.3.4.3).

4.1.10 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Geflüchteten oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung werden dahingehend berücksichtigt, dass innerhalb des Sondergebiets SO2 auf dem südlichen Baufeld eine Unterkunft für Geflüchtete geplant ist.

4.1.11 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Der Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird mit der Überbauung und Entsiegelung der bisher zu Gewerbezwecken genutzten, jedoch zum Teil auch ungenutzten Fläche entsprochen. So werden durch die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans künftig zulässige bauliche Entwicklung überwiegend bereits bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen.
Im Sinne der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wurde im Rahmen der Entwicklung der Planungsüberlegungen und im Bebauungsplan darauf abgestellt, die Baugebietsflächen klein zu halten, um im Quartier größere Bereiche von Bebauung freizuhalten und der Allge-

meinheit zur Nutzung zu überlassen. Zur räumlichen Gliederung des Gebietes werden im städtebaulichen Konzept attraktive städtische Plätze und öffentlich nutzbare Bereiche geschaffen, die sowohl den neuen Quartiersbewohnern wie auch den Bewohnern aus den Bestandsgebieten dienen sollen. Daraus resultiert die vorgesehene - in Teilen - hohe bauliche Dichte in den Baugebieten.
Zur Unterbringung der erforderlichen Wohnungen in Neubauten ist Geschosswohnungsbau zugelassen. Einfamilien- und Reihenhäuser sind nicht vorgesehen.
Auf Basis der festgesetzten zulässigen Grundflächen errechnet sich für die für die urbanen Gebiete eine GRZ von durchschnittlich 0,38. Eine weitere Verringerung der Grundflächen würde höhere Gebäude erfordern, die sich nicht in das Umfeld einfügen und den erforderlichen Abstandsflächen widersprechen würden.

4.1.12 Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Mit der Entwicklung eines autoarmen Quartiers mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung werden auch die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigt. Durch die innerhalb der urbanen Gebiete, Sondergebiete sowie der Gewerbegebiete zulässigen Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie z. B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wird eine weitere dem Klimaschutz dienliche Maßnahmen ermöglicht.
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, d. h. die durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) entstehenden Anforderungen zur Einsparung von Energie im Gebäudebetrieb. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten energetische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechen.
Bei der Entwicklung einer klimaschonenden Energieerzeugung gelten außerdem die Anforderungen des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) und des EEG.

Die Erfordernisse der Anpassung an den Klimawandel finden im Bebauungsplan u. a. durch Festsetzung Dachbegrünungen ihren Niederschlag. Ferner ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern.

4.2 Private Belange

Das BauGB hebt zunächst weder einzelne öffentliche oder private Belange, noch die Gesamtheit der öffentlichen oder privaten Belange derart hervor, dass sie einen Vorrang beanspruchen können. Im Ergebnis der Abwägung rechtfertigen die an den Planungsleitsätzen (siehe Kapitel III.4.1 "Öffentliche Belange", S. 186) orientierten, oben formulierten gewichtigen Gründe, dass in bestimmte Eigentumsrechte eingegriffen wird. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen auch des privaten Eigentums bestimmt. Im Ergebnis können zugunsten des Wohls der Allgemeinheit auch Einschränkungen privater Belange erforderlich werden.

Bei den privaten Belangen der Projektträgerin im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um:

- die private Baufreiheit,
- die Umsetzung des vorgelegten städtebaulich-architektonischen Konzeptes und
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Darüber hinaus sind

- die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs sowie
- die Belange der Gewerbetreibenden im Geltungsbereich

berücksichtigt worden.

4.2.1 Eigentumsrechte

Eigentums- und Eigentümerrechte werden befriedigt, da der Eigentümer der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs das städtebauliche Konzept in Abstimmung mit den Behörden entwickelt hat. Dieses ist Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Hinsichtlich der verfolgten Planungsziele überlagern sich die öffentlichen und privaten Belange teilweise.

Die hier verfolgten Planungsziele und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordern Regelungen (siehe auch Kapitel III.3)

- zu den zulässigen Nutzungen (im wesentlichen Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten, Kindertagesstätte, Einzelhandel),
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- zu Nebenanlagen,
- zum Immissions- und Klimaschutz,
- zu Dachbegrünungen,
- zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- zu privaten Verkehrsflächen.

Die Regelungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und berücksichtigen sowohl private als auch öffentliche Belange. Sowohl öffentliche Belange als auch private Belange erfordern Regelungen, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen und die Grenzen der privaten Baufreiheit bestimmen. Sie sind zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Eigentümers erforderlich und wurden mit ihm abgestimmt.

4.2.2 Belange der Gewerbetreibenden

Dem öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen, weshalb die gewerbliche Nutzung an der Röblingstraße auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt wird. Hierdurch wird jedoch keine Einschränkung der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung begründet.

Die Interessen der Gewerbetreibenden als direkt Betroffene wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Abwägung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass bereits durch die östlich an der Röblingstraße befindlichen Wohnnutzungen eine faktische Einschränkung des Emissionsverhaltens besteht. Durch Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im GE4 und GE5 bestehen neue Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und es werden somit bessere Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung geschaffen.

Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet GE4 bestehende Einzelhandelsbetriebe. Während einer der zwei Einzelhandelsbetrieb sich kürzlich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen erweiterte und den rechtlich möglichen Rahmen zur Erweiterung ausschöpfte, ist der andere Einzelhandelsbetrieb durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-95 in seiner ausgeübten Nutzung

insoweit betroffen, als dass die ausgeübte Nutzung „Einzelhandel“ ohne weitergehende Regelungen nur noch auf den Bestandsschutz beschränkt wäre. Bei diesem würde zwar ohne Weiteres die Fortführung der Nutzung im Bestand gewährleistet sein, allerdings ist auf die vorhandene Einschränkung der Baulichkeiten zu achten. Eine Nutzung unter den bisherigen Voraussetzungen wäre somit bei Abriss und Neubau unter der Beachtung der neuen planerischen Festlegungen nicht mehr möglich. Das private Interesse würde bei Aufgabe des Bestandsschutzes an Gewicht verlieren. Die privaten Belange dieser Gewerbetreibenden werden insofern berücksichtigt, dass durch eine Festsetzung zum „erweiterten Bestandsschutz“ für sogenannte Fremdkörper (hier: Einzelhandel) die ausgeübte Nutzung nicht auf den „einfachen“ Bestandsschutz zurückgeworfen werden soll, sondern grundsätzlich auch für bauliche Änderungen, untergeordnete Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sowie für eine Beseitigung zum Zweck der Neuerrichtung (d. h. einer Erneuerung) offen ist. Dies eröffnet den Eigentümern ein breites Nutzungsspektrum im Rahmen der Art und des Maßes der vorhandenen Bebauung, wodurch die Eingriffe in die ausgeübte Nutzung soweit vermindert werden, dass die wirtschaftliche Verwertung nicht wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird zu diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe Kapitel II).
Der Umweltbericht hat eine allgemein verständliche Zusammenfassung erstellt, innerhalb der eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen vorgenommen wird (siehe Kapitel II.4).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Eine im Bestand überwiegend untergenutzte Gewerbefläche wird durch die geplante Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) zu einem neuen, urbanen Wohnquartier entwickelt. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus und leistet mit einer geplanten Anzahl an rd. 770 Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Deckung des enormen, gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs (siehe Kapitel I.3.4.2). Bei der geplanten Mischung von förderfähigem Wohnraum (30 % der geplanten Wohnungen, insgesamt rd. 250), freifinanziertem Mietwohnungsbau sowie einer Unterkunft für Geflüchtete werden die Voraussetzungen für eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur geschaffen. Die Planung kann sich ebenfalls positiv auf die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung auswirken.
Die Entwicklung des Plangebiets zu einem urban geprägten Wohnstandort trägt zu einer weiteren Attraktivierung der Umgebung bei.

Weiterhin werden mit der Festsetzung von Sonder- und Gewerbegebieten die Voraussetzungen für den Erhalt bestehender Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung von neuen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Entsprechend ist vom Erhalt bestehender sowie von der Schaffung neuer Arbeitsplätze auszugehen.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen ist die "Geschossfläche Wohnen" zugrunde zu legen. Dabei wurde eine vollständige Ausnutzung des Baurechtes angenommen.

Die zulässige "Geschossfläche Wohnen" ergibt sich aus den Festsetzungen zur anteiligen Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten und Sondergebieten und ist ferner im städtebaulichen Vertrag geregelt. Insgesamt sind damit im Plangebiet rd. 80.870 m² Geschossfläche Wohnen zulässig. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von 810 Wohneinheiten bzw. rd. 1.620 Einwohner, die die Grundlage für die Berechnung der Wohnfolgebedarfe bildet. Für die B sozialen Wohnfolgebedarfe muss noch zusätzlich eine Geschossfläche von rd. 4.670 m² abgezogen werden, die für Seniorenwohnen vorgesehen ist. Hieraus ergeben sich eine Geschossfläche Wohnen von rd. 76.200 m² und eine Einwohnerzahl von1.525 m².

3.1 Soziale Infrastruktur

3.1.1 Kindertagesstätten

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung berücksichtigt 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Kitaplatz bei einem Versorgungsgrad von 70 %. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 75 Kitaplätzen.
Zur Deckung des Bedarfs ist im Plangebiet ein Kitastandort im nördlichen Gebäude des urbanen Gebiets MU3 mit den dafür erforderlichen Außenspielbereichen vorgesehen. Die Einrichtung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Kapazitätssituation in bestehenden Kitas in der Umgebung.

3.1.2 Grundschulen

Das Berliner Modell berücksichtigt 6 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Grundschulplatz. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 82 Grundschulplätzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags sich an den Mehrkosten zur Herstellung der Schaffung von erforderlichen Grundschulplätzen zu beteiligen.

Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche sollen für die Kinder aus dem neuen Bauvorhaben Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule-Grundschule zur Verfügung gestellt werden.

3.2 Grüne Infrastruktur

3.2.1 Grünflächen

Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von rd. 1.620 Personen ergibt sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen gemäß Berliner Modell folgender zusätzlicher Bedarf:

- Wohnungsnahe Grünflächen (6 m² je Einwohner): 9.710 m² (0,9 ha)
- Siedlungsnahe Grünflächen (7 m² je Einwohner): 11.330 m² (1,2 ha)

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen wird im Plangebiet durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit öffentlicher Nutzung im Umfang von rd. 12.800 m² mehr als ausreichend gedeckt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das gem. Umweltatlas (Karte: Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünanlagen 2020) mit mehr als 6 m² öffentliche Grünfläche/EW als versorgt gilt.

Für die siedlungsnahe Versorgung stehen in einer Entfernung von weniger als 1 km Entfernung verschiedene öffentliche Parkanlagen (Marienhöhe, Naturpark Schöneberger Südgelände) zur Verfügung.

3.2.2 Kinderspielplätze

Gemäß dem Berliner Kinderspielplatzgesetz sind in Bebauungsplänen, in denen Baugebiete mit Wohnnutzung festgesetzt werden, öffentliche Spielplätze für Kinder anzulegen. Urbane Gebiete

sind im Anwendungsbereich des Berliner Kinderspielplatzgesetzes noch nicht konkret aufgeführt, sie sind jedoch dem Mischgebiet vergleichbar. Für die Bemessung an öffentlicher Spielplatzfläche gilt ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Spielplatzfläche je Einwohner. Damit entsteht bei vorliegender Planung ein Bedarf an 1.536 m² nutzbarer Spielplatzfläche. Zur nutzbaren Spielplatzfläche werden noch ca. 50 % Fläche für einrahmende Bepflanzungen und Wege etc. hinzugezählt. Es ergibt sich dann eine Brutto-Fläche von 11.100 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Tempelhof, Planungsraum Marienhöhe (Versorgungsbereich 0404 A). In diesem Versorgungsbereich besteht kein Defizit an Nettospielfläche mit öffentlichen Spielplätzen (Stand 30.07.2018). Zwei Spielplätze am Marienhöher Weg decken den vorhandenen und geplanten Bedarf.
Dennoch sollen im Plangebiet Spielplätze verortet werden, um für die neuen Bewohner*innen ein wohnortnahes Angebot zu schaffen.

Im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Sport und Spielanlagen" bzw. Private Parkanlage mit Spielanlagen" vorgesehen.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzflächen muss der Bauherr noch die nach § 8 BauO Bln erforderlichen privaten Kinderspielplätze im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nachweisen. Im Rahmen der Freianlagenplanung konnte nachgewiesen werden, dass hierfür ausreichend Außenwohnbereiche auf den Grundstücksfreiflächen vorhanden sind. Die Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen ist somit ausreichend gesichert.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen verkehrlicher Untersuchungen wurden die Bestandsverkehre und die Neuverkehre aus dem Projekt "Marienhöfe" ermittelt (VCDB und LK Argus, Februar 2022).

Bestandsverkehre:
Das Plangebiet wird von nach dem StEP Verkehr klassifizierten Hauptverkehrsstraßen mit folgenden Verkehrsbelastungen (Verkehrsstärkenkarte $DTV_{werktags}2014$) umgeben:

- Attilastraße (übergeordnete Straßenverbindung Stufe II), ca. 23.000 Kfz/24h,
- Prellerweg/Arnulfstraße (übergeordnete Straßenverbindung Stufe II), ca. 25.000 Kfz/24h und
- Röblingstraße (örtliche Straßenverbindung Stufe III), ca. 12.000 Kfz/24h.

Die Betrachtung der verkehrlichen Wirkungen bezieht die Knotenpunkte der Attilastraße (zwischen Röblingstraße und Steglitzer Damm) sowie den Knotenpunkt Arnulfstraße/Röblingstraße mit ein.
Derzeit ist das Gebiet im Bereich des geplanten neuen Stadtquartiers einzig über den Knotenpunkt Attilastraße/Tejastraße an das umgebende Verkehrsnetz angebunden. Zukünftig soll das Gebiet über eine neue Zufahrt zwischen Tejastraße und Ingostraße erschlossen werden. Weiterhin sollen Kfz zukünftig auch über einen zweiten Anschlussknoten an die Röblingstraße das Gebiet erreichen. Für Fußgänger und Radfahrer sind weitere Anbindungen an die Röblingstraße (Höhe Marienhöher Weg) und den Prellerweg sowie den S-Bahnhof Attilastraße geplant.

Die Auslastung der das Untersuchungsgebiet umgebenden Knotenpunkte durch Kfz-Verkehr ist bereits in der Analyse sehr hoch, so dass die betrachteten Knotenpunkte kaum Reserven in der Leistungsfähigkeit aufweisen. Die berechneten Qualitätsstufen der einzelnen Knotenpunkte weisen

keine günstigeren Bewertungen als D auf (Die Qualitätsstufen reichen von A bis F, wobei die Qualitätsstufe A die geringsten Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer aufweist). Vor allem an den Knotenpunkten Prellerweg/Arnulfstraße/Röblingstraße und Attilastraße/Röblingstraße werden zu den Hauptverkehrszeiten nur ungenügende Verkehrsqualitäten erreicht, die durch sehr lange Wartezeiten und große Rückstauereignisse gekennzeichnet sind.

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Die geplante Entwicklung des neuen Stadtquartiers zu einem neuen Stadtquartier mit ca. 1.700 Einwohner*innen, rd. 2.000 Beschäftigten in den Gewerbegebieten sowie rd. 9.200 Kund*innen und Besucher*innen erfordert eine leistungsfähige Erschließung für den Fuß-, Rad-, Kfz- und ÖPNV-Verkehr. Die bisherige Erschließungssituation beschränkt sich auf innere Wege für den Kfz-Verkehr und eine Anbindung an die im Süden des Plangebiets verlaufende Attilastraße, auf der Buslinien verkehren. Ferner ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Vor allem durch die S-Bahnlinie S2, welche auf dem südwestlich des Plangebiets gelegenen S-Bahnhof Attilastraße verkehrt. Ab dem Bahnhof ist eine schnelle und leistungsfähige Verbindung in Richtung Berlin Mitte gegeben. Ein wesentliches Planungsziel ist es, ein autoarmes Quartier zu entwickeln. Dazu wurde ein Mobilitätskonzept erstellt.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehr wurde daher ein Mobilitätskonzept erstellt, welches durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert wird. Dem Verkehrsgutachten zufolge ist, unter Berücksichtigung des Ziels eines autoarmen Quartiers durch die Planung ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 3.725 Kfz-Fahrten (davon ca. 200 Fahrten im Güter-Wirtschaftsverkehr, davon 63 SV-Wirtschaftsfahrten), 6.915 Fußwege, 4.035 Radwege sowie rd. 5.100 ÖPNV-Wegen zu erwarten.
In der Frühspitze sind für den Kfz-Verkehr 86 Quell- und 228 Zielverkehre zu berücksichtigen, in der Spätspitze 208 Quell- und 128 Zielverkehre.

Diese berechneten Verkehre beziehen sich nur auf die vorhabeninduzierten Verkehrsmengen. Durch das Vorhaben werden bestehende Nutzungen überbaut, die derzeit über die (nördliche) Tejastraße erschlossen werden (u. a. ein Baumarkt).

Unter Berücksichtigung dieser überplanten Nutzungen ergibt sich in Summe ein um rd. 1.465 Kfz/24h höheres Fahrtenaufkommen. Im Planfall wird die Attilastraße somit etwa (je nach Abschnitt) ca. 24.000 Kfz/Werktag bis ca. 33.000 Kfz/Werktag und die Röblingstraße von etwa (je nach Abschnitt) rd. 13.400 Kfz/Werktag bis rd. 14.400 Kfz/Werktag befahren.
In diesem Zusammenhang jedoch ist zu beachten, dass die durch das neue Stadtquartier erzeugten Mehrverkehre im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering sind. In Relation zur Grundbelastung betragen die Mehrverkehre des neuen Stadtquartiers Marienhöfe zwischen 1 % und 2 % und dürften damit in einem Bereich üblicher täglicher Schwankungen liegen. Eine ähnliche Aussage kann für den Prellerweg getroffen werden. Auf der deutlich geringer belasteten Röblingstraße ist der Zuwachs prozentual etwas größer (je nach Abschnitt zwischen 4 % und 7 %).

Zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radfahrverkehr, sollen diese Verkehre parallel zur Röblingstraße durch das neu geplante Stadtquartier geführt werden. Hierdurch können die verschiedenen Verkehrsarten entflechtet und neue verkehrssichere Wege geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan ist insbesondere für den Fuß- und Radverkehr mit einer Verbesserung der Wegebeziehungen zu erwarten.

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die gewerbliche Nutzung an der Röblingstraße wird auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt wird. Hierdurch wird jedoch keine Einschränkung der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung begründet.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass bereits durch die östlich an der Röblingstraße befindlichen Wohnnutzung eine faktische Einschränkung des Emissionsverhaltens besteht, weshalb von keiner unzumutbaren Einschränkung der zulässigen Nutzung ausgegangen werden kann. Durch Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im GE4 und GE5 bestehen neue Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und es werden somit bessere Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung geschaffen,

Bestehende Einzelhandelbetriebe im Gewerbegebiet GE4 wären durch die geplanten Festsetzungen nicht mehr zulässig. Durch eine Festsetzung zum „erweiterten Bestandsschutz“ für sogenannte Fremdkörper (hier: Einzelhandel) soll sichergestellt werden, dass die ausgeübte Nutzung nicht auf den „einfachen“ Bestandsschutz zurückgeworfen wird. Hierdurch werden bauliche Änderungen, untergeordnete Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sowie eine Beseitigung zum Zweck der Neuerrichtung (d. h. einer Erneuerung) ermöglicht. Dies eröffnet den Eigentümern ein breites Nutzungsspektrum im Rahmen der Art und des Maßes der vorhandenen Bebauung, wodurch die Eingriffe in die ausgeübte Nutzung soweit vermindert werden, dass die wirtschaftliche Verwertung nicht wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel III.3.9) keine Kosten im Hinblick auf die Realisierung von Baulichkeiten.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 8.11.2019 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-95 mitgeteilt.
Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 18.12.2019 wurden Bedenken zur Planung geäußert. Der Bebauungsplan sei aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar, dem StEP Wirtschaft 2030 werde nicht entsprochen.
Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der direkt angrenzenden planfestgestellten Bahnanlagen und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten die Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien gegeben.

Mit Antwortschreiben vom 29.11.2019 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 11.2.2020 (Vorlage-Nr. 1562/XX) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-95 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10, S. 1392 am 6.3.2020 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 14. August 2020 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 17. August bis einschließlich 16. September 2020 im Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung statt.
In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Städtebaulicher Entwurf
- Textliche Erläuterungen

Zur Planung gingen insgesamt 75 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie zwei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen.
Vier unterschiedliche Stellungnahmen wurden von den gleichen Stellungnehmenden eingereicht.
Sechs Stellungnahmen wurden doppelt eingereicht. Eine Stellungnahme wurde vierfach eingereicht.

3.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Dichte

Stellungnahme:
Das städtebauliche Konzept sei gänzlich nicht überzeugend, da es sich um eine langweilige Aneinanderreihung von groß- und gleichförmigen Gebäudeblöcken handele. Die Geschosshöhen und Größe der Gebäudeblöcke seien unverständlich, da sie sich nicht an die bisherige Bebauung anfügen bzw. diese aufnehmen würde. Das gelte beispielsweise für die Einfamilienhaus-Siedlung Marienhöhe sowie auch die Ostseite der Attilastraße mit dreistöckiger Bauweise. Es wird befürchtet, dass die geplanten Gebäude mit bis zu 11 Geschossen öde Fassaden produzieren würden und somit städtebauliche Fehler der 70er Jahre wiederholt würden.

Das Bauvorhaben wird zwar grundsätzlich begrüßt. Es solle sich aber in der Dichte und Höhe am Bestand an der Umgebung orientieren und einen Mehrwert für die vorhandene Nachbarbebauung und die Anwohnerschaft bieten. Die Planung schaffe keine Vernetzung mit der umgebenden Bebauung. 700 Wohnungen und 300 Wohnungen für Geflüchtete sowie die geplanten Nutzungen Handwerkerhaus, Hotel, Seniorenhaus, Kindergarten und Geschäfte seien für die zur Verfügung stehende Fläche zu viel. Die Menschen würden zukünftig zu eng beieinander leben, so dass die Bildung eines sozialen Brennpunkts absehbar sei.
Die GFZ mit über 3,0 geht gehe weit über die benachbarte Wohnbebauung gemäß FNP (GFZ bis max. 1,5) und die Vorgaben der BauNVO hinaus. Sie sei nicht nachvollziehbar und zu rechtfertigen. Die GFZ habe sich an FNP und BauNVO zu orientieren.

Abwägung:
Die Aussagen zum Städtebau unterliegen der subjektiven Meinungsbildung. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans können nur sehr bedingt die konkrete Ästhetik der Gebäude beeinflussen. Regelungen zur Ausgestaltung der Fassaden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Die geplanten Gebäude des neuen Stadtquartiers an der Röblingstraße sollen zur Berücksichtigung der gegenüberliegenden Struktur (Kirche, Friedhof) mit vier Geschossen festgesetzt werden.

Die Lage des Plangebiets zwischen der Bahnstrecke im Westen und der Röblingstraße im Osten des Plangebiets sowie Gewerbenutzungen im und außerhalb des Plangebiets erfordern zur Realisierung eines Quartiers mit schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, einen lärmrobusten Städtebau mit lärmabschirmender Wirkung. Eine offene Bauweise, so wie sie in der Umgebung zum Teil vorliegt, hätte keine hinreichende lärmabschirmende Wirkung. Weiterhin würden Festsetzungen mit dem Ziel eines Einfamilienhausgebiets dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen.

Das städtebauliche Konzept nimmt an seinen Gebietsrändern bereits Rücksicht auf die Nachbarschaft und sieht dort eine niedrigere, bestandsorientierte städtebauliche Dichte mit überwiegend max. drei bis vier Geschossen als Maß der baulichen Nutzung vor. Lediglich am südöstlichen Gebietsrand sieht der Bebauungsplan sechs Geschosse als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung vor.

Der § 17 BauNVO legt für die einzelnen Baugebiete Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Geschossflächenzahl stellt

- analog der Berechnung der GRZ - das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Baugrundstück dar.
Diese Dichtemaße ermöglichen, entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine überwiegend fünf- bis achtgeschossige Bebauung und gewährleisten eine hohe Qualität der Wohn- und Gewerbebebauung mit angemessenen Grundstücksfreiflächen und guter Belichtung und Besonnung.
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für urbane Gebiete von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 sowie für Gewerbegebiete sonstige Sondergebiete von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 werden mit den geplanten Festsetzungen überwiegend eingehalten.

3.2 Hochhäuser, insbesondere das Handwerkerhaus

Stellungnahme:

Allgemein
Hochhäuser mit elf Etagen würden aus architektonischer Sicht in der Röblingstraße (gegenüber der Bebauung Einfamilien-Doppelhaushälften) keinen Sinn ergeben und nicht in die vorhandene Bebauung passen. Außerdem werden viele Häuser und Grundstücke verschattet.
Es wird befürchtet, dass die Bewohner in diesen Gebäuden den Anwohnern in die Gärten gucken könnten, was die Privatsphäre der Bürger einschränken könne. Dies gelte sowohl für die Anwohner der Röblingstraße als auch für die Anwohner der Marienhöhe.

Handwerkerhaus
Das 11-geschossige Handwerker-Hochhaus passe nicht zur umliegenden Bebauung. Es werden Auswirkungen in Form von Verschattung, höherer Verkehrsbelastung und geänderten Wind- und Verkehrslärmverhältnissen befürchtet.
Die LKW- und PKW-Ausfahrt vom Hof des Handwerker-hauses auf die Attilastraße sei unübersichtlich. Ein Konfliktpotential mit Unfallgefahr für Rad und Fußgänger sei abzusehen.
Es wird in Frage gestellt, ob ein Hochhaus für Handwerksbetriebe überhaupt geeignet sei
Es wird befürchtet, dass im Handwerkerhaus deutlich höhere Räume als 2,20 m hohe Etagen für Gewerbe errichtet werden, und insgesamt zu viele Handwerksbetriebe angesiedelt würden.
Die Lärmbelastung durch die bestehenden Betriebe sei schon heute erheblich.
Es werden niedrigere Höhen für das Handwerkerhaus (bspw. 30 m oder 6 Geschosse) und andere Standorte außerhalb des Plangebiets vorgeschlagen. Das geplante Gebäude sei für Handwerker außerdem völlig ungeeignet. Die Handwerksbetriebe würden kurze Wege für ihr Material und ihre Produkte benötige. Aufzugswege stünden dem Betriebsablauf im Wege.
Das Hochhaus stelle die Marienhöhe in den Schatten und überragte diese um mindestens 12 Meter.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Park Marienhöhe ein Gartendenkmal ist. Die Marienhöhe sei sehr bedeutend wegen seines trigonometrischen Punktes. Es sei der Vermessungshauptpunkt von Preußen und später vom Deutschen Reich gewesen. Mit dem Hochhaus würden die Sichtachsen der Marienhöhe beeinträchtigt. Außerdem würden die umliegenden Wohngebäude in der Röblingstraße, Attilastraße und Ingostraße unnötig verschattet werden.
Fraglich ist, ob ein Hochhaus für Handwerksbetriebe überhaupt geeignet ist.

Nördliches Hochhaus
Es wird befürchtet, dass das geplante Hochhaus im Norden des Gebiets mit den geplanten XIII Geschossen vor allem den Spielbereich verschatten wird. Sensible Nutzungen wie Kindertagesstätten und deren Außenbereiche seien dort nicht vorteilhaft angesiedelt.
Die beiden Hochpunkte in Nord und Süd sollten in ihrer Dimension überdacht werden. Im Norden erscheine eine Verdoppelung der Geschosszahl ohne städtebaulichen Übergang sehr drastisch.

Die Ost-West-Orientierung des Hochpunkts sei ebenfalls nicht nachvollziehbar, da alle südlich gelegenen Blöcke zur Bahntrasse abschließen.
Eine Nord-Süd-Ausrichtung des Hochpunkts würde den Schattenwurf auf die Gleise, weg von den Freiflächen, begünstigen.

Abwägung:

Allgemein
Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Statt des ursprünglich angestrebten 13-geschossigen Hochhauses im nördlichen Planbereich, sind nun acht Geschosse für dieses Gebäude geplant. Zur Berücksichtigung der Bebauung südlich der Attilastraße wurde das 11-geschossige Gebäude (Handwerkerhaus) auf 10 Geschosse reduziert. Die Höhe wird nach aktueller Planung ca. 42,00 m betragen.
Zusätzlich ist im südwestlichen Planbereich ein 10-geschossiges Gebäude geplant. Die beiden Hochhäuser haben, aufgrund des großen Abstands, keinen Einfluss auf die kleinteilige Bestandsbebauung der Marienhöhe.
Es wird darauf hingewiesen, dass es in besiedelten Bereichen zur Normalität gehört, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088).
Neben bestehenden städtebaulichen Gründen begründet sich die Erforderlichkeit zur Ausnutzung der Grundstücksflächen in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen sowie Gewerbeflächen.

Handwerkerhaus
Das geplante Handwerkerhaus an der Attilastraße ist eine Besonderheit des städtebaulichen Konzepts und soll als Hochpunkt den Eingang des Quartiers markieren. Maßstab für die städtebauliche Kubatur war deshalb nicht die umliegende Bebauung.
Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Zur Berücksichtigung der Bebauung südlich der Attilastraße wurde das elfgeschossige Gebäude auf 10 Geschosse reduziert. Die Höhe wird nach aktueller Planung ca. 42,00 m betragen.
Der durch das neue Stadtquartier erzeugte Parkraumbedarf, auch der der gewerblichen Nutzung, soll vollständig im Gebiet gedeckt werden. Hierfür soll eine Tiefgarage vorgesehen werden, die sich großteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen befinden soll. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgarage sollen an der Röblingstraße und an der Attilastraße angeordnet werden. Die Tiefgarage ist auch deshalb geplant, um eine Belastung der Stellplatzsituation in der Umgebung zu vermeiden.
Eine Verschattung der südlich der Attilastraße liegenden Bebauung kann aus Gründen des Sonnenverlaufs ausgeschlossen werden.

Der Schutz der Marienhöhe als Gartendenkmal beinhaltet nicht den Schutz der unverbauten Aussicht. Aufgrund der Entfernung und der vergleichsweise niedrigen Höhe des geplanten Hochhauses ist außerdem auch nur von einer sehr geringen Beeinträchtigung der Aussicht von der Marienhöhe auszugehen. Das Landesdenkmalamt weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2020 nicht auf beeinträchtigte Belange der Aussicht hin.
Eine Verschattung der südlich der Attilastraße liegenden Bebauung kann aus Gründen des Sonnenverlaufs ausgeschlossen werden.
Im Bebauungsplanverfahren wird ein verkehrliches Fachgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt, in dem u. a. der planungsbedingte Verkehr sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Verkehrsknotenpunkte ermittelt werden.
Darauf aufbauend werden u.a. konkrete bauliche Vorschläge erarbeitet, wie der Verkehr ohne Störungen auf das Umfeld abfließen kann.

Nördliches Hochhaus
Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Statt des ursprünglich angestrebten 13-geschossigen Hochhauses sind nun acht Geschosse für das benannte Gebäude geplant.
Von einer Verschattung der nördlichen angrenzenden Parkanlage ist nun nicht mehr auszugehen.

3.3 Wohnungsneubau- und Gewerbeflächenbedarf

Stellungnahme:
Allgemein
Es seien zu viele unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Hotel, Kongress) vorgesehen. Die Anzahl der Wohnungen (WE und MUF-Plätze) mit daraus resultierenden 2.000 Bewohnern und die vorgesehenen Flächen für Gewerbe würden das Areal überfrachten. Der Hinweis auf bestehende Wohnungsknappheit sei zwar korrekt, aber es sei nicht möglich alle fehlenden Flächen auf dem Planungsgebiet unterzubringen. Es mache auch keinen Sinn, Gewerbeflächen mit dem Wohnungsbau quer zu finanzieren, wenn angeblich preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.
Es wird um die Prüfung gebeten, die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Unterbringungsstätten in Ihrem Umfang um ca. 20 - 30 % zu verringern um der tatsächlichen Situation vor Ort gerecht zu werden.

Wohnen
Die Planung diene dem Profit des Eigentümers und nicht der Vermehrung von Wohnraum für das Land Berlin. Es würden nur seine eigenen Interessen zählen.
Der Bezirk Tempelhof sei nicht auf die betroffenen Mieter zugegangen. Die Öffentlichkeit sei bei der Planung sehr stark rausgehalten worden. Im Internet seien erst viel zu spät Informationen zu diesem Vorhaben verbreitet worden.
Die Einwohnerzahlen in Berlin seien rückgängig. Die Begründung zur Erforderlichkeit verweise auf eine starke Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum. Die Prognosen zum Einwohnerwachstum in Berlin würden, auch auf Grund der Corona-Pandemie, jedoch nicht von einer starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ausgehen. Deshalb sei der Sinn der Schaffung eines neuen Stadtquartiers in Frage zu stellen. Eine Begründung des Bauvorhabens durch starke Nachfrage nach Wohnraum erscheine zweifelhaft. Belastbare Zahlen, welche die Folgen der Covid-19-Pandemie berücksichtigen, seien nicht vorgelegt worden. Somit sei die Erforderlichkeit des Bauvorhabens unbegründet.

Gewerbe
Durch die Umgestaltung des Areals würden mehrere Firmen Ihren Standort verlieren. Auf Grund der Zuspitzung des Immobilienmarktes müssten diese Unternehmen sich neue Lagerobjekte suchen. Dies erfolge zu höheren Preisen. Dadurch leide die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen und damit u.U. auch die zukünftige Entwicklung bis hin zum Fortbestand. Arbeitnehmer hätten durch die Umsiedlung der Gewerbe häufig längere Fahrtwege bzw. müssen sich wegen Unzumutbarkeit neue Beschäftigungen suchen. Durch den Wegzug von Unternehmen nach Brandenburg verliere das Land Berlin Steuereinkünfte in den Bereichen Umsatz-, Gewerbesteuer- und Lohnsteuer.
Der Vermieter sei nie auf die Mieter zugegangen und habe die Mieter nicht über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Selbst auf Nachfrage sei dies immer verneint worden.
Es wird darauf hingewiesen, dass laut einer Studie des Münchner ifo-Instituts jeder fünfte deutsche Unternehmer eine Insolvenz in Folge der Coronavirus-Pandemie befürchte. Es drohe eine jetzt aufgeschobene Insolvenzwelle. Dadurch würden Gewerbeflächen frei werden.

Hotel
Das Errichten eines Hotels bringe keinen Vorteil, da in größerer Umgebung keine nennenswerten relevanten Firmen oder Institutionen angesiedelt seien, die Besucher erwarten würden.

Einzelhandel
Ein Überlauf der ansässigen Unternehmen (ALDI etc.) erscheine sehr wahrscheinlich.

Abwägung:
Wohnen
Dass der Eigentümer bei der Entwicklung der Grundstücke zu einem Gewerbe- und Wohnquartier auch eigene Interessen verfolgt, ist nicht zurückzuweisen.
Gleichwohl erfolgt die Planaufstellung in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, dass am 11. Februar 2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 gefasst hat.
Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 begründet sich auch in dem hohen Wohnungsdefizit in Berlin bei gleichzeitig starker Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum. Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von ca. 700 Wohneinheiten zuzüglich 300 Plätze in einer MUF sowie die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen.

Auch wenn die Einwohnerzahlen im Jahr 2020 in Berlin zurückgegangen sind, ist dies noch nicht als hinreichendes Indiz für das Einsetzen eines langfristigen Trends sowie insbesondere einer Entspannung des Wohnungsmarktes zu werten. Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich nicht nur aus dem aktuellen und künftigen Bevölkerungswachstum, sondern auch aus dem Zuzug der jüngeren Vergangenheit. So hat der Zuzug in den Jahren von 2013 bis 2016 zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt.
Es besteht für die Jahre von 2017 bis 2021 ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen, in der Summe 100.000 Wohnungen. Für den folgenden Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2030 besteht ein Neubaubedarf von insgesamt 94.000 Wohnungen bzw. rund 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Maßgeblich für die Beurteilung des Belangs des Wohnraumbedarfs ist in erster Linie der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 insbesondere zu berücksichtigen ist.
Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich danach aus zwei Komponenten: zum einen aus dem künftigen Bevölkerungswachstum 2017 bis 2030, und zum anderen aus dem Zuzug der letzten Jahre von 2013 bis 2016, der zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt hat. Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin (Senatsbeschluss S-466/2017 vom 20.06.2017) nimmt die Bevölkerungszahl in Berlin im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 157.000 Personen zu. Darüber hinaus rechnet der Berliner Senat bis 2020 zusätzlich mit einem Flüchtlingssaldo von 24.000 Personen. Insgesamt ist damit von einem Einwohnerzuwachs in Berlin von 2017 bis 2030 um 181.000 Personen auszugehen. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Berliner Haushaltsgröße und eines notwendigen Ersatzbedarfs für wegfallende Wohnungen ein Bedarf von 117.000 Neubauwohnungen für den künftigen Bevölkerungszuwachs von 2017 bis 2030.
Dieses Neubauvolumen berücksichtigt nur die Deckung des zusätzlich entstehenden Bedarfs. Damit ist noch keine Entspannung der gegenwärtigen Situation verbunden. Um eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu erreichen, sind weitere 77.000 Wohnungen erforderlich. Dieses Volumen ergibt sich aus dem Wohnungsdefizit, das sich seit 2013 aufgebaut hat. In diesem Jahr

wurde die wohnungswirtschaftlich erforderliche Leerstandsquote unterschritten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts erfolgte 2013 zudem der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung für Berlin. Seitdem ist die Stadt um über 200.000 Personen gewachsen, während in diesem Zeitraum nur 38.000 Wohnungen effektiv hinzugekommen sind. In der Summe besteht damit in Berlin bis einschließlich 2030 ein rechnerischer Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen.

Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind bezogen auf das jährliche Neu-bauvolumen in den Jahren 2017 bis 2021 14.000 Wohnungen pro Jahr allein für das Bevölkerungswachstum dieser Jahre neu zu errichten. Dieses jährliche Volumen reicht allerdings lediglich aus, den Wohnungsmarkt nicht noch weiter anzuspannen. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, sind darüber hinaus zusätzliche Wohnungen zu errichten, bis das bestehende Defizit von 77.000 Wohnungen abgebaut ist. Bei einem kontinuierlichen Defizitabbau bis zum Jahr 2030 bedeutet das ein zusätzliches Neu-bauvolumen von 6.000 Wohnungen pro Jahr von 2017 bis 2030.

Damit besteht für die fünf Jahre von 2017 bis 2021 ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen, in der Summe 100.000 Wohnungen. Für den folgenden Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2030 besteht ein Neubaubedarf von insgesamt 94.000 Wohnungen bzw. rund 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Gewerbe
Ziel der Planung ist ein integriertes Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeflächen unter der Ausnutzung aktuell untergenutzter Flächen. Das bestehende Gewerbe an der Röblingstraße soll entsprechend dem Bestand gesichert werden. Für die entfallenden Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Plangebiets werden insbesondere im Süden des Plangebiets, neue Gewerbeflächen geschaffen. Insgesamt sollen ca. 87.500 m2 Gewerbeflächen entstehen. Somit wird dem Bedarf an Gewerbeflächen substanziell Raum geschaffen. Im geplanten Handwerkerhaus werden auch mietpreisgebundene Flächen für Handwerkerbetriebe angeboten werden. Gewerbetreibenden, auch aus dem Bestand, wird somit weiterhin ein Angebot an Flächen zur Verfügung stehen.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Wirtschaft ist aufgrund des städtischen Wachstums weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbaren Gewerbeflächen auszugehen.
Im Bebauungsplan werden zum einen Gewerbeflächen im Bestand gesichert und zum anderen neue Gewerbeflächen für hochwertiges Gewerbe im südlichen Plangebiet neu geschaffen. Insgesamt sollen ca. 87.500 m2 Gewerbeflächen auf den Flächen des ehem. Güterbahnhofs entstehen. Hier soll auch ein Handwerkerhaus entstehen, für das über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Projektträger, mietpreisgebundene Flächen für Handwerkerbetriebe angeboten werden.

Hotel
Im Vorfeld der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die insbesondere die Tragfähigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet untersucht hat. Hier wurde festgestellt, dass im Rahmen städtischer Funktionen und für ein gemischt genutztes Quartier ein Hotel eine integrierende und impulsgebende Wirkung haben kann. Es kann zudem angenommen werden, dass der Bestand an Firmen oder Institutionen in der unmittelbaren Umgebung nicht unbedingt eine Rolle bei der Standortwahl eines Hotelgewerbes spielt. Unterschiedliche Hotelbetriebe sprechen unterschiedliche Zielgruppen an, hier spielt auch die Nähe zu dem S-Bahnhof Attilastraße eine große Rolle.
Es ist weiterhin zu bemerken, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine Hotelnutzung, neben anderen gewerblichen Nutzungen, zulässt.

Einzelhandel
Die Aussage kann ohne weitere Erklärungen nicht nachvollzogen werden. Gemeint ist möglicherweise, dass die ansässigen Einzelhandelsunternehmen mit dem Kundenandrang überfordert sein würden.
Nach aktuellem Stand der Planung werden im neuen Stadtquartier, zusätzlich zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben, auch weitere Angebote hinzukommen, u. a. Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) sowie kleinere Läden.

3.4 Bezahlbares Wohnen

Stellungnahme:
Es wird befürchtet, dass es sich bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nur um eine Floskel handelt. Es wird gefragt wer konkret bezahlbaren Wohnraum baue.
Es wird angenommen, dass weder der Senat, noch private Bauern bezahlbaren Wohnraum bauen würden.
Bezahlbarer Wohnraum solle ausschließlich für steuerzahlende Bürger in der Stadt bereitgestellt werden, denn diese Menschen sollten keine langen Wege zur Arbeit haben.
Es mache keinen Sinn, Gewerbeflächen mit dem Wohnungsbau quer zu finanzieren, wenn angeblich preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.
Die anvisierten Mieten würden eine Erhöhung des bestehenden Mietspiegels nach sich ziehen und zu Gentrifizierung führen.

Abwägung:
Die Entwicklung des Planungsgebiets orientiert sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung". Deshalb wird ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist.
Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 18.7.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-95 die Vorgaben des am 1.11.2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sind Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

Die Veränderung von Mietpreisen hängt von vielen Einflussfaktoren ab, sodass der Effekt der Gentrifizierung nicht einem spezifischen Projekt zugeschrieben werden kann.

3.5 Errichtung der geplanten Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF)

Stellungnahme:
Die Schaffung eines Modulquartiers für Flüchtlinge würde 300 weitere Wohnungen für zahlende Zuziehende zunichtemachen.

Es wird gefragt, weshalb stattdessen dort nicht einfach Wohnungen errichten werden, die nicht nur Geld kosten, sondern auch Steuern bringen.
Es wird gefragt, wie lange Flüchtlinge in der MUF untergebracht werden sollen und wie das Sicherheitskonzept für die Umgebung aussehe. Es wird befürchtet, dass die „Anwohner zukünftig wie am Görli mit Dealer_*innen im Park Marienhöhe rechnen müssten. Der Drogenhandel und Konsum sei bereits jetzt schon hoch.
Es wird angenommen, dass sofern die Unterbringung von Flüchtlingen über einen langen Zeitraum angestrebt sei, ein der Preisverfall bei den Wohnungen zu erwarten sei.

Die Bebauungspläne seien ein Schock für eine Familie in der Röblingstraße. Es wird befürchtet, dass die ruhige, friedliche Wohnlage in Gefahr scheint.

Man Sorge sich über die Sicherheit der Kinder auf dem Weg zur Schule. Durch die MUF sehe man sich, die Kinder, die Nachbarn und deren Kinder, in einer großen Gefahr im Sinne. Man könne nicht mehr ruhigen Gewissens sein, wenn sich ihre Kinder allein bewegen.

Es bestehe grundsätzlich Verständnis, dass Standorte für MUFs gefunden werden müssen.
Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb eine Unterkunft mit Kapazität für 300 Flüchtlinge in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und niedriger Bevölkerungsdichte errichtet werden müsse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer MUF gegenüber der katholischen Kirche ein Konfliktpotential in sich trage. Es sei offensichtlich, dass es langfristig zu interkulturellen Schwierigkeiten kommen wird.
Es wird darauf hinwiesen, dass bei einer Beerdigungsfeier auf dem Friedhof und muslimische Musik zu hören wäre. Es wird bezweifelt, dass die Glocken der Kirche in den nächsten 30 Jahren weiter läuten dürften?
Grundsätzlich werde die Bebauung zwar begrüßt. Es solle jedoch genau geprüft werden, ob eine MUF gegenüber einer Kirche dem Wohle der Tempelhofer diene.

Der Bebauungsplan würde für Erschrecken sorgen und Angst machen. Eine weitere Flüchtlingsunterkunft in Tempelhof würde den Bezirk noch mehr verwahrlosen lassen und ins kriminelle Milieu reißen. Man sehe doch wie verkommen mittlerweile der komplette Tempelhofer Damm geworden sei. Man befürchte in der Röblingstrasse die Niederlassung von Shisha-Bars, Wettbüros, Dönerbuden, arabische Friseure usw. und, dass die Bürgersteige durch Bestuhlung so weit in Beschlag genommen würden, dass man als Fußgänger kaum vorbeikomme.
Es wird gefragt, ob „der Deutsche“ überhaupt noch Rechte hier habe. „Alles Schöne und Erholungsflächen“ würden zerstört. Es wird gefragt, wo man noch Ruhe habe? Die Marienhöhe sei seit Ewigkeiten eine wunderschöne Ruhe-oase und solle auch so bleiben. Kinder könnten dort ohne Autoverkehr geschützt spielen. Die Planung sei verantwortungslos.

Es wird angenommen, dass es sich bei den unterzubringenden Flüchtlingen überwiegend um „Wirtschaftsmigranten“ handele. Diese sollten zentral untergebracht werden.

Abwägung:
Die Anzahl der Plätze in der geplanten MUF ist nicht mit vollwertigen Wohneinheiten gleichzusetzen sind. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsunterkunft mit 300 Plätzen.
Die Erforderlichkeit zur Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge begründet sich aus dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts, auf dem auch Flüchtlinge Schwierigkeiten bei der Su-

che nach bezahlbarem Wohnraum haben. Deshalb stellt das Land Berlin den Flüchtlingen ersatzweise Wohnraum in Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung. Die Entscheidung zur Schaffung einer Unterkunft für Flüchtlinge in der Röblingstraße gründet sich auf dem Beschluss des Senats vom 27.03.2018, in dem insgesamt 25 weitere Standorte für neue modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF) im gesamten Stadtgebiet beschlossen wurden. Zwei dieser Standorte sind in Tempelhof-Schöneberg geplant. Die Verwendung der Unterkunft in der Röblingstraße ist bedarfsorientiert angelegt, langfristig soll sie dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.
Die pauschale Annahme, dass von einer MUF "eine große Gefahr" ausgehen wird bzw. diese einen Kriminalitätsschwerpunkt darstellen, kann nicht nachvollzogen werden. Es liegen keine Statistiken vor, die auf eine erhöhte Kriminalitätsrate im Bereich der MUF hinweisen.

Die Stellungnahmen bieten keine allgemein verständlichen Gründe an, weshalb eine Unterkunft für Flüchtlinge nicht in einer überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaft verortet werden sollte. Prägend für das Nutzungsprofil einer MUF ist gerade das Wohnen, sodass eine durch das Wohnen geprägte Umgebung als geeignet angesehen werden kann.

Aus den Stellungnahmen ist nicht ersichtlich, weshalb die räumliche Nähe von Wohnnutzung (MUF) und einer Anlage für kirchliche Zwecke ein Konfliktpotential birgt. Weder begründen die Aussagen die Annahme, dass die Religionsausübung der gegenüberliegenden Kirche nicht gewährleistet werden kann. Noch gibt es Zweifel an der Zumutbarkeit des liturgischen Glockenläutens gegenüber der geplanten Wohnnutzung.

Es werden keine allgemein verständlichen Gründe gegeben, weshalb die Schaffung einer Unterkunft für Flüchtlinge zu einer "Verwahrlosung" des Bezirks führen würde.

3.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Stellungnahme:
Allgemein
Es wird befürchtet, dass die Anzahl von Wohnungen für die Infrastruktur der Umgebung viel zu groß ist. Die zu enge Bebauung würde sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

Kindertagesstätten und Grundschule
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Pläne für eine Schule berücksichtigt werden. Die vorhandenen Schulen seien für die Neuaufnahme von ca. 500 Kindern nicht ausreichend.
Aufgrund der absehbaren Bevölkerungszunahme bzw. der Anzahl der Kinder wird ein Kindergarten und eine (integrierte) Grundschule gefordert.
Statt eines Flüchtlingsheimes solle man im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Schule errichten, um so die für das Klima überauswichtigen Kleingärten der Anlage Eschenallee zu erhalten.
Es gebe viele Befürworter, auf diesem Gelände eine Grundschule zu errichten. Die Nähe zur Schule in der Ringstr. sei vorteilhaft, die Nähe zur S-Bahn Atillastr. ebenfalls. Eine von der Attilastraße zurückgesetzte Schule hätte Vorteile für die Eltern, die ihre Kinder zur Schule fahren bzw. abholen.

Nachbarschaftstreff und Jugendfreizeit
Ein Nachbarschaftstreff mit einem vielfältigen Angebot an sozialer Beratung sowie Freizeitbeschäftigung und Aufenthaltsmöglichkeiten vor allem zur Integration der Flüchtlinge in das Quartier wird für erforderlich gehalten. Die sozialen Einrichtungen der Lindenhofsiedlung seien zu klein und hätten keine Kapazitäten.

Die Planungen würden neben dem Bau von Wohneinheiten und dem Bereitstellen von Gewerbeflächen nur eine Kita und eine Seniorenpflegeeinrichtung vorsehen. Für die Altersklassen dazwischen werde keine kulturelle Infrastruktur geschaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung nicht ausreichend Infrastruktur zur Verfügung stehen. Fußläufig erreichbare Freizeitangebote für Jugendliche suche man schon jetzt vergeblich. Ein Spielplatz sei für diese Altersklasse kein adäquates Angebot.
Es wird gefragt mit welchen Maßnahmen will der Bezirk vermeiden möchte, dass gelangweilte Jugendliche aus dem Planungsareal ein Problemghetto machen.

Abwägung:
Aufgrund der gem. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzurechnenden Bebauung von ca. 770 Wohnungen werden zusätzliche Kita- und Grundschulplätze erforderlich.
Zur Deckung des Bedarfs ist eine Kita im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen.
Gem. Aussage des bezirklichen Schulamtes sollen unter Berücksichtigung altersangemessener Schulwege für die Kinder aus dem geplanten Stadtquartier Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule zur Verfügung stehen, für die eine Kapazitätserweiterung geplant ist. Grundschulplätze werden im weiteren Verfahren über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
Mit den festgesetzten Grünflächen kann dem Bedarf an Grün- und Spielplatzflächen entsprochen werden.
Es ist von einer ausreichenden Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur für das Plangebiet auszugehen.
Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der vorliegenden Schulplanungsregion werden im weiteren Verfahren geprüft.

Nachbarschaftstreff und Jugendfreizeit
Die Entwicklung des Gebiets folgt dem Ziel, im Sinne der "Berliner Mischung" ein modernes Stadtquartier zu errichten, in dem Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe möglich sind. Das Quartier soll eine innere Nutzungsmischung aufweisen, die eine lebendige, soziale Umgebung schafft – mit Flächen für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Handwerksbetriebe, Gastronomie, Einzelhandel für die Nahversorgung einschließlich kleinerer Läden, medizinische Versorgung, Angebote für Schulung und gemeinschaftliche Kiezaktivitäten. Somit bietet das Quartier einen Großteil städtischer Nutzungen an. Zusätzlich zu dem allgemeinen Wohnungsangebot werden mit geförderten Wohnungen, einer Unterkunft für Geflüchtete und Wohnraum für Senioren Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen.
Die Gefahr einer Ghettoisierung oder ähnliche negative Entwicklungen wird seitens des Plangebers nicht gesehen.

3.7 Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr

Stellungnahme:
Verkehrskonzept
Es sei kein Verkehrskonzept erkennbar. Es bleibe unklar, wie die ohnehin schon überlasteten Straßenzüge Attilastraße und Gersdorfstraße/Röblingstraße den aus der Planung resultierenden Verkehr aufnehmen sollen. Das gelte auch für Durchgangsverkehr zwischen Röblingstraße und Attilastraße. Auch der ÖPNV sei nicht ausreichend. Der S-Bahnhof Priesterweg sei zu weit entfernt, als dass er als fußläufig bzw. für Familien erreichbar gilt. Insbesondere im Winter, in der weniger Fahrrad gefahren werde, sei dies problematisch. Es wird die Einschätzung vertreten, dass eine Siedlung dieser Dimension einen eigenen Bahnhof benötige.

Die Busse seien morgens überfüllt mit Schülern. In den Stoßzeiten gebe es jetzt schon erhebliche Fahrzeugstaus in der Attila- und Röblingstraße. An der Tankstelle stünden die Autos Schlange bis auf die Straße, wobei häufig Fußgänger behindert werden würden.
Es wird gefragt, ob die Ampel an der Kreuzung Attila-/Ecke Tejastraße erhalten bleibe. Sie diene der Vermeidung zahlreicher Unfälle. Bei einer Entfernung der Ampel könne es hier wieder vermehrt zu Unfällen kommen.
Es wird gefordert die Röblingstraße und die Attilastraße zu verbreitern und mit je einem Radweg auf beiden Seiten auszustatten.
Es wird die Ansicht vertreten, dass eine Anwohnerstraße innerhalb des Gebiets dazu beitragen würde, die Röblingstraße zu entlasten.
Die Röblingstraße sei aufgrund der Enge für Radfahrer eine Mutprobe. Es wird gefragt, wie die Planungen aussehen, den Radverkehr sicher zu gestalten und den Busverkehr von dem automobilen Individualverkehr zu entkoppeln, um den Busverkehr zu einer echten Alternative an dieser Stelle zu entwickeln.

Zwischen Ecke Röblingstraße und Einmündung Steglitzer Damm fehle ein Radfahrweg. Radfahrer müssten hier die linke Spur mit den Fahrzeugen nutzen. Im Zuge eines steigenden Lieferverkehrsaufkommens und des damit verbundenen stark steigenden Rechtabbiegegeschehens in das neue Wohn- und Gewerbegebiet hinein wird eine Gefährdung dieser Verkehrsteilnehmer befürchtet.
Es wird gefragt ob Maßnahmen vorgesehen sind, um die Gefährdung des zu fördernden Radverkehrs zu reduzieren.
Es wird bezweifelt, dass die Planung eines Radwegs vom S-Bahnhof Priesterweg in Richtung Süden realisierbar ist.

Stellplätze
Es gäbe schon jetzt morgens und abends zu wenig Stellplätze in den angrenzenden Wohnstraßen.
Es wird gefordert pro Wohneinheit mindestens einen Kfz-Stellplatz zu schaffen.
Außerdem werden Car-Sharing Stützpunkte (mit Ladestationen für e-Autos), Autovermietungen, Taxi Stand, hinreichende BVG Anbindung (Bus), Fahrradstellplätze (Überdacht und auch für Lasten/Familien-Fahrräder) und E-Bike Ladestationen gefordert.
Es sei unklar, wo die gewerblichen Fahrzeuge der späteren Mieter des 11stöckigen Handwerkerhauses an der Attilastraße untergebracht werden sollen. Ein Teil der gewerblichen Fahrzeuge seien Spezialfahrzeuge mit Aufbauten, die nicht in einer Tiefgarage untergebracht werden könnten.
Der Parkbedarf der gewerblichen Mieter, die Arbeitsplätze im Innovationszentrum und die Hotelgäste sei in der Anzahl der Stellplätze nicht angemessen berücksichtigt worden.
Es ist wird befürchtet, dass die Röblingstraße und der Marienhöher Weg durch Private und Gewerbliche Kfz zugeparkt werden.
Es wird die Ansicht vertreten, dass ein Durchfahrungsverbot (Zeichen 250, Zusatz Anlieger frei) an den zwei Zufahrten der Marienhöhe (Röbling & Attila) sich positiv auswirken könnte sein.
Die Planungen für Stellplätze seien dem Bedarf anzupassen und zu überarbeiten.
Es wird gefordert Flächen für Stellplätze entlang der Röblingstraße auszuweisen.
Es wird der Vorschlag unterbreitet, auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage ein aus mehreren Richtungen zugängliches mehrstöckiges Parkhaus zu errichten. Hinsichtlich des Umfangs von Gewerbe- und Wohneinheiten wäre ein solches Parkhaus eine wirksame Entlastung für die geplanten neuen Wohn- und Gewerbebereiche und auch positiv wirksam für das bereits vorhandene Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Es wird darauf hingewiesen, dass die zu schmalen Bürgersteige in der Attila- und Röblingstraße von geparkten Fahrzeugen zum Teil vollständig versperrt seien.
Die Annahme, dass das Quartier weitgehend autofrei entwickelt werden kann, sei sehr naiv. Es stünde zu befürchten, dass die Umgebung zugeparkt wird.

Es sei zu berücksichtigen, dass die Besucher der Marienhöhe oder des darauf befindlichen Ausflugslokals, die insbesondere am Wochenende kommen, die Anzahl der verfügbaren Stellplätze vermindern.

Der Ortsteil an der Attilastraße sei durch seine Lage zwischen S-Bahn und Teltowkanal verkehrstechnisch sehr eingeengt. Dies führe schnell zu Stau mit bis zu viertelstündiger Wartezeit. Schon an normalen Wochentagen sei nachmittags die einspurige Röblingstraße regelmäßig durch Stau zwischen Priesterweg und Attilastraße Richtung Süden betroffen. Es wird befürchtet, dass durch mehr Anlieger nach der Durchführung des Bauvorhabens die Verkehrssituation sich noch weiter verschärft wird.

Schulweglänge und -sicherheit
Es wird befürchtet, dass mit dem Bau einer Schule auf dem Gelände der Kleingartenkolonie in der Paul-Schmidt-Straße den schulpflichtigen Kindern ein unnötig weiter Schulweg mit Querung der Röblingstraße zugemutet wird. Die bereits jetzt vorherrschende Verkehrssituation im Berufsverkehr mache es jedoch bereits jetzt fast unmöglich, zu diesen Zeiten die Röblingstraße zu Fuß zu queren. Im Ergebnis würden Eltern in der Zukunft ihre schulpflichtigen Kinder mit ihren Kraftfahrzeugen zur neuen Schule dann in die Paul-Schmidt-Straße bringen werden - was mehr und unnötigen Fahrzeugverkehr erzeuge. Dieser Verkehr wäre zu vermeiden, wenn im Geltungsbereich der Bebauungsplanes 7-95 eine Schule errichtet werden würde. Mit dem neuen Schulbau auf dem Gebiet des zu Bebauungsplanes 7-95 bliebe darüber hinaus auch die klimatisch wichtige Fläche in der Paul-Schmidt-Straße erhalten.

Planung von Bushaltestelle
Es wird sich dagegen ausgesprochen, dass eine Bushaltestelle vor die Doppelhäuser und Einzelhäuser der Röblingstrasse verlegt wird. Das würde eine erhebliche und unzumutbare Lärmbelastung bedeuten.

30er Zone
Es wird sich dafür ausgesprochen eine 30er-Zone auf der Röblingstraße einzurichten. Die aktuelle Situation berge gefahren.

Abwägung:
Verkehrskonzept
Im Bebauungsplanverfahren wird ein verkehrliches Fachgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt, in dem u. a. der planungsbedingte Verkehr sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Verkehrsknotenpunkte ermittelt werden. Darauf aufbauend werden u. a. konkrete bauliche Vorschläge erarbeitet, wie der Verkehr ohne Störungen auf das Umfeld abfließen kann.
Für die innere Erschließung des Quartiers ist die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" vorgesehen.
Grundsätzlich soll der zentrale Bereich des Plangebiets vorwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehalten sein und das Gelände weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Das gilt insbesondere auch für den ruhenden Verkehr.
Eine Nord-Süd-Durchfahrung für Kfz soll zur Schaffung eines autoarmen Quartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie zur Vermeidung von Schleichverkehren unterbunden werden.
Aufgrund der Nähe zu zwei S-Bahnhöfen, Priesterweg im Norden und Attilastraße im Süden, besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Durch die Schaffung neuer Wegeverbindungen soll die Anbindung noch verbessert werden. Ferner

verkehren auf der Röblingstraße und auf der Attilastraße mehrere Buslinien mit unmittelbar am Plangebiet gelegenen Haltestellen.
Eine Verbreiterung der Röblingstraße zur Anlage von beidseitigen Radverkehrsanlagen ist nicht möglich, da sich angrenzend private Grundstücksflächen befinden, die nicht zur Verfügung stehen. Um dennoch ein besseres Angebot für Radfahrer*innen zu schaffen wird das Ziel verfolgt, diese Anlagen innerhalb des Plangebietes, parallel zur Röblingstraße unterzubringen. Im weiteren Verfahren wird, in Abstimmung mit den Fachbehörden, untersucht, wie attraktive Radverkehrsanlagen vom Prellerweg im Norden bis zur Attilastraße im Süden geschaffen werden können.

Gegenstand integriertem Mobilitätskonzept wird insbesondere der Fahrradverkehr sein. Durch den Bebauungsplan sollen zur Erschließung des Quartiers neue Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden, insbesondere zur besseren Erreichbarkeit der S-Bahnhöfe Attilastraße und Priesterweg, sowie zur Anbindung an das weiterführende Fuß- und Radwegenetz über das Plangebiet hinaus.

Stellplätze:
Der durch das neue Stadtquartier erzeugte Parkraumbedarf, auch die Stellplätze der gewerblichen Nutzungen, soll vollständig im Gebiet gedeckt werden. Hierfür soll eine Tiefgarage vorgesehen werden, die sich großteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen befinden soll. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgarage sollen an der Röblingstraße und an der Attilastraße angeordnet werden. Die Tiefgarage ist auch deshalb geplant, um eine Belastung der Stellplatzsituation in der Umgebung zu vermeiden.
Im weiteren Verfahren wird das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt. Darin wird die Zahl der zu schaffenden Stellplätze ermittelt. Im Hinblick auf die Berechnung der Anzahl der Stellplätze wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Land Berlin keine Stellplatz-verordnung bzw. -satzung existiert. Es ist allerdings anzumerken, dass in Tempelhof-Schöneberg, laut Forschungsprojekt "Mobilität in Städten - SrV 2018", nur 0,62 PKW pro Haushalt erhoben wurden.
Im Rahmen des integrierten Mobilitätskonzepts werden auch die Möglichkeiten der Reduzierung der Kfz im Plangebiet durch Angebote wie z. B. Car- und Bike-Sharing, E-Bike-Ladestationen etc. untersucht und entwickelt werden.

Schulweglänge und -sicherheit:
Bezüglich des zu erwartenden Kfz-Verkehrs ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht von einer herausragenden Zunahme aufgrund des Schulstandortes in der Paul-Schmidt-Straße auszugehen. Es ist nicht ersichtlich weshalb die zukünftig im Plangebiet wohnenden Kinder zwangsläufig mit dem PKW zum etwa 550-700 m entfernten, zukünftigen Schulstandort gebracht werden. Zwar ist das Mobilitätsverhalten nicht vorauszusehen, jedoch ist die Wegstrecke als zumutbar anzusehen und gleichwohl als zusätzliche Bewegung positiv hervorzuheben, bei denen soziale Kontakte in der Gemeinschaft der Klassenkameraden und anderer Schulkinder gepflegt werden können.

Die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Querung der Röblingstraße, wird im weiteren Verfahren, im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft.

Planung von Bushaltestellen:
Die Planungen von Bushaltestellen werden durch die Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) in einem Anordnungsverfahren zusammen mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

30er-Zone:
Die Einrichtung einer Tempo-30-Straße ist eine verkehrsbehördliche Anordnung. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.

3.8 Auswirkungen des Verkehrs auf den Marienhöher Weg

Stellungnahme:
Es ist wird befürchtet, dass die Röblingstraße und der Marienhöher Weg durch Private und Gewerbliche Kfz zugeparkt werden und der Marienhöher Weg auch als "Abkürzungsroute" genutzt werden wird.
Es wird darauf hingewiesen, dass es bereits häufig zu Stausituation im Marienhöher Weg komme, da dieser einspurig ist.
Um zu vermeiden, dass der nur einspurig befahrbare Marienhöher Weg als Ausweichstrecke genutzt wird und sich Fahrzeuge aus beiden Richtungen gegenüberstehen, aber nicht ausweichen können, solle der Marienhöher Weg von der Attilastraße in Richtung Röblingstraße als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

Abwägung:
Die Aussagen zum Durchfahrungsverbot für den Marienhöher Weg betreffen verkehrsbehördliche Anordnungen. Der Bebauungsplan kann keine Regelungen zu Durchfahrungsverboten treffen.

Auch die Einrichtung einer Einbahnstraße ist eine verkehrsbehördliche Anordnung. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.

3.9 Auswirkungen auf das Lokalklima

Stellungnahme:
Es wird auf die Wichtigkeit von Grünzügen hingewiesen, um die Stadt in den immer häufiger werdenden Hitzeperioden mit kühlender Luft zu versorgen.
Nähme man auf die Erhaltung bereits bestehender Grünflächen keine Rücksicht, würden in Zukunft die Energieaufwendungen für Kühlung und die Todesraten in den Hitzeperioden drastisch steigen.
Der Stadtentwicklungsplan Klima von 2016 sehe für Tempelhof und Mariendorf bereits heute eine Hitzeinsel, die sich bis 2050 deutlich ausweiten wird.
Zwischen den beiden Erhebungen Marienhöhe und Insulaner schließe der Baukörper wie in der Planung dargestellt eine Geländerinne, die vom Areal Kleingärtenanlage Priesterweg zum Teltowkanal führt. Wie bei der Gründung von Großberlin geplant, sei es heute dort noch einige Grade kühler und windiger als in den angrenzenden bebauten Gebieten.

Die Planung sei damit geeignet, diesen noch funktionierenden Grünzug zu verinseln und seine Funktion für die Menschen in der Stadt zunichte zu machen. Anstatt kühle Luft für die innerstädtischen Bereiche bereitzustellen, würde durch die sehr hohe Bebauung ein potentiell thermisch stark ausstrahlender Körper zwischen die Parks Insulaner und Marienhöhe und dem Teltowkanal als Gewässerfläche gesetzt. Die Straßenführung löse durch Verwirbelungseffekte aus, sodass der Kaltluftdurchzug stark beeinträchtigt wird.
Es wird gefragt, ob die klimatischen Auswirkungen auf die zentrale Innenstadt bzw. auf die Innenstadtbereiche Tempelhofs mit neutralen Gutachten geprüft worden sind
.
Das Berliner Senatskonzept StEP biete den politischen Rahmen, um unter Opferung der Grünflächen den Innenstadtbereich nachverdichten zu können. Es würden in dem Konzept viele Beispiele

genannt, wie bei Neubau die Aufheizung des Gebiets reduziert werden kann. Die Anpassungsmaßnahmen werden nicht zur Kühlung des Wohnungsbestandes im dicht bebauten Tempelhof beitragen, sondern im Gegenteil durch die Größe des Baukörpers den Kühlluftzug in die Innenstadt erschweren.
In dem Senatskonzept bleibe unklar, wie viele der Bestandsbauten (also die jetzt schon stark hitzebelasteten Innerstädtischen Wohngebiete) ebenfalls Anpassungsmaßnahmen vollziehen müssen, damit die Verbauung von Luftschneisen (wie der Plan es letztendlich darstellt) nicht zu einer unkontrollierbaren Hitzebelastung in naher Zukunft führt. Es reiche nicht aus, dass nur dem Investor Anpassungsmaßnahmen auferlegt werden, damit Tempelhof weiterhin in den immer mehr werdenden tropischen Sommernächten kühlende Luft zugeführt wird.
Es wird gefragt, ob der Bezirk ein mit den anderen innerstädtischen Bezirken abgestimmtes Konzept hat, wie die Aufheizung der Innenstädtischen Bereiche des Bezirks auf ein erträgliches Maß begrenzt werden soll.
Es wird gefragt, ob dem Investor Anpassungsmaßnahmen zur Reduktion der thermischen Aufheizung der Neubaufläche verordnet worden sind und ob geprüft worden ist, wie ob auch die nachhaltige Pflege gewährleistet wird.

Abwägung:
Nach aktuellem Stand werden zwar einerseits Böden versiegelt, andererseits werden die neu entstehenden Grünflächen durch Entsiegelung von im Bestand versiegelten Flächen gewonnen. Der Versiegelungsgrad im Bestand liegt laut Umweltatlas im überwiegenden Teil des Gebiets zwischen 60% und 85%.
Im weiteren Verfahren wird ein stadtklimatisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens, auch über das Vorhabengebiet hinaus, bewertet.
Hinsichtlich des bodennahen Windfeldes ist das Plangebiet für die Versorgung angrenzender Bereiche oder der Innenstadt nicht von besonderer Bedeutung (vgl. Umwelt-atlas Karte 04.10, Geoportal Berlin). Lediglich im Norden des Plangebietes gibt es einen Berührungspunkt der östlich und westlich vorhandenen Windfelder.
Die geplante offene Baukörperstellung soll zudem eine gute Durchlüftung des Quartiers ermöglichen.

3.10 Immissionsschutz

Stellungnahme:
Durch die weniger als 50 m Abstand zur neuen ICE-Strecke, die für 160 km/h freigegeben ist, ergebe sich keine Wohnqualität. Durch den Ausbau der Fernbahntrasse sei mit einer verstärkten Lärmbelästigung gerechnet werden, welche für Gewerbe hinnehmbar ist, aber für Wohnzwecke zu enormer Lärmbelastung vor allem in den Nachtstunden führen würde.
Es wird gefordert, parallel zu den Bahntrassen eine Lärmschutzwand zu errichten.

Zusätzlicher Autoverkehr in der Zukunft würde die Lärmbelästigung im gesamten Planungsbereich erheblich ansteigen lassen. Auf der Röblingstraße würden sich Unfälle, Lärm und Hausvibrationen häufen.
Die bestehenden Handwerksbetriebe in der Röblingstraße würden heute schon erheblichen Lärm produzieren. Bei weiteren Handwerksbetrieben würde die Lärmbelästigung ansteigen.
Es wird erwartet, dass es durch die Tiefgaragenzufahrt zu Lärmbelästigung kommen wird.

Abwägung:
Nach derzeitiger Aussage des Lärmgutachtens schafft der städtebauliche Entwurf einen lärmrobusten Städtebau, bei dem durch die Positionierung der Baukörper lärmabgewandte Fassadenbereiche entstehen. Dadurch können, mit Ausnahme von Einzelfällen, durchgesteckte Wohnungen realisiert werden, bei denen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmschutzkonzept erarbeitet.

Die Aussagen zum Ausbau der Dresdner Bahn betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren 7-95. Auswirkungen des Ausbaus der Dresdner Bahn sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu klären.

Im weiteren Verfahren werden die Geräuschemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Schutzansprüche der geplanten und bestehenden Wohnnutzung geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Ob durch die Tiefgarage Lärmbelästigungen der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren untersucht und gutachterlich bewertet. Ggf. werden Maßnahmen zum Schallschutz abgeleitet werden.

3.11 Erhalt des Baumarktbetriebs und zukünftige Zulässigkeit

Stellungnahme:
Es wird bemängelt, dass der Baumarkt geschlossen werden soll, weil es ansonsten keinen schnell zu erreichenden Baumarkt mehr gäbe.

Es wird gefordert bei Beibehaltung des Handwerkerhauses ein verkleinerten HELLWEG-Baumarkt zu integrieren.

Abwägung:
Die Schließung des Baumarktes ist eine betriebliche Entscheidung des betreffenden Unternehmens. In der Umgebung bestehen Fachmarktagglomerationen in der Alboinstraße sowie in der Großbeerenstraße.
Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohn- und Gewerbegebieten. Baumärkte würden aufgrund ihrer Größe und dem damit ausgelösten Verkehrsaufkommen den Zielen der Planung widersprechen.

3.12 Schulneubau in der Paul-Schmidt-Straße

Stellungnahme:
Der Abriss der Kleingartenkolonie Eschenallee für einen Schulneubau sei ökologisch und sozial negativ zu bewerten. Es wird bedauert, dass eine Kleingartenkolonie für den Bau einer Schule aufgegeben wird. Viele Tempelhofer hätten die Partei Die Grünen mit dem Ziel des Erhalts und des Schutzes der Natur gewählt. Vor diesem Hintergrund gäbe es einigen Unmut bei der stellungnehmenden Person und den Nachbarn. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bürgerinitiative Kleingartenkolonie bereits konkrete umsetzbare Vorschläge für alternative Standorte unterbreitet hat.

Abwägung:
Die Planungen zum Schulstandort Paul-Schmidt-Straße sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Bau einer Schule im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da zum einen der durch

das Vorhaben begründete Bedarf nicht die Errichtung einer Schule begründet und sich außerdem die Flächen in Privateigentum befinden.
In Berlin besteht sowohl Bedarf an neuen Schulen sowie an (bezahlbarem) Wohnraum u.a. für Flüchtlinge.
Im Gegensatz zu den Flächen der bestehenden Kleingartenanlage "Eschenallee" in der Paul-Schmidt-Straße, handelt es sich im vorliegenden Plangebiet nicht um landeseigene, sondern um private Flächen. Momentan besteht somit kein Zugriff auf Flächen innerhalb des Plangebiets.

3.13 Wertminderung der benachbarten Grundstücke

Stellungnahme:
Es wird befürchtet, dass die Umsetzung der Planung zu einem Wertverlust der Grundstücke in der Umgebung führt.
Dies sei durch die Ansiedlung von mehrstöckigen Wohnungsblöcken, einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) sowie mit einer dadurch entstehenden Verschlechterung der Sichtverhältnisse und erhöhten Feinstaubbelastung begründet. Die Wohnqualität nehme durch ein gegenüberliegendes Wohngebäude von mehreren Etagen deutlich ab, da so z. B. die Gärten der Immobilienbesitzer eingesehen werden können.
Es wird gefragt, ob geprüft wurde, inwiefern die Bestandsbauten im Bereich Attilastraße und im Bereich nördliche Röblingstraße durch Lärmreflexion in ihrem Wohnwert beeinträchtigt werden.

Abwägung:
Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb durch den Bebauungsplan 7-95 eine Wertminderung der benachbarten Immobilien bzw. Grundstücke zu erwarten ist:

Wertminderung durch Auswirkungen der zukünftigen Nutzung
Die Planung hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung des angrenzenden Grundstücks. Es gehört nicht zur Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die Art der zulässigen Nutzung der Nachbargrundstücke nicht in einer von ihm als nachteilig empfundenen Weise verändert wird (BayVerfGH, Entscheid. vom 16.02.2009, Az. Vf. 13-VII/07). Eine Aufrechterhaltung bloßer Lagevorteile wird durch das Eigentumsgrundrecht nicht gewährleistet. Der Bebauungsplan 7-95 setzt keine Nutzungen fest, die die vorgegebene Situation auf dem Nachbargrundstück nachhaltig verändert und es dadurch schwer und unerträglich treffen würde oder durch die ein unzumutbarer Wertverlust der Immobilien entstehen würde.

Wertminderung durch die Auswirkungen einer geplanten Unterkunft für Flüchtlinge
Aus der Stellungnahme ist nicht ersichtlich weshalb die geplante Unterkunft für Flüchtlinge zu einer Wertminderung der Immobilien in der Umgebung führen sollte. Von sozialen Konflikten ist nicht grundsätzlich auszugehen. Sofern Konflikte auftreten sollten, ist dies im jeweiligen Einzelfall Gegenstand des Polizei- und Ordnungsrechts und/oder des zivilen Nachbarrechts.

Wertminderung durch Einsicht in das Grundstück
Es gehört zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088).

3.14 Auswirkungen auf Flora und Fauna, Biodiversität und das globale Klima

Stellungnahme:
Es wird befürchtet, dass die Flora und Fauna im Plangebiet erheblich beeinträchtigt würde. Die Flächen im Plangebiet hätten eine wichtige Funktion für Fauna und Flora.
Es wird gefragt, ob Bäume im Vorfeld der Begutachtung des Plangebiet gefällt sind, um eine stark reduzierte biologische Wertigkeit der Fauna bei Begutachtung zu begünstigen.

Es wird der Erhalt von natürlich gewachsenen Flächen, wie der „Vorwald“ und die ehemalige Kleingartenfläche im Plangebiet, gefordert.
Natürlich gewachsene Flächen hätten ein enormes Potenzial an Biodiversität (Pflanzen- und Tiere). Künstlich angelegte Grünflächen könnten den Verlust nicht kompensieren. Auch der Erhalt der natürlichen Funktionsfähigkeit der Böden der ehemaligen Kleingartenanlage in Bezug auf Infiltration und Speicherung von Regenwasser sei h für die aktuelle Klimawandeldiskussion (Oberflächenabfluss, Erosion von Böden, die eine hohe Bindung von CO2 darstellen, natürliche Fruchtbarkeit etc.) entscheidend.

Abwägung:
Die Bauleitplanung respektive die Bebauungsplanung soll gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 und 3 BauGB unter anderem dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern […]. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." Außerdem sollen gemäß § 1a Absatz 2 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung" genutzt werden. Neben dem gestiegenen Bedarf an neuen Wohnungen begründet sich die Planung auch auf dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung.
Die Aussage, dass das Potential an Biodiversität von natürlich gewachsenen Flächen niemals durch künstlich angelegte Grünanlagen erwirkt werden könne, kann nicht nachvollzogen werden. Bei den Gehölzbeständen im Plan-gebiet handelt es sich zu einem großen Teil um nicht heimische Arten, die auf durch Menschen überformten Flächen spontan aufgewachsen sind und einen nicht sehr hohen ökologischen Wert aufweisen. Bei der Anlage von Grünflächen besteht hingegen ein großer Spielraum, welches Maß an Biodiversität dabei ermöglicht wird.

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt, bewertet und die prognostischen Auswirkungen der Planung dargelegt.
Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bereits zulässig sind. Ggf. ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

Die meisten im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind häufige und sehr häufige, in Berlin ungefährdete Arten, die in einem großen Spektrum verschiedener Biotope überlebensfähig sind (hierzu zählen auch die beiden vorkommenden Bodenbrüter Rotkehlchen und Zilpzalp). Für diese Arten sind im Umfeld zahlreiche Nistmöglichkeiten vorhanden, die ein Ausweichen ermöglichen. Es sind keine nachteiligen Folgen des Vorhabens auf den Erhaltungszustand der Populationen zu erwarten. Durch die jahreszeitliche Beschränkung von Fällungen und Gebäudeabrissen wird verhindert, dass Brutstätten während der Reproduktionszeit zerstört werden.
Für Höhlenbrüter werden durch das Vorhaben verlorene Niststätten durch Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang und soweit möglich im Plangebiet ersetzt.

Entsprechende Regelungen werden in einem zwischen dem Land Berlin und der Projektentwicklerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

3.15 Förderung des Gewerbes

Stellungnahme:
Es wird gefragt, wie die Bezuschussung der Gewerbemieten aussehen wird.

Abwägung:
Für das geplante Handwerkerhaus soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Projektträger abgeschlossen werden, in dem Regelungen zu mietpreis-gebundenen Flächen für Handwerkerbetriebe getroffen werden. Detailaspekte der Regelungen werden im weiteren Verfahren geklärt.

3.16 Nutzung von Solarenergie

Stellungnahme:
Es wird gefragt, ob innovative Ideen wie Nutzung von Solarenergie und Fassadenbegrünung Teil der Planung seien. Die Nutzung neuester Technik zur Abhilfe des Klimawandels solle bei jeder Neubauplanung selbstverständlich sein. Das Projekt könne Vorreiter für die Entwicklung städtebaulicher Areale sein.

Abwägung:
Die Nutzung erneuerbarer Energien soll insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen ermöglicht werden. Dies steht nicht im Widerspruch zur geplanten Festsetzung von Dachbegrünung. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Fotovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit Dachbegrünung positive Auswirkungen.

3.17 Berücksichtigung von Genderaspekten

Stellungnahme:
Es würde begrüßt werden, wenn die gesamte Planung des Quartiers Gender Planning berücksichtigt. Da das integrierte Quartier ein lebenswerter Ort werden soll, sei daher eine Berücksichtigung aller Belange wichtig. Das Dokument "Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung" der Stadt Berlin sei zwar nicht verpflichtend, sollte aber bei einer guten städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

Abwägung:
Bei dem Dokument "Gender Mainstreaming in der Stadt-entwicklung" handelt es sich nicht um ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigendes Ergebnis eines vom Senat beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung.
Gleichwohl sind unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Geschlechter ein zu berücksichtigender Belang bei der Bauleitplanung und werden in die Abwägung eingestellt.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 13.11.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 11.11.2020, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 14.12.2020.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 39 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- Immissionsschutz, schalltechnisches Gutachten
- Hochhausleitbild
- Handwerkerhaus
- Verkehrserschließung, Verkehrsgutachten
- Einzelhandel
- Klimaschutz
- Grundschulplatzbedarf
- Regenentwässerungskonzept
- StEP Zentren
- StEP Wohnen
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Ziele der Raumordnung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Abstimmungstermine mit den beteiligten Fachbehörden und Fachplanern durchgeführt.

Es wurden die folgenden Fachgutachten erstellt bzw. weiterqualifiziert:
- Verkehrliche Untersuchung
- Immissionsschutz
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung
- Freianlagenplanung und
- Klimagutachten.

Die Ergebnisse aus den Gutachten sind in die Begründung und soweit erforderlich in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Dies waren insbesondere die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Differenzierung der Nutzungen Gewerbe und Einzelhandel, zum Immissionsschutz sowie zu Wegerechten im Quartier.

Die Plangrundlage wurde redaktionell angepasst.

Die Ergebnisse führten zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.

4.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL

Stellungnahme:
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:
Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung (s. Erläuterung).

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das ca. 14,6 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Entwicklung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers ist hier grundsätzlich zulässig. Für die Entwicklung des Sondergebietes „Einzelhandel“ und der gewerblichen Nutzung innerhalb des GE und des MU sind aber die Grundsätze und Ziele unter Punkt 2 des LEP HR maßgebend. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, sind insbesondere die Ziele 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot), 2.13 (Integrationsgebot) und 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) zu beachten. Dies ist vorliegend jedoch nicht erfolgt: es gibt keine geeigneten textlichen Festsetzungen zur Einordnung/Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder Sortimentsbeschränkung. Soweit in relevantem Umfang Einzelhandel vorgesehen ist, wäre ggf. auch ein handels-wissenschaftliches Gutachten zu erarbeiten.
Aus diesem Grunde ist aus landesplanerischer Sicht festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan zurzeit im Widerspruch zu den Zielen des LEP HR steht. Der Bebauungsplan ist nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Wir bitten um kurzfristige Rückäußerung zu vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung und inwieweit die aktuelle Planung überarbeitet wird.

Weitere Hinweise:
Das Ziel Z 6 LEP FS - die bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des Flughafens über die zeichnerisch dargestellten Trassen und Korridore bis zur Inbetriebnahme der Flughafenerweiterung weitestgehend fertigzustellen - ist zu beachten. Dazu ist die Trasse der Dresdner Bahn einschließlich der Verbindungskurve zum Südlichen Berliner Außenring für den bedarfsgerechten Ausbau freizuhalten.
Die Ziele Z 1.2 und 1.3 FNP Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie von Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) – sind hier konkret für die Straße „Attilastraße“ sowie die „Dresdner Bahn“ zu beachten.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15.09.2020 (ABl. S.5060)

Bindungswirkung
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beabsichtigte Entwicklung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers im Gestaltungsraum Siedlung grundsätzlich zulässig ist.

Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.
Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.
Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich.
Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wird im weitern Verfahren in der Begründung dargestellt.

Es wird eine FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angestrebt, um die Mischnutzung im nördlichen Teilbereich zu ermöglichen.
Das Änderungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden.

Die Planungen stehen nicht im Konflikt zu dem angestrebten Ausbau der Trasse der Dresdner Bahn. Die Angaben zum LEP FS und zu FNP Berlin werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

4.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B

Stellungnahme: 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)
Es ist hierzu folgendes vorzutragen:
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Röblingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans überwiegend nicht entwickelbar. Es wäre daher erforderlich, ein FNP-Änderungsverfahren einzuleiten.

Abwägung:
Wie in der Begründung dargelegt (Kap. III.2), wird eine FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angestrebt, um die Mischnutzung im nördlichen Teilbereich zu ermöglichen.
Das Änderungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden.

Stellungnahme: 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:
Einschätzung aus Sicht des StEP Zentren 2030:
Die Planung widerspricht den Zielstellungen und Grundsätzen des StEP Zentren 2030 sowie der Zentrenstruktur des FNP. Sie beeinträchtigt dringende Gesamtinteressen Berlins. Zudem steht die Planung nicht im Einklang mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept Tempelhof-Schöneberg.

Im Detail:
Die im Auftrag der „RS GmbH & Co. Immobilien II KG“ für das Planverfahren angefertigte Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung untersucht die städtebauliche Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes (GMA, Stand 21.09.2020). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Supermarkt mit bis zu 1.600 qm Verkaufsfläche (VKF) und ein Drogeriemarkt mit bis zu 700 qm VKF im Sinne von § 11 BauNVO noch verträglich wären. Für weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen kann aus dieser Untersuchung keine Verträglichkeit abgeleitet werden.
In den Sondergebieten „Einzelhandel und Wohnen“ sollen laut TF 1.4 großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein, ohne dass die Sortimentsstruktur näher festgelegt wird. Daher ist anzunehmen, dass nicht nur ein Lebensmittel- und ein Drogeriemarkt entstehen können, sondern zudem bzw. alternativ alle weiteren Arten von Handelsnutzungen (auch solche mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wie etwa Schuhe, Bekleidung und Elektronik).
Somit korrespondieren die geplanten Festsetzungen nicht mit den Inhalten der GMA-Untersuchung. Es müsste sichergestellt werden, dass im Sondergebiet – ggf. abgesehen von deutlich untergeordneten kleinen Läden – lediglich diejenigen Handelsnutzungen zulässig sind, deren Verträglichkeit untersucht worden ist. Handelsnutzungen, die über die o.g. VKF-Größen hinausgehen sowie solche mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten müssten mit geeigneten Mitteln im SO ausgeschlossen werden (Feinsteuerung gem. BauNVO, ggf. ergänzende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag und ggf. Baulast).
Da eine solche Feinsteuerung derzeit nicht vorgesehen ist, widerspricht die Planung dem StEP Zentren 2030. Der StEP gibt nämlich vor, dass zentrenrelevante sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen nur in Zentren ermöglicht werden. Ausnahmen kommen unter bestimmten Voraussetzungen allenfalls für Nahversorger sowie für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Frage (vgl. Steuerungsgrundsätze in Kap. 2.2 des StEP Zentren 2030).
Es muss daher angenommen werden, dass von der Planung städtebaulich relevante negative Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur (städtische Zentren des StEP Zentren sowie des FNP) ausgehen werden. Die Planung berührt daher dringende Gesamtinteressen Berlins (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB).
Für die derzeitig gewerblich genutzten Bereiche u.a. entlang der Röblingstraße sieht der gültige Bebauungsplan XIII-B1-1 einen Einzelhandelsausschluss vor. Die neue Planung berücksichtigt eine solche Feinsteuerung jedoch nicht. Daher ist nicht auszuschließen, dass im geplanten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden (mit allen denkbaren Hauptsortimenten, ausgenommen sonder- bzw. kern-gebietspflichtige Einzelhandelsnutzungen). In der Summe kann über das geplante Sondergebiet hinaus eine große Einzelhandelsagglomeration entstehen, deren städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen bislang nicht untersucht worden sind und die im Widerspruch zum StEP Zentren 2030 steht.
Diese Agglomeration könnte die Größe eines städtischen Zentrums erreichen und somit zudem im Widerspruch zum FNP stehen, der in diesem Gebiet kein städtisches Zentrum vorsieht.
Gleiches gilt prinzipiell ebenfalls für die geplanten Urbanen Gebiete (MU). Da diese jedoch von den umgebenen Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzt sein sollen, ist aufgrund Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Umwelt Seite 3 Referat I B – Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte der geringeren Sichtbarkeit und der „sehr geringen Passantenfrequenz“ (Baasner/bulwiengesa, Machbarkeitsstudie Stand 17.09.2019, S. 14) eine eingeschränkte Tragfähigkeit für Handelsnutzungen zu unterstellen. Somit könnte zunächst angenommen werden, dass im MU nur wenige Handelsnutzungen entstehen und dass das geplante MU keinen Widerspruch zum StEP Zentren und zum FNP darstellt.
Diese Annahme gilt jedoch nicht für den Fall, dass Handelsbetriebe sukzessiv zugelassen werden, die in der Summe und aufgrund ihrer Eigenschaften beispielsweise einem Designer-Outlet Center / Fabrikverkaufszentrum entsprächen und die eine große Ausstrahlung erreichen könnten. Eine solche sukzessiv wachsende Nutzung, die kern- oder sondergebietspflichtig wäre, gilt es im geplanten MU wirkungsvoll auszuschließen.
Der vorgesehene Abbruch des vorhandenen Baumarktes steht nicht im Einklang mit dem von der BVV beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Dieses sieht am Standort des Baumarktes einen übergeordneten Fachmarktstandort vor, verbunden mit dem Entwicklungsziel, das vorhandene Angebot zu sichern (vgl. Langfassung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, S. 130).
Die im Sondergebiet geplanten Handelsnutzungen werden zusammen mit einigen kleinteiligen Handels- und Gastronomienutzungen rund um den geplanten „Stadtplatz“ und im Zusammenspiel mit den im Gewerbegebiet bereits ansässigen Lebensmittelmärkten die Größe und Funktion eines Nahversorgungszentrums erreichen. Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept sieht für das Plangebiet ein solches jedoch nicht vor.
Hinsichtlich des übergeordneten Fachmarktstandortes und der zu erwartenden Entwicklung eines Nahversorgungszentrums steht die Planung also nicht im Einklang mit dem beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Nicht zuletzt ist festzuhalten, dass es in der Begründung (Stand 11.11.2020) an einer konkreten Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes mangelt.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung.
Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.

Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.

Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich.

Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Verfahren in der Begründung dargestellt.

Stellungnahme:
Einschätzung aus Sicht des StEP Wohnen 2030 und des StEP Wirtschaft 2030:
Im Rahmen der Erarbeitung der aktuellen Stadtentwicklungspläne erfolgte ein Abgleich der Planungsziele u.a. zwischen dem StEP Wohnen und dem StEP Wirtschaft, um überlagernde Nutzungskonkurrenzen auszuschließen. Der StEP Wirtschaft zielt für das Plangebiet auf eine aktive Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen ab. Entsprechend verortet der StEP Wohnen 2030 hier kein Wohnungsneubaupotenzial und trifft auch sonst keine konkreten räumlichen Aussagen für diese Fläche.
Unter Berücksichtigung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs wird das Planungsziel, eine Teilfläche für eine Wohnnutzung zu aktivieren, grundsätzlich begrüßt, sofern die Belange des StEP Wirtschaft durch geeignete Maßnahmen ausreichend gewürdigt und berücksichtigt werden.

Das dem B-Plan-Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept wirft jedoch vor dem Hintergrund der strategischen Leitlinien des StEP Wohnen einige Fragen auf:

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
Im Sinne eines sozial und funktional nachhaltigen Quartiers (Leitlinie 1) sollten die Festsetzungen dahingehend weiterentwickelt werden, dass der 25%-ige Anteil gewerblicher Nutzungen vorzugsweise in den EG-Zonen untergebracht und der 30%-ige Anteil geförderter Wohnungen gleichmäßig im Quartier verteilt wird. Mit den derzeitigen Festsetzungen wäre z.B. die Konzentration des geförderten Wohnanteils ausschließlich in den unteren Etagen oder die Verortung des 25%-igen Gewerbeanteils in nur 1-2 Gebäuden möglich, was nicht dem Planungsziel eines gemischten Quartiers entspräche.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung.
Zur Festsetzung einer gleichmäßigen Verteilung von geförderten Wohnungen im Quartier bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit die Unterbringung des geförderten Wohnungsbaus in mehreren Gebäuden im Plangebiet vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft inwiefern Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Mischung im Quartier, ggf. über Regelungen im städtebaulichen Vertrag, gesichert werden können.
Auch wird geprüft, ob eine horizontale Gliederung bzgl. der Unterbringung der gewerblichen Flächen in dem nördlichen Stadtquartier möglich ist. Eine Belebung der Erdgeschosszonen ist hier städtebauliches Ziel.

Stellungnahme:
Außerdem sollten die in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen nicht nur für „bestimmte Bereiche“, sondern im Sinne eines gut in den Siedlungszusammenhang integrierten Quartiers vollständig mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung.
Im weiteren Verfahren wird geprüft welche Bereiche der privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden müssen um die Integration in den Siedlungszusammenhang sicherzustellen. Ziel ist ein offener und durchlässiger Städtebau mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrende.

Stellungnahme:
Die Leitlinie 2 fordert vor dem Hintergrund des Wachstums eine qualitätvolle Erhöhung der Dichte, gleichzeitig fordert sie jedoch auch eine räumliche Differenzierung und die Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Bedarfe an sozialer, grüner und verkehrlicher Infrastruktur ein. So ist es z.B. nicht nachzuvollziehen, warum bei der Berechnung der Wohnfolgebedarfe für die soziale Infrastruktur, Grün- und Spielplatzflächen das geplante MUF unberücksichtigt bleibt. Die Begründung unterstellt eine Einwohnerzahl von 1.530, das Verkehrsgutachten kalkuliert dagegen mit einer Bevölkerung von 1.800 Einwohnern.

Abwägung:
Kenntnisnahme. In die Berechnung des Grundschulplatzbedarfs wird die Geschossfläche der modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) in Abstimmung mit der SenSW WBL nicht einberechnet.
s. auch SN 29

Stellungnahme:
Mit der Leitlinie 4 soll die baukulturelle und städtebauliche Qualität sichergestellt werden. U.a. soll „jede Form von Wohnungsneubau die bestehenden Qualitäten und den Maßstab des Umfelds reflektieren“. Das unmittelbare Umfeld weist einen deutlich geringeren Höhenmaßstab sowie im nordöstlichen Bereich kleinteilige Gebäudetypologien auf. Unstrittig ist das Ziel, durch eine höhere Dichte substantiell Gebäudeflächen planerisch zu aktivieren. Die Notwendigkeit 7-8, im Einzelfall bis zu 13-geschossige Gebäude festzusetzen, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht geteilt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV und der städtebaulichen Aufgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB stellt die Planung eine vertretbare Dichte im Sinne der Innenentwicklung dar. Die geplante Höhenentwicklung, überwiegend 6-8-geschossige Gebäude, ist auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der damit verbundenen abschwächenden Wirkung der Geschossigkeit im westlichen Teil des Plangebiets als vertretbar zu bewerten. Entlang der Röblingstraße werden nur 4-geschossige Gebäude vorgesehen.
Das städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Das im nördlichen Bereich geplante 13-geschossige Gebäude ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Hier ist nunmehr ein max. 8-geschossiges Gebäude vorgesehen.

Stellungnahme:
Die Leitlinie 7 zielt auf eine ökologisch und klimagerechte Stadtentwicklung. Vor allem in Neubauquartieren sollten weitreichende Maßnahmen u.a. zur lokalen Versickerung und Verdunstung sowie ein Verzicht auf die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation vorgesehen werden. In dem städtebaulichen Konzept werden in erheblichem Umfang eigentlich nicht überbaute Flächen durch eine durchgängige Tiefgarage beansprucht, die damit eine Versickerung für diese Flächen verhindert. Die Möglichkeit, die zentrale Angerfläche im Sinne einer multifunktionalen Fläche u.a. auch zur Sammlung, Flächenversickerung und vor allem zur Verdunstung von anfallendem Regenwasser

– nicht nur der Straßenfläche, sondern auch der angrenzenden Baugebiete – zu nutzen, wurde nicht in Betracht gezogen. In diesem Zusammenhang wird auf das Rundschreiben 4/2018 der SenStadt-Wohn zum „Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ verwiesen.

Abwägung:
Kenntnisnahme**.** Das Regenwasserkonzept für das Neubaugebiet sieht vor, einen Großteil des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Gründächer und Grünflächen mit hohem Verdunstungsanteil zurückzuhalten und das abfließende Wasser über Rigolensysteme zu versickern. Auch die Angerflächen, die leider nur schlecht durchlässige Böden aufweisen, werden zur Verdunstung und teilweisen flächigen Versickerung herangezogen.
Nur in den südlich liegenden Teilbereichen, in denen das Wasser nicht versickert werden kann, erfolgt eine Zwischenspeicherung in Regenrückhaltebehältern und eine mit den BWB abgestimmte Einleitung in die Kanalisation in der Attilastraße.

Stellungnahme:
Es ist vorgesehen, die Planung des Stadtquartiers für das Baukollegium der SenSW anzumelden, v.a. hinsichtlich Bewertung der Nutzungsdichte, Höhenentwicklung an dem Standort bzw. Einbindung in die Umgebung.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Zwischenzeitlich hat die Vorstellung des Projektes im Baukollegium stattgefunden. Nach Vorlage des Protokolls aus der Sitzung wird geprüft, ob die Empfehlungen des Baukollegiums Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

4.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IIA

Stellungnahme: In der Begründung (Pkt. I.3.5.5) wird zutreffend dargestellt, dass die Anwendung des Hochhausleitbildes im weiteren Verfahren zu prüfen ist, sofern weiterhin zwei Vorhaben mit dreizehn bzw. elf Geschossen geplant werden.
Nach meiner Einschätzung wäre das Kriterium einer Überschreitung der gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50% für die beiden geplanten Gebäude gegeben. Sowohl die derzeitige Bebauung im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung ist deutlich niedriger. So ist etwa die kleinteilige Einfamilienhausbebauung im Osten überwiegend eingeschossig, die westlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohnzeilen sind zumeist drei- oder viergeschossig. Einzelne Gebäude mit fünf bis acht Geschossen prägen den Höhenmaßstab der Umgebung nicht wesentlich. Erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussende Auswirkungen wären folglich anzunehmen. Die Anwendung des Hochhausleitbildes mit seinen Planungsgrundsätzen wäre insoweit für die beiden nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen Hochhäuser obligatorisch.
Ich bitte darum, das Ref. II A im weiteren Verfahren zu beteiligen und mich über das Ergebnis der Abwägung zur Berücksichtigung des Hochhausleitbildes zu informieren.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die städtebauliche Planung hat sich zwischenzeitlich weiterentwickelt. Nach aktuellem Stand sind nunmehr nur noch zwei 10-geschossige Hochhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes geplant.
Aufgrund der Reduzierung der Gebäudehöhen und der topographischen Lage des Plangebietes (bis zu 7 m unterhalb der östlich angrenzenden Grundstücksflächen), wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung eine Abwägung erfolgen.

4.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL

Stellungnahme:
Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauflächen grundsätzlich zu begrüßen.
Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist für die Entwicklung eines Stadtquartiers für Wohnen und Gewerbe auf dem ehem. Areal des Güterbahnhofs Mariendorf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Der Vorhabenträger hat durch die Grundzustimmung vom 18. Juli 2020 seine Zustimmung erklärt. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird.
Darüber hinaus wird gemäß Berliner Modell ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Ich bitte in Bezug auf die Ausführungen zum Berliner Modell um die ergänzende Aufnahme der 30-jährigen Bindungsfrist und dem Verweis auf die aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Zur Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, die maßgeblich für die Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen ist, verweise ich auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 02. Dezember 2019.

Ich bitte um eine nachvollziehbare Flächenermittlung. Dies wird darüber hinaus auch vor dem Hintergrund der Prüfung der Textlichen Festsetzung nach § 9 (1) 7 BauGB (hier TF 3.3) für die Urbanen Gebiete und die Sondergebiete zur Prüfung der sachgemäßen Umsetzung der 30 % Quote zwingend erforderlich.
Die geplante Kindertageseinrichtung ist im Bebauungsplan festzusetzen oder durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft im städtebaulichen Vertrag zu sichern.
Entsprechend des Begründungsentwurfes ist zudem die Errichtung einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) für bis zu 300 Personen geplant. Insbesondere vor dem Hintergrund des verfolgten bezirklichen Ziels, diese Flächen als Folgenutzung in förderfähigen Wohnraum umwandeln zu wollen (siehe S. 76 der Begründung), ist die Nutzung in der Projektplanung darzustellen und im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich zu sichern. Ich weise darauf hin, dass bei einer Umwandlung des MUF in Wohnraum, soziale Folgebedarfe zu berücksichtigen und deren Kosten durch das Land Berlin oder den Vorhabenträger zu tragen sind, wobei letzteres durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden müsste.
Ich weise darauf hin, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs und der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächenaufstellung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnungsbauleitstelle, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Anpassung der Planbegründung. Die Hinweise zur 30-jährigen Bindungsfrist und zu den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.
Sowohl die geplante Kindertageseinrichtung wie auch die modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Bezüglich der MUF sollen auch die Folgenutzung (geförderter Wohnungsbau) und die daraus resultierenden sozialen Folgebedarfe vertraglich geregelt werden.

Die Flächen der MUF finden in dem Bebauungsplanverfahren 7-95 keinen Eingang in die Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen. In dieser Berechnung können nur Flächen (Geschossfläche Wohnen) berücksichtigt werden, die aus dem Vorhaben resultieren.
Die MUF ist die Belegung einer Fläche mit einer landeseigenen Planung. Bedarfe daraus können nicht dem Investor zur Last gelegt werden.

4.5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Z MI

Stellungnahme:
Auch wenn die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist, habe ich folgende Anmerkungen:
Die im Gebiet vorhandenen Knotenpunkte sind durch den Kfz-Verkehr bereits sehr ausgelastet und weisen kaum noch Reserven in ihrer Leistungsfähigkeit auf. Es kommt bereits jetzt schon zu langen Wartezeiten und Rückstaus.
Das Verkehrsgutachten geht, bei der Realisierung des Vorhabens, von ca. 4.000 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag aus, die die vorhandene Situation noch verschärfen werden. Ob die geplante Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs ausreichend ist, um die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs aufrecht zu erhalten, wird bezweifelt.
Hier besteht weiterer Klärungsbedarf.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Das Verkehrsgutachten wird derzeit weiter qualifiziert, dabei wird die Fragestellung der Leistungsfähigkeiten umfassend geprüft. Insbesondere die Leistungsfähigkeiten und Ausbildung der Knotenpunkte sind noch in der Abstimmung.
Es ist richtig, dass für das Vorhaben ca. 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag erwartet werden. Mit dem Bauvorhaben gehen aber auch Bestandsnutzungen verloren (Baumarkt), sodass vorhandene Kfz-Fahrten entfallen und somit Kapazitäten im Netz frei werden. In Summe wird derzeit von einem Mehrverkehr von 1.700 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen.

Im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts wird vertiefend daran gearbeitet, mittels zusätzlicher Mobilitätsangebote im Plangebiet (z. B. Car-Sharing, optimierte Radverkehrsanlagen) das erwartete Kfz-Aufkommen weiter zu reduzieren.

4.6 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C

Stellungnahme:
Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 11.11.2020 sowie die schalltechnische Voruntersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 155525/01 vom 27.10.2020.
Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt.
Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise gegeben:
Ein umfängliches schalltechnisches Gutachten mit aktuellen und prognostizierten (Horizont 2030) Verkehrsdaten ist notwendig. Zur Lösung der Lärmkonflikte wird empfohlen die Prüfkaskade gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ anzuwenden. Es sei darauf

hingewiesen, dass die Fortschreibung des Berliner Lärmleitfaden im ersten Quartal 2021 veröffentlicht wird.

Das Plangebiet ist entlang der Bahntrasse und auch von Seiten der Attilastraße erheblich von Verkehrslärm betroffen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird in Teilbereichen des Plangebietes erreicht oder überschritten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird im weitern Verfahren fortgeschrieben. Der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird dabei Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:
Kuschnerus führt dazu aus:
"Bei Werten von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts muss ernsthaft erwogen werden, dass die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht ist. Gleichwohl kann bei einem Überschreiten dieser Werte um allenfalls einige wenige dB(A) etwa eine Überplanung bereits vorhandener Wohnbebauung – z. B. neben einer stark befahrenden Durchgangsstraße oder Bahnstrecke – als Wohngebiet je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls noch als vertretbar erscheinen. Dies gilt namentlich dann, wenn zur Lärmquelle hin ausreichend passiver Lärmschutz gesichert ist und die Bebauung jedenfalls an den rückwärtigen, im "Schallschatten" gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt. Nichts Anderes gilt auch dann, wenn Planungen dazu führen, dass bestimmte Verkehrswege, die bereits Immissionen von mehr als 70 dB(A) und/oder 60 dB(A) bewirken, künftig (etwas) stärker belastet werden. Nicht vertretbar erscheint es allerdings, Wohnnutzung auch an solchen Standorten auszuweisen, an denen sie rundum gesundheitsgefährdendem Lärm – ggf. auch von unterschiedlichen Emittenten – ausgesetzt ist, so dass ein vertretbares Wohnen und Schlafen nur insgesamt hinter geschlossenen Fenstern möglich ist."
(Kuschnerus aus (2010: 233 f.))
Entsprechend besteht hier ein besonderes Abwägungserfordernis. In der Gesamtlärmschau (Verkehr und Gewerbe) ist das Plangebiet allseitig von Lärmemittenten mit teils erheblichen Lärmpegeln umgeben. Aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes scheint das Gebiet weniger geeignet für den Wohnungsbau bzw. es sind vielerlei Maßnahmen zu ergreifen um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die Konkretisierung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Berliner Lärmleitfaden. Demnach können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in verlärmten Gebieten hergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Maßnahmenkaskade (Vorrang von aktiven Lärmminderungsmaßnahmen gegenüber passiven). In welchem Umfang die einzelnen Maßnahmen umzusetzen sind, hängt vom Einzelfall ab. Dies wird in der Abwägung entsprechend gewürdigt.

Stellungnahme:
Die Gebäudekubaturen an den hoch verlärmten Verkehrswegen sind zu überdenken. Es wird dringend empfohlen die Kubaturen als geschlossene Riegelbebauung zu planen. Dabei sollten die Gebäude nah an den Lärmquellen am höchsten sein und zuerst gebaut werden. Eine Regelung dazu kann entweder als Festsetzung im B-Plan selbst erfolgen oder in einem städtebaulichen Vertrag

getroffen werden. U-förmige Gebäudekubaturen mit der Öffnung zur Lärmquelle sind kontraproduktiv, da sich hier der Schall „fängt“ und eine maximale Fassadenfläche dem Lärm ausgesetzt ist.
Auch solitäre stehende Gebäude an den lärmintensiven Verkehrswegen sind Aufgrund der fehlenden Schallabschirmung für die inneren Bereiche des Plangebietes und ihrer geminderten Lärmrobustheit kritisch zu bewerten. Ggf. können geschlossene Glasfassaden zwischen den Gebäudeteilen eine Lösung darstellen.
Als Beispiel kann der Bebauungsplan 7-68 (ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf) herangezogen werden. Hier ist die Schienenverkehrslärmproblematik vergleichbar und weitgehend gut gelöst.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Umfang und Ausprägung des lärmrobusten Städtebaus, insbesondere die Baukörperstellungen, werden im weiteren Verfahren geprüft.
Ebenfalls wird die Möglichkeit der Errichtung geschlossener Glasfassaden zwischen den Gebäuden untersucht.

Stellungnahme:
Es wird empfohlen verschiedene Varianten zu vergleichen. Bspw. mithilfe von Rasterberechnungen kann für verschiedene Varianten die optimale lärmrobuste Gebäudestruktur ermittelt werden und auch die Auswirkungen auf höhere Geschosse beurteilt werden. Gerade wo keine durchgesteckten Grundrisse möglich oder beabsichtigt sind, sollte eine allseitige Verlärmung vermieden werden. Festverglasungen oder besondere Fensterkonstruktionen können prinzipiell Lärmkonflikte lösen, sind dabei aber nicht Mittel erster Wahl bzw. nur dann, wenn alle anderen aktiven oder städtebaulichen Maßnahmen vorrangig geprüft und aus guten Gründen ausgeschlossen wurden.
Prinzipiell wird empfohlen hin zu den lärmintensiven Verkehrswegen Wohnen zu vermeiden und stattdessen weniger sensible Nutzung dort zu verorten.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Das vorliegende städtebauliche Konzept geht aus einem Abstimmungsprozess auf bezirklicher Ebene im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hervor.
Die Darstellung der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes, auch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, wird Eingang in die schalltechnische Untersuchung finden.

Stellungnahme:
Zum Außenbereich der Kita: Hier wird den Ausführungen des Gutachters widersprochen. Zwar ist der im Berliner Lärmleitfaden (BLLF) angegebene Wert von <= 62 dB(A) kein Grenzwert im Sinne eines Gesetzes oder einer Richtlinie, jedoch sollten die 62 dB(A) unter keinen Umständen überschritten werden. Bei dem Schwellwert handelt es sich um einen Mittelungspegel. Bei Schienenverkehrslärm als Emittent ist jedoch insbesondere der Maximalpegel bei der Vorbeifahrt erheblich und liegt zumeist deutlich über den 62 dB(A). So kommt es regelmäßig zu Phasen, an denen eine notwendige Kommunikation auf dem Kita-Außengelände zwischen Aufsichtspersonal und Kindern nicht mehr möglich ist. In der Fortschreibung des BLLF wird daher als Zielwert 55 dB(A) verankert sein. 62 dB(A) ist als obere Grenze zu verstehen. Damit sind Festsetzungen zum Schutz des Außenbereichs der Kita zu treffen mit dem Zielwert von 55 dB(A).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Auf Seite 64 des Berliner Lärmleitfaden (Mai 2017) wird die Zumutbarkeit eines äquivalenten Dauerschallpegels in Höhe von 62 dB(A) aus den schalltechnischen Auswirkungen des Fluglärms hergeleitet. Gerade diese Geräuschquelle weist, wie der Schienenverkehrslärm, einen stark schwankenden Zeitverlauf auf. Auf Seite 142 bezieht der Berliner Lärmleitfaden diesen zeitlichen Mittelwert explizit auf Kinderspielflächen und Freiflächen von Kindertagesstätten, da dann

eine „Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt“ bleibt. Dies wird auf Seite 174 erneut bestätigt.
Sofern die Fortschreibung des Berliner Lärmleitfaden nunmehr auf 55 dB(A) abstellt, wird dies im Weiteren die Abwägungsgrundlage für notwendige Maßnahmen darstellen.

Stellungnahme:
Weiter liegen die Daten für mögliche planbedingte Auswirkungen auf die Bestandsgebiete – bspw. die Reflektionen an den Gebäuden oder planinduzierter Verkehr – bisher nicht vor. Die planbedingten Auswirkungen sind zu untersuchen. Dass ein Erschütterungsgutachten eingeholt werden soll, wird begrüßt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die planbedingten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und Teil der schalltechnischen Untersuchung.

Stellungnahme:
Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport-/ Freizeitlärm von I C 14 zu berücksichtigen:
Grundlage meiner Stellungnahme ist die Begründung zum B-Plan vom 11.11.2020 sowie die schalltechnische Vorabuntersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 155525/01 vom 27.10.2020.
Es ist geplant, ein bestehendes Gewerbegebiet zukünftig als Gewerbegebiet, Sondergebiet und Urbanes Gebiet auszuweisen. Die Planfläche grenzt im Osten und Süden je an ein Wohngebiet und im Westen an Bahnflächen. Da die als Urbanes Gebiet vorgesehenen Flächen im Westen der Planfläche ausgewiesen werden sollen, würden die verbleibenden Gewerbeflächen in Ihrer Nutzung deutlich eingeschränkt, weil dann Geräuschemissionen in alle Richtungen erheblichen Begrenzungen ausgesetzt werden würden. Insofern sollte das Bewusstsein geschärft werden, dass die verbleibenden Flächen bei Beibehaltung der Planung nur als eingeschränktes Gewerbegebiet nutzbar sind.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die bestehenden Gewerbenutzungen westlich der Röblingstraße wurden mit ihren tatsächlichen Betriebsvorgängen schalltechnisch modelliert. Demzufolge ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die bestehenden Nutzungen von keiner weitergehenden Einschränkung auszugehen. Bei der weiteren Betrachtung werden dazu allerdings noch die Betriebsgenehmigungen der Bestandsbetriebe hinzugezogen.
Dass andere, zukünftige Nutzungen in diesem Areal durch das urbane Gebiet stärker eingeschränkt werden, im Vergleich zu Beibehaltung eines Gewerbegebiets, ist unstrittig. Angesichts der heute bereits vorhandenen Wohnnutzungen östlich der Röblingstraße, wird bei diesen Gewerbegebieten innerhalb des Plangebiets aber auch derzeit nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzbarkeit gesehen.

Stellungnahme:
Da die Flächen des Urbanen Gebietes im Osten an gewerblich genutzte Flächen und im Westen an stark genutzte Bahngleise grenzen, sind die dort geplanten Wohnungen erheblichen Geräuschimmissionen ausgesetzt. Aus der Sicht des Lärmschutzes ist die gesamte Planung infrage zu stellen, weil sich die gewerbliche Nutzbarkeit zugunsten von stark verlärmten Wohnungen verschlechtert. M.E. sollte eine Nutzung als Gewerbeflächen erhalten bleiben.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Planerischer Wille ist die effiziente Ausnutzung der Fläche unter Berücksichtigung der gewerblichen Belange sowie der Belange des Wohnens. Zu diesem Zweck werden die bereits heute, aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, in ihrer Nutzung faktisch eingeschränkten Gewerbeflächen entlang der Röblingstraße bestandsorientiert festgesetzt. Zur Kompensation des Gewerbeflächenverlustes im Norden werden die Gewerbeflächen im Süden des Plangebiets verdichtet.

Stellungnahme:
Wird die Planung beibehalten, ist m. E. nur die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten möglich. Eine Kontingentierung der Geräuschemissionen kann für das Urbane Gebiet nicht sinnvoll ausgeführt werden, weil es inmitten der Gewerbeflächen liegt und im Kontingentierungsverfahren eine unterschiedliche Betrachtung unterschiedlicher Fassaden ausgeschlossen ist.

Die Prüfung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren ist dann stets anhand der tatsächlichen Geräuschvorbelastung und der Zusatzbelastung vorzunehmen.

Bei Rückfragen zum anlagenbedingten Lärm wenden Sie sich bitte an (xxx).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Eine Geräuschkontingentierung dient der Vermeidung von Lärmkonflikten durch Klarheit über die Zulässigkeit geräuschintensiver Nutzungen. Sie beschreibt zulässige Geräuschimmissionen in der Umgebung der Kontingentierungsfläche. Insofern ist der Hinweis nicht nachvollziehbar. Eine Geräuschkontingentierung kann, insbesondere, wenn sie nach DIN 45691 durchgeführt wird, zulässige Geräuschimmissionen für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen definieren.

4.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D

Stellungnahme:
Grundsätzliche Einwände gegen die Planungsziele bestehen -nicht, allerdings ergibt sich hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung noch grundsätzlicher Klärungsbedarf.

Das vorliegende Entwässerungskonzept
- berücksichtigt nicht die Beeinträchtigung der entwässerungstechnischen Anfragen durch auftretendes Schichtenwasser auf der Teltow-Hochfläche (s.u.),
- enthält keine vollständige Bewertung der anfallenden Niederschlagswässer nach dem DWA-M 153 und zulassungsfähige Vorschläge für Vorreinigungsanlagen (s.u.) und keinen Überflutungsnachweis.

Aus den o.g. Gründen kann die Entwässerung des Plangebietes bis zum Vorliegen eines vollumfänglichen Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung incl. Überflutungsnachweis und Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder in einem städtebaulichen Vertrag nicht als gesichert betrachtet werden.
Ich empfehle das Entwässerungskonzept entsprechend zu überarbeiten. und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmende Gewässer sind der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung) und der Weiher Lindenhof (Gewässer 2. Ordnung), teilweise ist das Gebiet bisher nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen.
Es liegt eine Bemessung für ein Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in die Regenwasserkanalisation vor, die den maßgeblichen Regeln der Technik nach durchgeführt zu sein scheint. Die Bemessung gemäß dem Überflutungsnachweis soll im späteren Verfahren erfolgen.
Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund liegen potentiell Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.
- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser" bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.
- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Da eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden soll, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK¤ ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die unbedingte Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegrünung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese. erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser. - etwa zur Bewässerung - erfolgen.

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.
Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen" Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen" Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.
Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.
Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext" zusammengestellt.
Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.
Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung ·an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.
Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl.§ 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).
Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Hinweise für die Überarbeitung des Entwässerungskonzepts
Laut Entwässerungskonzept wurde nach DWA-M 153 bewertet, ob Reinigungsanlagen erforderlich sind. Da auch Straßen über Rigolen entwässern sollen, wurde hier eine Erforderlichkeit ermittelt. Vorgesehen ist die Behandlung über eine Sedimentationsanlage. Aus wasserbehördlicher Sicht sind, unabhängig dem Bewertungsverfahren nach DWA-M 153, Reinigungsanlagen mit DIBt-Zulassung vorzusehen, sobald Flächen entwässert werden, auf denen ein Fahrzeugverkehr stattfindet. Eine einfache Sedimentationsanlage ist hierfür nicht ausreichend. ·
Darüber hinaus fehlt eine Bewertung des anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 für die vorgesehene Versickerung im Hinblick auf das Grundwasser.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Entwässerungskonzept wurde derart erstellt, dass eine größtmögliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erreicht wird.
- Auf Dächern und in Grün- und Oberflächen werden große Teile des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und verdunstet.
- Die dennoch abfließenden Wassermengen werden größtenteils dezentral an drei Rigolenstandorten sowie im Angerbereich in flächig angelegten Mulden versickert.
- Die Standorte für die Rigolen wurden anhand der Baugrunduntersuchungen so gewählt, dass dort relativ gut durchlässige Schichten bis in große Tiefen vorhanden sind. Oberflächennahe geringdurchlässige Bodenschichten liegen dort nicht vor. Die Schichtenwasserproblematik stellt sich daher in diesen Bereichen nicht und der Mindestabstand zum Hauptgrundwasserleiter wird in jedem Fall eingehalten.
- Die vollständige Bewertung nach DWA-M153 erfolgt in der weiteren Planung sowohl für die von Fahrzeugen befahrenen Flächen als auch für die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen Einzugsflächen. Die zulassungsfähigen Vorreinigungsanlagen (z. B. Anlagen mit DIBt-Zulassung für die von Fahrzeugen befahrenen Flächen) werden dann eingeplant und fließen in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.
- Da die im Überflutungsfall anfallenden Wassermengen an der Oberfläche zurückgehalten werden sollen, erfolgt der Nachweis in Interaktion mit der Außenanlagenplanung. Sollte nicht die gesamte Wassermenge an der Oberfläche schadlos zurückgehalten werden können, ist eine Anpassung der Entwässerungsanlagen vorgesehen. Der Überflutungsnachweis fließt in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.
- Die trotz aller Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung restlichen Wassermengen im südlichen Bereich des Plangebiets werden zwischengespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal der BWB in der Attilastraße eingeleitet. Die vorläufige Bemessung der Einleitmenge erfolgte nach den Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) mit 2,0 l/s*ha. Die Abstimmung der real zulässigen Einleitmenge erfolgt derzeit mit den BWB.

Die weiteren Planungsergebnisse werden vor Einreichen des Antrags auf wasserbehördliche Erlaubnis mit der Wasserbehörde abgestimmt.

4.8 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B

Stellungnahme: Die in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs im Umweltbericht genannten Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms

einschließlich Artenschutzprogramm sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und durch textliche Festsetzungen, z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, zum Erhalt von Gehölzbeständen, zu Baumpflanzungen innerhalb der geplanten Baugebiete, zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie zur Anlage von öffentlichen und / oder privaten Grünflächen umzusetzen.
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die von Verkehrsflächen umgebenen geplanten privaten Grünflächen als wohnungsnahe Grünflächen geeignet sein könnten. Eine adäquate Gestaltung wäre z.B. durch entsprechend qualitätsvolle Freiflächengestaltungspläne als Teil eines städtebaulichen Vertrags sicherzustellen.

Abwägung: Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren werden die Festsetzung der benannten Maßnahmen und der Umfang der Maßnahmen geprüft.
Dabei werden die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm berücksichtigt.
Maßnahmen die nicht festsetzungsfähig sind, sollen innerhalb des Freiflächenkonzeptes dargestellt werden. Das Konzept soll innerhalb des städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

4.9 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, VI B

Stellungnahme:
Planung Knotenpunkt Röblingstraße
Gegenwärtig befindet sich ein Vorgang in Bearbeitung, dessen Inhalt die Prüfung einer Fußgänger-LZA in Höhe des Friedhofs darstellt. Dementsprechend wird die Variante 1 – signalisierter Knotenpunkt – zum jetzigen Zeitpunkt präferiert.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
T Planung Knotenpunkt Attilastraße
Aus verkehrstechnischer Sicht wird die Variante 1 aufgrund der kompakteren Knotenpunktgestaltung präferiert (kürzere Räumwege/Zwischenzeiten/Querungsbedingungen = flexiblere Steuerung, besser Koordinierung möglich, bessere Übersicht).
In Variante 2 soll bzw. müsste das Linksabbiegen aus der Ingostraße verboten werden. Dies wird als kritisch angesehen, da es in unmittelbarer Nähe keine Wendemöglichkeiten gibt.
Weitere Nachteile der Variante sind aus den oben genannten Vorteilen der Variante 1 abzuleiten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Präferenz wird zur Kenntnis genommen und Eingang in das Verkehrsgutachten finden.

Stellungnahme:
Leistungsfähigkeiten (LF)
Die LF-Berechnungen für die Knotenpunkte entlang der Attila-straße basieren auf Entwürfen, deren Umsetzung (wie bereits bekannt) in dieser Form nach wie vor nicht beschlossen wurde.
Insofern kann hierzu vorerst keine konkrete Stellungnahme erfolgen. Allerdings ist bereits der Bestand und der Prognose Nullfall an der Leistungsfähigkeitsgrenze (QSV D Spätspitze an den LSA 16075, 16069, 16067, 16066).

Änderungen hinsichtlich der Spurführung und/oder Abbiegeverbote und Umlaufzeiten wirken sich nicht in ausreichendem Maße positiv auf die Leistungsfähigkeit aus.
Grundsätzlich werden die Optionen von Abbiegeverboten, die bei den Berechnungen inkl. der Prognosezahlen angewendet wurden, als kritisch angesehen, da es keine nahegelegenen Ausweich- bzw. Umfahrungsmöglichkeiten gibt, sich der Verkehr auf benachbarte Knoten verlagert und sich damit LF-Probleme ebenfalls verlagern oder verstärken (z.B. geplantes Linksabbiegeverbot von der Attilastr. in die Ringstraße, LSA 16067).
Bezüglich der LF-Probleme, die bereits im Bestand bestehen, müssen Lösungsoptionen erarbeitet werden. Hierzu ist u. a. zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, zusätzlichen Straßenraum zu gewinnen (LSA 16069?). Für die LSA 16067 (16066), deren Straßenquerschnitt durch das Brückenbauwerk der S-Bahn vorgegeben ist, gibt es allerdings offensichtlich keine Erweiterungsoption in Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung (Planfeststellung ist gemäß der mir vorliegenden Informationen abgeschlossen, eine Erweiterung des Querschnitts wurde im Rahmen dessen diskutiert und aus Kostengründen verworfen).

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung ist die Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Prognose-Planfalls - sobald konkrete/abgestimmte Entwürfe für die Knotenpunktegestaltung vorliegen - ebenfalls erforderlich.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Zu den in der Stellungnahme aufgeführten Hinweisen zu den Knotenpunktgestaltungen und den erforderlichen Leistungsfähigkeitsberechnungen finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.
Die Ergebnisse werden Eingang in das Verkehrsgutachten finden.

4.10 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B

Stellungnahme:
Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-95 („Marienhöfe“) bestehen aus übergeordneter verkehrlicher Sicht seitens der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch sind folgende Hinweise und Anmerkungen im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.

Die zur Prüfung vorliegende Unterlage von VCDB (Präsentation: Verkehrsgutachten für die Entwicklung des Stadtquartiers Attilastraße (Marienhöfe); Vorstellung des Projektes und erster Ergebnisse bei SenUVK, 05.11.2020) vermittelt einen ersten Überblick zu den vorläufigen Ergebnissen hinsichtlich Analyse, Prognose-Nullfall, Prognose-Planfall, möglichen Maßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung sowie zu den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den umliegenden Knotenpunkten. Die entsprechenden Arbeitsstände und (vorläufigen) Ergebnisse wurden im Rahmen der Projektvorstellung Anfang November vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus wurde seitens des Dienstleisters bereits festgestellt, dass die Berechnungen auf Entwürfen beruhen, die bisher nicht final abgestimmt sind. Für eine abschließende Kommentierung und Bewertung der in der Präsentation skizzierten Inhalte bedarf es einer vollständigen und nachvollziehbaren Dokumentation in Form eines Untersuchungsberichtes.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Ein Verkehrsgutachten ist derzeit in Bearbeitung und wird die geforderte Dokumentation aufweisen. Parallel finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.

Stellungnahme:
Hinsichtlich der Verkehrserzeugung benennt die o.g. Unterlage lediglich allgemein die verwendeten Grundlagen (ohne spezifische Angaben zu verwendeten Kennwerten) und führt im Folgenden dann schon die Ergebnisse der Erzeugungsberechnungen an. Auf die Erzeugungsberechnung selbst wird nicht weiter eingegangen. Im Vorfeld der Vorstellung des Projektes bei SenUVK Anfang November 2020 wurde IV A seitens LK Argus jedoch bereits eine Übersicht mit den Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese wurde von IV A geprüft und entsprechende Anmerkungen und Hinweise wurden gegeben. Diese wiederum wurden vom Dienstleister aufgenommen und sollten nunmehr in die weitere Projektbearbeitung eingeflossen sein. Es wird darum gebeten, dass, sobald hierzu eine prüffähige zusammenhängende Unterlage in Form eines Untersuchungsberichts vorliegt, diese IV A zur weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Erläuterung der angenommenen Verkehrserzeugung wird Bestandteil der oben benannten Dokumentation sein.

Stellungnahme:
Entsprechend der Abstimmungen im Zuge der Projektvorstellung sei zu den Varianten des südlichen Anschlussknotenpunktes der bereits seinerzeit gegebene Hinweis nochmals angeführt: Es sollte geprüft werden, die Haltelinie auf der östlichen Attilastraße vor die Ingostraße zu verlegen. Die Konsequenzen für den ruhenden Verkehr sind darzustellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bearbeitung des Verkehrsgutachtens geprüft.
Die ganzheitliche Darstellung der Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage einer konzeptionellen Ausgestaltung, welche Beschreibungen zu verkehrlichen Wirkungen und auch Konsequenzen beinhaltet.

Stellungnahme:
Für die Erstellung der verkehrlichen Untersuchung wird ferner auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hingewiesen:
https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/

Wie bereits in Kapitel 3.8 beschrieben wird, ist im Rahmen des Projektes "Dresdner Bahn" die Errichtung von zwei elektrifizierten Fernbahngleisen westlich des B-Plangebietes vorgesehen. Es ist dabei mit einer Steigerung der Zugzahlen und durch die Nutzung der Trasse durch Fernverkehrs- und Güterzüge auch mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.
Notwendige Lärmschutzmaßnahmen für das B-Plangebiet, die über die planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen, sind durch den Vorhabenträger zu errichten. Diese sind dabei nicht dem Ausbauvorhaben Dresdner Bahn anzuhängen.
Eine verdichtete Bebauung in dieser sehr gut durch den ÖPNV erschlossenen Lage wird begrüßt. Dennoch ist Folgendes im Verfahren zu beachten:

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise bzgl. der Dresdner Bahn und der damit verbundenen Lärmimmissionen werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beachtet.
Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt.

Stellungnahme:
- Es ist zusätzlich zu der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung in der Röbling-, Gersdorf- und Attilastraße mit einer durch das Plangebiet verursachten Zunahme des MIV zu rechnen, wovon auch der Busverkehr in seiner Qualität beeinträchtigt wird. Daher ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen auch zukünftig ein stabiler Verkehrsfluss für den Busverkehr gewährleistet ist.
Dies ist im Verkehrsgutachten durch die entsprechenden Qualitätsstufen nachzuweisen. Bei der Betrachtung sind u.a. auch die Knotenpunkte Röblingstraße/Arnulfstraße/Prellerweg und Attilastraße/Steglitzer Damm/Reutlingerstraße mit einzubeziehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Bewertung der ÖPNV-Qualitäten, hier insbesondere die Abwicklung des Busverkehrs auf der Röbling- und Attilastraße sowie Ansätze zu deren Verbesserung, werden im Verkehrsgutachten geprüft. Weiterhin wird die BVG bei den oben benannten Abstimmungen einbezogen.

Stellungnahme:
Es sollten möglichst direkte Fuß- und Radwege zu den ÖPNV-Haltestellen (u.a. S Attilastraße, Röblingstraße/Attilastraße, Friedhof Röblingstraße) eingerichtet werden. Daher wird der geplante nördliche Zugang zum S-Bahnhof Attilastraße positiv bewertet. Dadurch wird eine deutlich verbesserte ÖPNV-Erschließung erreicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines autoarmen Quartiers vor. Das dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Mobilitätskonzept setzt deshalb insbesondere auf die Förderung des Fuß- und Radverkehrsaufkommens. Die innere Erschließung sieht dazu u.a. kurze Wege und eine direkte Anbindung an den S-Bahnhof Attilastraße vor.

Stellungnahme:
Die Röblingstraße ist nach dem derzeitigen Entwurf des Radnetzes, das allerdings noch nicht offiziell durch den Senat beschlossen ist, als RIN III ausgewiesen (Kategorie direkt unter dem Vorrangnetz). Dies ist etwa mit der Funktion einer bisherigen Ergänzungsroute vergleichbar. Die Attilastraße ist dagegen bisher nicht im Radnetz enthalten, obwohl sie allein schon für die Erschließung des Bahnhofs u.a. für den Radverkehr eine wichtige Rolle spielt.
Aufgrund der großen funktionalen Bedeutung der Röbling- und Attilastraße für den Radverkehr ist auf die Berücksichtigung des Berliner Mobilitätsgesetz § 7 (2) 3 in Verbindung mit § 43 (1) zu verweisen.
Danach sollen an allen Hauptverkehrsstraßen attraktive Radverkehrsanlagen in sicherem Abstand zu parkenden Kraftfahrzeugen und ausreichender Breite eingerichtet werden.
Diese sollen so gestaltet werden, dass sich Radfahrende sicher überholen können. Vor allem bei der Entwicklung und Erweiterung von Stadtquartieren und städtebaulichen Bereichen sind im Sinne einer lebenswerten Stadt zur Erschließung vorrangig Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu wählen.

Es wird eingeschätzt, dass sich in der Röblingstraße, die derzeit keine Radverkehrsanlagen enthält, diese sich nur mit einem zusätzlichen Grunderwerb errichten lassen. Der B-Plan böte dazu eine gute Gelegenheit, auch wenn er etwas erweitert werden müsste. Da Grunderwerb auf der B-Plan-abgewandten Seite nicht realisierbar sein wird, bleibt nur eine deutliche Erweiterung um mehrere Meter auf der B-Plan-Seite, um einen Querschnitt mit Radfahr- oder Schutzstreifen auf der B-Plan-

abgewandten Seite, Radweg oder Radfahrstreifen auf der B-Plan-Seite und einem ordentlichen Gehweg auf der B-Plan-Seite herstellen zu können. Da auf der gegenüberliegenden Seite nach Schaffung einer Radverkehrsanlage nicht geparkt werden kann, wäre zusätzlich auch ein Streifen mit Bäumen und Parkhäfen zwischen den Bäumen auf der B-Planseite zumindest flächenmäßig als Straßenland zu sichern. Hier müsste vom Bezirk eine entsprechende Straßenausbauplanung erarbeitet und mit SenUVK IV B abgestimmt werden. Aufbauend auf diese Straßenplanung müsste eine Erweiterung des B-Plangeltungsbereiches zur Sicherstellung der Straßenplanung erfolgen. Dabei wird empfohlen, den gesamten Straßenzug der Röblingstraße zu betrachten, d.h. auch bis zum Anschluss im Norden an den Prellerweg.

Gleiches gilt auch für die Attilastraße, die für eine Erschließung des B-Plangebietes aufgrund der ungenügenden Geh- und Radverkehrsanlagen insbesondere für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet werden müsste.
Auch hier ist die B-Plan-abgewandte Seite durch einen schmalen Seitenraum mit ruhendem Verkehr geprägt, der keinen Raum für irgendwelche Aufweitungen an Knotenpunkten lässt.
Hier wird also ein Radfahrstreifen anzulegen sein, der entweder gegen Falschparken geschützt werden müsste oder neben den Parkplätzen z. B. für Lieferverkehr oder Behindertenparkplätze erhalten bleiben müssten. Für den Fahrzeugverkehr in Richtung Tempelhof wird daher nicht nur an den Zufahrten ins Gewerbegebiet, sondern auch im Streckenverlauf mehr als die halbe Fahrbahnbreite benötigt. Dagegen ist der Seitenraum auf der B-Planseite schon heute relativ breit (ungeordnetes Schrägparken zwischen den Bäumen). Hier müsste geprüft werden, ob zur Herstellung eines attraktiven Geh- und Radwegs in ausreichendem Abstand zu den Bestandsbäumen und deren Wurzeln eine Verbreiterung erforderlich wäre. D.h. hier wäre ebenfalls ein Querschnitt unter Berücksichtigung der Baumwurzeln zu definieren, der die Straßengrenze dann determinieren sollte. Dazu sind dringend Abstimmungen zwischen dem SGA und SenUVK IV B zu führen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Zu den in der Stellungnahme aufgeführten Hinweisen zu den Querschnitten der Röbling- und Attilastraße, den Knotenpunktgestaltungen und den Auswirkungen des Mobilitätsgesetzes auf die geplanten Radverkehrsanlagen fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.
Aufgrund der innerhalb des Querschnitts der Röblingstraße nicht vorhandenen Kapazitäten zur Unterbringung der erforderlichen Radverkehrsanlagen, wird die Variante verfolgt, diese Anlagen innerhalb des Plangebietes, parallel zur Röblingstraße unterzubringen.

Im weiteren Verfahren wird, in Abstimmung mit den Fachbehörden, untersucht, wie attraktive Radverkehrsanlagen vom Prellerweg im Norden bis zur Attilastraße im Süden geschaffen werden können.

Stellungnahme:
Nicht nachvollziehbar ist die vorgeschlagene Anbindung des B-Plangebietes an die Ringstraße mit Aufgabe des vorhandenen LSA-Knotens Tejastraße und dem daraus resultierenden Umweg für den Radverkehr Röblingstraße – Erschließungsstraßen Plangebiet – Ringstraße bzw. – Mariendorfer Hafenweg (Richtung Gaswerksgelände/Marienpark oder Lankwitz/Lichterfelde). Auch für den Kfz-Verkehr sind zur Aufgabe der LSA Tejastraße im Rahmen der Leistungsfähigkeitserwägungen die Auswirkungen unter Verkehrssicherheitsaspekten darzustellen und zu beurteilen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Auch die Anbindung Richtung Ringstraße wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, abgestimmt.

In Richtung Ringstraße wird jedoch kein Umweg für den Radverkehr entstehen. Gegenüber dem Bestand wird die angesprochene Route verkürzt, da derzeit keine Anbindung über das Plangebiet besteht.

Stellungnahme:
Für eine vorgeschlagene Radverkehrsführung in Nord-Süd-Relation durch das B-Plangebiet sind die Ideen hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen bzw. noch zu klärenden Radverkehrsanlagen insbesondere in der Attilastraße darzustellen.
Damit sind grundsätzlich und kurzfristig Lösungen zur Führung des Rad- und Fußverkehrs im Umfeld des B-Plangebietes sowie im angrenzenden Straßennetz vorab in gemeinsamer Abstimmung mit dem bezirklichen Straßenbaulastträger zu klären. Auch die neuen Standards für die künftige attraktive Gestaltung von Fußverkehrsanlagen entsprechend der derzeit überarbeiteten AV Geh- und Radwege sind dabei zu berücksichtigen. Erst dann können die Auswirkungen und notwendigen Flächenerweiterung für den Geltungsbereich des B-Planes definiert werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Verbesserung der Anschlüsse der Radwege im Plangebiet an die benachbarten Quartiere ist Bestandteil des Verkehrsgutachtens. Die Auswirkungen werden dargestellt, beschrieben und bewertet.
Ebenso wird die Gestaltung der Fußverkehrsanlagen entsprechend der derzeit überarbeiteten AV Geh- und Radwege Berücksichtigung finden.

Stellungnahme:
Zur Klärung des o. g. Verkehrskonzeptes wurde bereits die Durchführung einer Abstimmung mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg, SenUVK Abteilung IV und der Abteilung VI angeregt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Entsprechende Abstimmungen finden bereits statt.

Stellungnahme:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nicht auf die Belange der Abteilung VI eingeht. Hier erfolgte keine Rückmeldung im Rahmen der Stellungnahmefrist.
Es wird empfohlen, hier die Abteilung VI als eigenständigen Träger in die Trägerbeteiligung einzubeziehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die SenUVK Abt. VI wurde ebenfalls an der Planung beteiligt (s. SN Nr. 37).

4.11 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D

Stellungnahme: Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb hat keine Einwendungen zu der vorgelegten Planung.

Für die unter Punkt 3.6.3.2 der Begründung erwähnten aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden folgende Hinweise gegeben:
- Sofern im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zusätzliche Lärmschutzwände erforderlich sind, dürfen diese nicht, auch nicht teilweise auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und nicht auf einer öffentlichen Grünfläche stehen.

- Je nach berechneter Höhe ist eine entsprechende Gründung mit entsprechenden Platzverhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich. Sofern notwendig, ist eine Erfassung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung durchzuführen.
- Die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhaltung der möglich notwendigen lärmabschirmenden Wände liegt in jedem Fall, unabhängig ob diese in einem Baukörper integriert oder freistehend sind, in der Verantwortung des Grundstückeigentümers.

Abwägung: Kenntnisnahme. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Lärmschutzwänden wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Hinweis, dass Lärmschutzwände nicht auf öffentlichen Flächen errichtet bzw. betrieben werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

4.12 Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme: Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.
Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung: Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

4.13 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A

Stellungnahme:
Im Folgenden finden Sie die Stellungnahme unseres Hauses, die sich vor allem auf die Aspekte Gewerbe und Einzelhandel bezieht.
Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf soll zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten, integrierten Stadtquartier entwickelt werden. Für diese städtebauliche Neuordnung sollen für das aktuell gewerblich genutzte Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gemäß FNP handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine gewerbliche Baufläche. Diese sollte grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und vor anderen Nutzungen wie Wohnen oder Freizeiteinrichtungen geschützt werden. Das Vorhaben wäre nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig.
Hierzu hat es in der Vergangenheit bereits intensive Gespräche zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und unserer Hausleitung gegeben. Die Entwicklung eines mischgenutzten Stadtquartiers wird an diesem Standort von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe grundsätzlich mitgetragen unter der Bedingung, dass angemessene Ersatzlösungen für die auf dem Gelände ansässigen Betriebe bereitgestellt werden und die gewerbliche Bebauung vorrangig erfolgt. Wir möchten aber betonen, dass dies auf einer einzelfallspezifischen Ausnahmeentscheidung basiert und keinen Präzedenzfall für die Umwandlung von GE-Flächen an anderen Standorten darstellt.

Abwägung:
Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Der südliche Bereich des Plangebietes soll als ein Standort für Handwerk und Gewerbe (einschl. eines Handwerkerhauses) entwickelt werden. Die Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung speziell für diese Zielgruppen kann nur eingeschränkt über einen Bebauungsplan bzw. die BauNVO sichergestellt werden. Vielmehr ist hier ein ergänzender Städtebaulicher Vertrag erforderlich, mit dem der Investor bzw. Projektträger zur Bereitstellung geeigneter Räume und

Vergabe an diese Zielgruppen verpflichtet werden sollte. Wir würden es sehr begrüßen, wenn uns ein Entwurf des Städtebaulichen Vertrags zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ist richtig, dass das BauGB keine Möglichkeiten zur Sicherstellung der Gewerbeflächenversorgung bestimmter Zielgruppen bietet. Zu dem zu errichtenden Handwerkerhaus werden Regelungen innerhalb eines städtebaulichen Vertrages (u. a. Vergabe der Flächen, Miethöhen) mit dem Investor getroffen.

Stellungnahme:
Ebenso wäre der jetzige Zuschnitt der Baufelder dahingehend zu prüfen, dass die Belange eines Handwerkerhauses abgebildet werden. Bisher ist weder aus der Planzeichnung noch aus der Begründung ersichtlich, wo dieses Handwerkerhaus realisiert werden soll.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die im GE1 und GE2, in denen im Wesentlichen die Neuentwicklung von Gewerbeflächen erfolgen wird, vorgesehenen sechs- und elfgeschossigen Gebäude erfahrungsgemäß nur sehr eingeschränkt für die Zielgruppe Handwerk und Kleingewerbe nutzbar sein werden. Hier besteht die Gefahr, dass sich vornehmlich (höherwertige) Bürodienstleistungen etablieren, die das kleinräumige Mietniveau in Bereiche treiben können, die für Handwerks- und Produktionsbetriebe nicht mehr tragbar sind. Auch die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs entspricht nicht den Anforderungen dieser Zielbranchen, die erfahrungsgemäß immer ein gewisses Aufkommen an Lieferverkehren aufweisen und eine einfache Andienung der Gebäude für reibungslose Betriebsabläufe benötigen.
Wir empfehlen zudem, mittels Textlicher Festsetzungen zumindest für die GE1 und GE2 auch Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke auszuschließen, um das Profil für Handwerk und Gewerbe zu sichern.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Handwerkerhaus soll direkt an der Attilastraße, in einem 10-geschossigen Gebäude innerhalb des GE2 realisiert werden. Für das Handwerkerhaus wurde ein städtebaulich-architektonischer Entwurf entwickelt, der die Belange der Zielgruppe, wie z. B. geeignete Geschosshöhen, und Lastenaufzüge, ausdrücklich berücksichtigt. Dieser Entwurf soll ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
Die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarende Miethöhe für das Handwerkerhaus soll der Ansiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben dienen und diese vor Verdrängung schützen.
Für die weiteren Gebäude innerhalb der GE1 und GE2 werden keine entsprechenden Vereinbarungen getroffen.
Die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs steht dem zu erwartenden Lieferverkehr grundsätzlich nicht entgegen. Das Handwerkerhaus soll zudem eine direkte Ausfahrt auf die Attilastraße erhalten.
Im weiteren Verfahren wird eine Differenzierung im Bereich der Gewerbegebiete geprüft. Orientierung bietet dabei die Machbarkeitsstudie zu den Gewerbeflächen (bulwiengesa 08/2019), die im Rahmen eines Workshops mit der Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs und dem Bezirk entwickelt wurde. Darin wird empfohlen, bei der konzeptionellen Ausrichtung der Gewerbeflächen das Konzept der "funktionalen Mischung" zu verfolgen. Es wird eine möglichst "robuste und vielfältige Gebäudestruktur, die einer künftig eher hybriden Gewerbeentwicklung am besten gerecht wird" empfohlen.
Dabei wird z. B. auch die Integration von kleinen Produktions- und Lagerflächen gesehen.
Auch wird eine Hotelnutzung gutachterlich empfohlen, da diese eine integrierende und impulsgebende Wirkung haben kann.

Das derzeitige noch in Entwicklung befindliche, jedoch schon relativ weit fortgeschrittene Nutzungskonzept, sieht eine entsprechende Nutzungsmischung vor.
Der Ausschluss von Tankstellen und Einzelhandelsflächen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Stellungnahme:
Zur geplanten Entwicklung des Einzelhandels nehmen wir wie folgt Stellung:
Der Planungsbereich ist im StEP Zentren 2030 nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums gekennzeichnet. Das nächstgelegene Zentrum ist das OTZ Mariendorfer Damm. Hier besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf.
Dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 auch nicht innerhalb eines der festgelegten Zentren, allerdings ist der Geltungsbereich aufgrund des derzeit noch bestehenden Baumarkts als übergeordneter Fachmarktstandort „Attilastraße“ dargestellt. Außerdem sind mehrere Einzelstandorte (ein „strukturprägender Lebensmittelbetrieb über 500 qm Verkaufsfläche“ und zwei „Einzelhandelsbetriebe über 500 qm Verkaufsfläche“) als Bestand im Geltungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung sieht für den bestehenden Baumarkt jedoch einen Abriss vor, so dass die Bedeutung eines übergeordneten Fachmarktstandortes demnach zukünftig entfallen dürfte.
Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich des vorliegenden B-Plans ist zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarkts sowie kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Um diese neue Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern, soll der Bereich als Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde zudem eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen vorgelegt, wonach die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen relevanten städtebaulichen Auswirkungen führen sollen und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden könne.
Dennoch enthält die textliche Festsetzung 1.4 keine Konkretisierung zum Umfang der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihren jeweiligen Verkaufsflächen bzw. sind keine Sortimentsfestsetzungen ersichtlich, um tatsächlich negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentren wie das OTZ Mariendorfer Damm ausschließen zu können. Diese Konkretisierung sollte aus hiesiger Sicht daher unbedingt nachgeholt werden.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.
Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.

Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich.

Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

4.14 Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Stellungnahme: Ziel des festzusetzenden Bebauungsplans ist es, die Flächen des ehemaligen „Güterbahnhofs Mariendorf“ zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier zu entwickeln. Unter anderem sollen im nördlichen Bereich des Plangebiets gemäß § 6a BauNVO urbane Gebiete (MU1 bis MU3) festgesetzt werden.

Abwägung: Sachverhaltsdarstellung

Stellungnahme: Dies eröffnet dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in städtischen Lagen neue Entwicklungsmöglichkeiten, nicht zuletzt deshalb, weil auch kulturelle gewerbliche Nutzungen, z.B. in Form von künstlerischen Produktionsstätten (etwa Ateliers und andere Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler, die zum sogenannten nicht-störenden Gewerbe zählen) zulässig sind.
Diesbezüglich verweist die SenKultEuropa auf die dringenden Bedarfe an Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler dieser Stadt – besonders in innerstädtischen Bereichen, in denen es aufgrund der stetig steigenden Gewerbemieten kaum noch bezahlbare Flächen für diese Branche gibt.
Durch den Bebauungsplan 7-95 sollten geeignete Voraussetzungen geschaffen werden, um einer anspruchsvollen städtebaulichen Situation und breiten Nutzungsmischung mit Wohnen, Kleingewerbe und Einzelhandel gerecht zu werden. Entsprechend sollten auch die Künstlerinnen und Künstler Berlins respektive deren Notwendigkeit, Arbeits- und Produktionsräume zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu haben, nicht unberücksichtigt bleiben – weder im Rahmen möglicher Nachnutzungsplanungen für Bestandsgebäude noch bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten der Neubauten.
Eine prioritäre Aufgabe der SenKultEuropa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählen besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler durch die SenKultEuropa bereitgestellt werden.
Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).
Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A

Abwägung: Kenntnisnahme. Anlagen für kulturelle Nutzungen sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Eine planungsrechtliche Sicherung von "kulturellen Präsentations- und Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler" ist mangels Regelungskompetenz unzulässig. Es handelt sich hierbei weder um eine gemäße Rechtsprechung typisierbare Unterkategorie der in dem Baugebiet bezeichneten Nutzungsart "Anlagen für kulturelle Zwecke", noch liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit ausgeschlossen.

4.15 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Stellungnahme: Gegen die vorliegenden Planungen zur Sicherung der im Plangebiet u.a. für die Schaffung zusätzlichen Wohnungsbaus vorgesehenen Baugebiete gem. § 6a und § 11 BauNVO bestehen grundsätzlich keine schulfachlichen Einwände, solange die Schulplatzversorgung innerhalb der Region quantitativ, qualitativ und zeitgerecht zum Wohnungsbau gesichert werden kann. Inwieweit die aus diesem Vorhaben und aus umliegenden zusätzlich bedarfserhöhenden Maßnahmen resultierenden Schulplätze innerhalb der Region gedeckt werden können, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt und eine Kopie dieses Schreibens erhält.

Abwägung:
Kenntnisnahme. s. Abwägung zur Stellungnahme Nr. 20 des bezirklichen Schul- und Sportamtes

4.16 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen

Stellungnahme:
Planzeichnung:
Die Lage der Ausweisung der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Attilastraße und der Röblingstraße steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung von SenUVK zum Anschluss der Straßen an die überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße, hier auch hinsichtlich der Signalisierung des Knotenpunktes. Hierzu wird es noch einen Termin Anfang nächsten Jahres mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung geben.

In der Planzeichnung sind die Straßenbegrenzungslinien an der Geltungsbereichsgrenze in der Attilastraße und der Gersdorfstraße falsch eingetragen. Die Geltungsbereichsgrenze liegt meist in der Mitte der Straße. Dort macht eine Straßenbegrenzungslinie aber keinen Sinn.

Die Führung der Straßenbegrenzungslinien muss sich an den vorhandenen ff. Straßenfluchtlinien orientieren und nicht an dem Verlauf der vorhandenen Zäune. Die Situation für Fußgänger ist in dieser Straße bereits jetzt sehr eng und nicht barrierefrei. Die Anzahl der Fußgänger wird durch die Bebauung eher noch zunehmen. Deshalb ist ein Zurückgehen vom geltenden Recht für den FB Straßen unter Berücksichtigung des Mobiltätsgesetzes nicht möglich. Auch für die nördliche Erschließung erscheint eine breitere Verkehrsfläche nötig.

Um dies überprüfen zu können, bräuchte ich einen Plan mit Maßangaben des alten und des neuen Rechtes.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planzeichnung. Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen SenUVK konkretisiert. Das SGA, FB Straßen, wird in den Abstimmungsprozess einbezogen.

Die Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung werden entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme geprüft und angepasst.

Stellungnahme:
Verkehrsgutachten:
Für das Verkehrsgutachten sollte der o. g. Termin mit der Senatsverwaltung abgewartet werden. Insgesamt muss hier noch mehr in die Einzelheiten gegangen werden, z. B. muss auch die innere Erschließung betrachtet werden, die Auswirkungen auf das öffentliche Verkehrsnetz hat sowie die Organisation Ein-/Ausfahrt Tiefgarage und die beiden Teilknoten mit Maßen und Schleppkurven versehen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden fortgeschrieben.
Die innere Erschließung soll für den Rad-, Fuß- und Lieferverkehr entwickelt werden. Der Kfz-Verkehr soll an den Rändern des Vorhabens in die Tiefgarage geleitet werden. Die im Plangebiet geplanten privaten Verkehrsflächen sollen autoarm gestaltet werden.

Stellungnahme:
Collignon Architekten:
Innere Erschließung: Anbindung des Handwerkerhofes.
Es sollte geprüft werden, ob eher die Ausfahrt in die Attilastraße über eine Ampelregelung sinnvoll ist als die Einfahrt; hier zum Beispiel beim Handwerkerhof. Ansonsten muss verhindert werden, dass diese Ausfahrt als Schleichstrecke für die Privatstraßen dienen kann.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die direkte Anbindung des Handwerkerhofes ist derzeit nur als Ausfahrt in westliche Richtung auf die Attilastraße vorgesehen. Linkseinbiegen auf die Attilastraße ist nicht komfortabel durchführbar. Schleichverkehre sind somit nicht zu erwarten.

Stellungnahme:
Regenwasserkonzept:
Private Regenwasserleitungen sollen nicht in öffentliche bzw. als solche ausgewiesenen Flächen verlegt werden (Röblingstraße) E 1.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Verlegung von privaten Regenwasserleitungen in öffentlichen Flächen ist im vorliegenden Entwässerungskonzept nicht vorgesehen. Die Anordnung von Regenwasseranlagen in den privaten, jedoch öffentlich genutzten Flächen der Erschließungsstraße und des nördlichen Parks ist aus Gründen der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit unverzichtbar.

Stellungnahme:
Begründung:
I. 2.5 Verkehrserschließung: Seite 8: Die Tejastraße endet südlich der Attilastraße.
III. 3.5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen Seite 68: Hier gilt das bereits zur Planzeichnung Gesagte: Einer Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbau vor Ort kann aufgrund des Mobilitätsgesetzes nicht zugestimmt werden. Ein Verbleiben auf den Grenzen des geltenden Rechtes der ff. Fluchtlinien ist erforderlich, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen an Fußgängern und Radfahrern sowie für den ÖPNV für alle verträglich durchführen zu können.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung der Begründung. Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.

4.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt

Stellungnahme: In der Bezirksregion Tempelhof besteht weiterhin ein Fehlbedarf an Kitaplätzen bis 2022 von ca. 140 Plätzen.
In der Bezirksregion Mariendorf beträgt das Platzdefizit ca. 470 bis 520.
(Anlage: Auszug aus der bezirklichen Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung für Tempelhof und Mariendorf 2021 bis 2026)
In Tempelhof sind aktuell keine weiteren Ausbaumaßnahmen bekannt, in Mariendorf sind aktuell zwei Ausbauvorhaben geplant.
In Mariendorf sind derzeit zwei Ausbaumaßnahmen geplant, eine davon im weitesten Sinne im Einzugsgebiet (30 min. mit öffentl. Verkehrsmitteln) mit 70 Plätzen.
Es wäre daher sinnvoll, sofern es von Flächenplanung realisierbar ist im Rahmen des Wohnungsneubauvorhabens Röblingsstr. BP 7-95, die geplante Kita (85 Plätze) zu vergrößern.
Grundsätzlich ist jeder zusätzliche Kita-Platz willkommen, eine Kita mit 120 Plätzen wäre aber aus fachlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht vorteilhaft.
Die Erstellungskosten von größeren Kitagebäuden sind in der Regel kostengünstiger. Gleiches gilt für den Betrieb einer Einrichtung.

Abwägung:
Das Versorgungsdefizit mit Kita-Plätzen in den betroffenen Bezirksregionen wird zur Kenntnis genommen.
Zum gegenwärtigen Stand ist im Plangebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, welche den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf decken soll.
Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung errechnet sich aus dem Vorhaben ein Bedarf von ca. 75 Kitaplätzen. Zur Deckung des Bedarfs ist eine Kita innerhalb des Plangebiets im Erdgeschoss des nördlichen MU3 vorgesehen. Die Details zur Herstellung und Vermietung der Einrichtung sollen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine größere oder eine zusätzliche Kindertagesstätte im Plangebiet umgesetzt werden kann, die darüberhinausgehende Bedarfe decken könnte.

Stellungnahme: Versorgungsstandard:
Für 11,4 % der 6- bis unter 25-Jährigen soll 1 Platz (2,5m² päd. Nutzfläche) zur Verfügung gestellt werden.
B-Plan 7-95:
Röblingstr.
76.500 m² Wohnfläche
300 Plätz MUF

(Anlage: Tabelle mit den Versorgungsquoten von Jugendfreizeitangeboten in den LOR)
Aktuell wird an einem Berechnungsmodell für den Flächenbedarf einer JFE zu Planungszwecken gearbeitet (SIIP-Verfahren).
Die JFE im PLR Lindenhofsiedlung wird voraussichtlich nicht weiter betrieben werden können, da die Räumlichkeiten für die Ganztagsbetreuung zur Verfügung gestellt werden müssen.
Aktuell können in dieser Einrichtung nur Angebote für Kinder im Grundschulalter angeboten werden, für Jugendliche sind die Räume nicht geeignet.

D.h. im Planungsgebiet gibt es zukünftig kein Kinder- und Jugendfreizeitangebot.
Die nächsten Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich im PLR Manteuffelstraße (Versorgungsquote 5,5%) und aktuell ebenfalls übernutzt, Neu-Tempelhof/Jugi Hessenring, im PLR Grazer Platz in Friedenau oder in Mariendorf in der Rathausstr. In keiner der genannten Bezirksregionen verfügen wir über ein ausreichendes Platz Angebot für Kinder und Jugendliche.
Die Versorgungsquote in der BZR Tempelhof ist die niedrigste im Bezirk, weiterer Wohnungsneubau verschärft die Situation.
Der PLR Lindenhofsiedlung ist gekennzeichnet durch seine isolierte Lage und damit sind entferntere Angebote für Kinder bis 12 Jahren schlecht zugänglich, so dass hier eine Versorgung im Wohngebiet geboten ist.
Insbesondere bei einer Kombination von Wohnen und Mobilen Unterbringungen für Flüchtlinge bedarf es sozialintegrativer Angebote, um stabile Nachbarschaften aufzubauen.
Die JFE bieten darüber hinaus die Möglichkeit an den Vormittagen für andere soziale Angebote genutzt zu werden, z.B. Angebote der Familienbildung und -beratung, Sprachkurse/VHS etc. oder Angebote für Senioren

Raumbedarf kleine Jugendfreizeiteinrichtung (ca. 40-50 Plätze):
1 Platz = 2,5 m² pädagogische Nutzfläche.

Weitere Anforderungen:
- Separater Eingang von außen erreichbar/nicht über Wohngebäude,
- möglichst vom Wohnbereich abgewandt um Nutzungskonflikte zu vermeiden,
- von außen sichtbar und gut zugänglich,
- kleine Außenfläche, wie Terrasse wäre sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich,
- kann am Standort der MUF angesiedelt sein,
- gemeinsame Nutzung mit Kita-Gebäude nur wenn Gebäudeteile und Freiflächen für Kita abgetrennt werden können.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Versorgungsdefizit mit Jugendfreizeiteinrichtungen in den betroffenen LOR wird zur Kenntnis genommen.
Im weiteren Verfahren sollen Abstimmungen zwischen Bezirk und Vorhabenträger zur möglichen Unterbringung von sozialen Einrichtungen im Plangebiet stattfinden.
Die überwiegende Festsetzung von urbanen Gebieten steht diesen Nutzungen nicht entgegen. Gem. § 6a BauNVO sind Einrichtungen für soziale Zwecke im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

4.18 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit

Stellungnahme:
Der Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Menschen, die psychosoziale Unterstützung benötigen, ist weiterhin hoch. Das o.g. Grundstück ist aufgrund seiner Lage für den bezirklichen Versorgungsauftrag sehr interessant.
Hiermit melde ich einen Bedarf an sog. "Trägerwohnungen" für psychisch kranke und suchtkranke Menschen an. D.h. die Wohnungen sollen von einem Leistungserbringer der psychosozialen Versorgung angemietet werden können, um diese dann an Ihre Klientinnen untervermieten zu können. Bei einem positiven Verlauf der Betreuung und einer guten Prognose zur Fortführung des Mietverhältnisses, sollen die Klienten die Möglichkeit erhalten, den Mietvertrag zu übernehmen.

Ziel sollte sein, dass die Klientinnen und Klienten auch nach Beendigung der Betreuung dort wohnen bleiben können und nicht; nach Betreuungsende umziehen müssen oder gar obdachlos werden. Dieses Vorhaben sollte bereits im Vorfeld mit den möglichen Wohnungsbauunternehmen vereinbart werden. Dieses ist ein dringendes Anliegen aus dem Betreuungsalltag, um so möglichst Kontinuität in, der Betreuung gewährleisten zu können.
Bedarf/ Anforderungen:
- Es werden 10 1-Zimmerwohnungen benötigt.
- Wohnungsgröße: 1 Zimmer, Küche, Bad, insgesamt mind. 30 m².
- Die Mietdauer soll unbegrenzt sein.
- Es wird eine Mindestausstattung erwartet: Herd/Ofen, Spüle, Küchenzeile/ Arbeitsplatte in der Küche.
- Die Wohnung sollte bezugsfertig übergeben werden.
- Die Mietkosten müssen die sozialhilferechtlichen Vorgaben erfüllen und dürfen die erlaubten Wohnkosten des Sozialamtes nicht übersteigen.

Wir halten die Umsetzung dieses Wohnraums für dringend erforderlich.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-95 soll im nördlichen Plangebiet als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dort sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Bei der Entwicklung des Plangebiets sind die Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden. So soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Gemäß der Leitlinie wird ein Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gesichert.
Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 18.7.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-95 die Vorgaben des am 1. November 2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sollen Inhalt des städtebaulichen Vertrags werden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern die Unterbringung von "Trägerwohnungen" Gegenstand der Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden soll. Für diese Wohnungen würden dann die Mietobergrenzen analog zu denen der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumversorgung gelten.

4.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheit

Stellungnahme:
Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet Gewerbenutzungen zugunsten von Wohnnutzungen aufgegeben werden, spricht sich der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten gegen eine etwaige Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung aus. Eine Güterabwägung darf nicht zulasten des Gewerbes ausgehen. Vielmehr muss das Wohnen lärmrobust gestaltet werden. Insbesondere lehnt der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten eine eventuelle Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung durch eine Gebietsausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) anstelle eines „Gewerbegebietes" (GE) ab. Auch Einschränkungen gewerblicher Nutzungen - zur Nachtzeit - über bereits bestehende Begrenzungen hinaus werden vom Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten nicht akzeptiert.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Nach derzeitiger Einschätzung der schalltechnischen Untersuchung wird die heutige Gewerbenutzung faktisch nicht eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere die gewerblichen Nutzungen westlich der Röblingstraße, und damit innerhalb des Plangebiets. Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls nicht weitergehend eingeschränkt.
Im weiteren Verfahren wird das schalltechnische Gutachten fortgeschrieben. Die vorgenannten Aussagen werden auch anhand der konkreten Genehmigungslage der einzelnen Betriebe überprüft.
Der Umfang zulässiger gewerblicher Nutzungen auf Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets, der über die heutigen Nutzungen hinausgeht, unterliegt hingegen der Abwägung der unterschiedlichen Planungsziele. Aufgrund der vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen ist eine über die heutigen Nutzungen hinausgehende Gewerbenutzung gegenwärtig nicht vorrangiges Planungsziel.

Stellungnahme:
Im Übrigen sind aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten Regelungen zu treffen, die die Realisierung eines Handwerkerhauses sicherstellen. Die Verwirklichung eines Handwerkerhauses im Plangebiet ist für den Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten unabdingbar.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. In der Begründung ist bereits dargelegt, dass eines der Entwicklungsziele die Schaffung eines Handwerkerhauses ist. Im weiteren Verfahren ist noch zu erörtern welche konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen das „Handwerkerhaus“ definieren. Das Planungsrecht bietet zur Inhaltsbestimmung keine konkreten Anhaltspunkte.
Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden diesbezüglich im weiteren Verfahren konkretisiert.
Die in der Stellungnahme geforderte Sicherstellung der Realisierung kann nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen. Dazu wird im weiteren Verfahren die Aufnahme von Bestimmungen in den städtebaulichen Vertrag geprüft.

4.20 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme:
1. Immissionsschutz
<u>Ausrichtung der Gebäude</u>
Dem Vorschlag aus Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 *"Das Hochhaus im Nordwesten und das angrenzende L-förmige Gebäude stehen senkrecht zu den Schienenwegen und weisen keine lärmabgewandten Fassadenseiten auf. Hier sollte geprüft werden, ob das L-förmige Gebäude um 90° gedreht werden kann, sodass eine geschützte Hofsituation entsteht."* schließe ich mich an.
Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm als Maßstab für gesunde Wohnverhältnisse werden vor allem zur Nachtzeit erheblich überschritten. Es wäre daher noch vorteilhafter, durch einen geschlossenen Gebäuderiegel, ggf. ergänzt durch Lärmschutzwände, eine Abschirmung des Verkehrslärms der westlich gelegenen Bahntrassen zu schaffen, um einen optimalen planerischen Lärmschutz zu gewährleisten. Auf den B-Plan 7-68, ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf, wird verwiesen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Im Rahmen der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung werden Umfang und Ausprägung des lärmrobusten Städtebaus geprüft.

Stellungnahme:
Schienenverkehr
Westlich des Plangebietes verläuft laut Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 derzeit ein Gleis für den Güterverkehr sowie eine zweigleisige Bahnstrecke auf der gegenwärtig S-Bahnzüge verkehren. Zusätzlich befindet sich aktuell dort die Strecke der Dresdner Bahn im Bau, welche ab 2026 von Schnellzügen und dem Regionalverkehr befahren werden soll. Laut Lärmschutzgutachten sollen die Gleise 3 und 4 werden nach Auskunft der Deutschen Bahn vor allem für Personenverkehr mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu ca. 160 km/h genutzt, ggf. auch für Gütertransporte. Gleis 5 führt nach Tempelhof und dient dem Gütertransport mit Geschwindigkeiten von bis zu ca. 50-80 km/h.
Die im Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 angesetzten Zugzahlen und die damit ermittelten Schallleistungspegel erscheinen mir besonders in der Nachtzeit zu niedrig. Ich bitte die Zahlen zu verifizieren.
Das hier vorliegende Gutachten ist fortzuschreiben. Nach Fertigstellung ist dieses zur Prüfung dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Das Gutachten zum Erschütterungsschutz hervorgerufen durch den Schienenverkehr soll laut Begründung zu o.g. Verfahren beauftragt werden. Nach Vorliegen ist dieses zur Prüfung dem Um-welt- und Naturschutzamt vorzulegen.

Abwägung:
Die Verkehrsmengen des Schienenverkehrs, deren Zusammensetzung (S-Bahn, Formen des Personenverkehrs, Anzahl und Ausprägung des Güterverkehrs) und die zugrunde zu legenden Geschwindigkeiten wurden durch die Deutsche Bahn bereitgestellt und sind unverändert in der schalltechnischen Prognose eingestellt worden.
Da die Bereitstellung der Zugzahlen durch die Deutsche Bahn aus dem Juni 2020 stammt, ist davon auszugehen, dass diese Zahlen den aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln.
Die schalltechnische Untersuchung wird insgesamt fortgeschrieben und dem Umwelt- und Naturschutz im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungahme vorgelegt. Das benannte Gutachten zum Erschütterungsschutz wird ebenfalls Teil der Beteiligung sein.

Stellungnahme: 2.
Bodenschutz/Altlasten
Im Plangebiet liegen diverse Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt werden:
- Vorhabengebiet „Marienhöfe“, Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 Innerhalb des Vorhabengebietes „Marienhöfe“ liegen die BBK- Flächen

BBK 10845 Röblingstr. 96-116 Ablagerungen / gewerbliche Vornutzung Orientierende Bodenuntersuchungen in der damaligen Kleingartenanlage Röblingstr. ergaben 1999 flächendeckende anthropogene Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit. Die Analytik ergab hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

BBK 10056 Attilastr. 56, Gelände des aktuellen Güterbahnhofs Attilastraße Dokumentiert sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie lokale Havarien im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung. Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle kam es zur Freisetzung von Kraftstoffen, die zumindest anteilig saniert worden sind. Im Zufahrtsbereich Attilastr. wurden im Bereich des heutigen Baumarktes umfängliche Erdarbeiten zur Bauvorbereitung durchgeführt und dokumentiert. Vorhandene

Bodenbelastung wurden unter Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes überprüft und beseitigt.
BBK 9509 Attilastr.52, Altablagerung/ Verfüllung eines Pfuhls
Im Zufahrtsbereich zum Güterbahnhof Attilastr. wurden im Zuge orientierender Untersuchungen 1994 bzw. 2001 Altablagerungen nachgewiesen. Die Fläche wurde nach durchgeführten Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.

Zur Vorbereitung der Baumaßahmen wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt, Geotechnischer Vorbericht, GID 2020. Nachgewiesen sind flächendeckende Aufschüttungen anthropogener Materialien. Eine Schadstoffanalytik erfolgte bisher nicht. Insgesamt liegt für die Vorhabengebiet keine abgeschlossene Erstbewertung der auftretenden Bodenbelastungen vor.

Für das weitere Verfahren ergeben sich für das Vorhabengebiet folgende Anforderungen:
- Für das zukünftige Baufeld BBK 10845 /Röblingstr.96-116 kann eine Beeinträchtigung der angestrebten Mischnutzung, Sondergebiet mit Wohnanteil, nicht ausgeschlossen werden. Die schadstoffhaltige Aufschüttung ist bauvorbereitend flächendeckend abzutragen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erarbeiten vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen,
- Ausweislich der Abb. 2 + 3 des Entwässerungskonzeptes ist im Rahmen des Bauvorhabens großflächig ein tiefgründiger Bodenaushub zur Herstellung von Tiefgaragen und Kellerbereichen vorgesehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass partiell kontaminierter Boden anfällt. Ein einsprechendes Konzept zur Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist vorzulegen und mit der Abfallbehörde SenUVK bzw. dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.
- Zur weitergehenden Beurteilung der Nutzungseignung sind in den Bereichen sensibler Nutzungen, Parkanlage, Spielflächen sowie Außenbereichen der Kindertagesstätten orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die entsprechenden Flächenzuordnungen sind zeitnah vorzunehmen. Art und Umfang der Bodenuntersuchungen ist vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.
  Zusätzliche Bodenuntersuchungen sind auch im Bereich der vorgesehenen Rigolen und Regenrückhaltebecken, siehe ANHANG 1/ Entwässerungskonzept, vorzusehen. Hierzu ist durch flächenrepräsentative Bohrsondierungen, 1- 2 RKS/ Standort nachzuweisen, dass keine Versickerung von Niederschlagswasser durch kontaminierte Bodenschichten erfolgen wird. Art und Umfang der notwendigen Untersuchungen sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.
- Ergänzend hierzu sollte eine Probenahme und Schadstoffuntersuchung (Schwermetalle, MKW, BTX, LCKW, PAK) für die eingerichteten GWM, CB1, WP20, WP 16 und WP 18 vorgesehen werden. Die Untersuchung dient der Erstbewertung der Altlastensituation sowie Vorklärung eventueller Auflagen zur Behandlung des im Zuge der GW-Haltung anfallenden Wassers.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Eine abschließende Bewertung der Flächen bezüglich schädlicher Bodenverunreinigungen und deren Beseitigung erfolgt im Rahmen eines Fachgutachtens in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde im weiteren Verfahren. Insbesondere werden nach der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konkretisierung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt diejenigen Teilflächen bestimmt, für die eine differenzierte Beprobung nach der BBodSchV vorzusehen ist. Regelmäßig betrifft das Teilflächen, die im Planentwurf für sensible Nutzungen (u. a. öffentlich nutzbare Grünflächen, Spielplätze) ausgewiesen werden.
Ggf. werden Regelungen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Stellungnahme: 2.2. Sonstige Bereiche des Plangebiets
Für außerhalb des Vorhabens „Marienhöfe“ werden folgende Grundstücke im BBK als altlastenverdächtig geführt:
- BBK 10458 Röblingstr.90, gewerbliche Nutzung Schrotthandel/Steinmetz
- BBK 14807 Röblingstr.144, Aufzugsbau/ Spedition, Ablagerung,
- BBK 10843 Röblingstr.148, Fernmeldebau, Betriebstankstelle
- BBK 10607 Röblingstr.156, KFZ-Werkstatt/ KFZ-Handel.

Für diese Flächen liegen bisher ebenfalls keine vollständigen orientierenden Bodenuntersuchungen vor. Dementsprechend kann keine abschließende Bewertung der Belastungssituation erfolgen.
Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten. Ich bitte um Rückmeldung, ob bezüglich der geplanten Festsetzungen im B-Plan eine weitergehende Bewertung erforderlich ist. Diesbezüglich müssten ggf. Bodenuntersuchungen vorgesehen werden.
Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen aus 1999 und 2001 liegen zusätzlich für die ehemaligen Kleingartenflächen Röblingstr. 84-88 bzw. Röblingstr. 138-142 vor. Die Untersuchungen ergaben nur geringfügig erhöhte Belastungen mit Schwermetallen bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Die letztgenannten Grundstücke werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Hinweis. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die benannten Flächen eine Festsetzung als Gewerbegebiet und somit die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Da, wie in der Stellungnahme angemerkt, derzeit keine Erkenntnisse vorliegen, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten, wird hier kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen gesehen.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
<u>Biotoptypen</u>
Eine Biotoptypenkartierung für den Bestand, Darstellung in einer Karte und Beschreibung mit Bewertung erstellt durch planland vom November 2020 liegt vor. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
<u>Baumschutz</u>
Eine Baumbestandsaufnahme (Baumliste) und -bewertung liegt vor. Die Standorte der Bäume sind in einer Biotoptypenkarte dargestellt.
Es ist davon auszugehen, dass durch das neugeschaffene Baurecht im Bereich der geplanten Baukörper und Bauflächen es zu einem erheblichen Verlust an geschützten Bäumen kommt.
Für die notwendigen Baumfällungen sind entsprechenden Anträge nach der BaumSchVO zu stellen.

Die erforderlichen Ersatzbäume für nicht zu erhaltende geschützte Bäume sind nach der Baumschutzverordnung zu vorab ermitteln und die Standorte sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nachzuweisen. Eine entsprechende Planunterlage sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Hinweis. Im weiteren Verfahren wird ein Freiraumkonzept erstellt, das im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert werden soll. Inhalt des Freiraumkonzeptes werden die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sowie die Darstellung neuer Baumstandorte.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
Fauna
Es liegt eine faunistische Erfassung erstellt durch planland unter Mitarbeit von BUBO vom 4.November 2020 vor. Der Untersuchungsraum für die faunistische Untersuchung ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abbildung 1).
Es wurden Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, des Quartierspotentials für gebäudebewohnende Tierarten und von Zauneidechsen an strukturell geeigneten Standorten durchgeführt. Außerdem liegt ein Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Hinweis. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht Teil des Untersuchungsraums waren (Flächen des Bestandsgewerbes entlang der Röblingstraße), wurde bereits eine Potentialeinschätzung vorgenommen. Eine faunistische Untersuchung dieser Bereiche erfolgt im Laufe des Jahres 2021.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
Vögel
Im Untersuchungsraum wurden 15 Brutvogelarten nachgewiesen. Alle Arten sind häufig bis mäßig häufig mit Ausnahme des Sperbers, der auf der Vorwarnliste Berlins verzeichnet ist.
Ganzjährig geschützte Niststätten wie Baumhöhlen für Blaumeisen, Gartenrotschwanz und Kohlmeise sowie Gebäudenischen für Hausrotschwanz, Haussperling und potentiell für Mauersegler wurden festgestellt. Nistmöglichkeiten befinden sich an den vorhandenen Abrissgebäuden.
Der Bestand der Brutvögel ist in einer Karte dargestellt.
In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten sieben Vogelarten (Blaumeise, Gartenrotschwanz, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Sperber) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.
Im Artenschutzfachbeitrag ist eine Vermeidungsmaßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung von Fällung und Gebäudeabrissen, und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 2 ACEF, Anbringen von Nisthilfen für Höhlen/Nischenbrüter vorgesehen. Mit den auf Seite 53 und 54 Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.
Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Ersatzniststätten zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung.. m Artenschutzfachbeitrag sind bereits Angaben über die Art und Anzahl der benötigten Nisthilfen enthalten. Die Festlegung der Platzierung erfolgt bauvorbereitend und wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
Fledermäuse
Es wurden Jagdgebiete von 2 Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Untersuchungsraum festgestellt. Es wird ein geringes Quartierspotential für Zwergfledermäuse in den Abrissgebäuden benannt.
In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.
Im Artenschutzfachbeitrag sind für die Zwergfledermaus zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.
Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V Artenschutzfachbeitrag Seite 66 soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.
Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Quartiershilfen zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

Abwägung:
Fledermäuse
Es wurden Jagdgebiete von 2 Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Untersuchungsraum festgestellt. Es wird ein geringes Quartierspotential für Zwergfledermäuse in den Abrissgebäuden benannt.
In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.
Im Artenschutzfachbeitrag sind für die Zwergfledermaus zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.
Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V Artenschutzfachbeitrag Seite 66 soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.
Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Quartiershilfen zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

Stellungnahme:
Natur- und Artenschutz
Zauneidechse
Im Untersuchungsgebiet erfolgten drei Begehungen zur Einschätzung des Vorkommens der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. § 7 BNatSchG artenschutzrechtlich geschützten Zauneidechsen (Lacerta agilis). Die Fundorte der bei allen Begehungen festgestellten Zauneidechsen sind in der faunistischen Untersuchung Seite 17 Abbildung 8 dargestellt.
In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage der Fundorte ist

festzustellen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens ein Lebensraum der Zauneidechse verloren geht,
Mit den im Artenschutzfachbeitrag auf den Seiten 69 und 70 genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

4 A_{CEF}: Herstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien,
5 V: Stellung von Amphibienschutzzäunen zur Vermeidung der Neu- und Wiederbesiedelung von Baufeldern,
6 V: Umsetzen von Reptilien in Ersatzhabitate,
7 V: Jahreszeitliche Beschränkungen von Wurzelrodungen und Vegetationsberäumung (Krautschicht) des Baufeldes,
8 V: Kein Einbringen von Stoffen in oder in das Umfeld von Reptilienhabitaten,
9 V: Unterlassen von Beeinträchtigungen des bahndammseitigen Reptilienhabitates

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist im weiteren Planverfahren ein konkretes Konzept vorzulegen:
- Bezüglich der baubegleitenden Vermeidungsmaßnahmen 5 V und 6 V sind konkrete räumliche, zeitliche und organisatorischen Festlegungen zu treffen.
- Der Flächenbedarf der für die Zauneidechse vorzusehenden Ersatzhabitate sind konkret festzulegen und zu begründen.
- Es ist vorrangig zu prüfen, ob im Geltungsbereich des B-Plans, Ersatzflächen für die Zauneidechse z.B. im Bereich der geplanten Grünanlage, angelegt bzw. vorhandene Habitats-strukturen erhalten werden können.
- Ergänzend hierzu können, wie vom Gutachter vorgeschlagen, Ersatzhabitate auch auf externen Flächen, z.B. auf angrenzenden Bahnflächen/Unterhaltungswege auf ihre Eignung zum Anlegen von Ersatzhabitaten geprüft werden. Hierzu ist nachzuweisen, dass auf den vorgeschlagenen Flächen keine Zauneidechsenvorkommen vorhanden sind.
- Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzflächen ist vor Beginn der Umsiedlung der Eidechsen nachzuweisen. Für die vorgeschlagenen Ersatzflächen ist ein konkretes Pflegekonzept zu erarbeiten.

Die Umsetzung des Konzeptes zum baubegleitenden Umgangs mit den nachgewiesenen Zauneidechsen sowie die Herstellung, dauerhaften Sicherung und langfristigen Pflege von Ersatzhabitaten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.
Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) durch einen geeigneten Fachgutachter vorzusehen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Derzeit finden bereits Abstimmungen mit dem Fachamt bzgl. der benannten Maßnahmen statt. Entsprechende Regelungen werden innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.
Die Stellungnahme bestätigt den Umfang der beabsichtigten Maßnahmen.

Stellungnahme:
Klimaschutz
Die vorgesehene Planung wird insbesondere im Vorhabengebiet Marienhöfe zu einer erheblichen Verdichtung und hohen Baumassen führen. Hieraus resultiert voraussichtlich eine nachteilige Veränderung des lokalen Kimas, insbesondere eine deutliche Erwärmung des Vorhabengebietes.

Infolge der entlang der Röblingstraße geplanten Baukörper wird sich der Luftaustausch zwischen den Freiflächen entlang der Bahntrasse und die östlich der Röblingstr. gelegenen Grün- und Friedhofsflächen (Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas) voraussichtlich wesentlich mindern.
Die klimatischen Effekte (z.B. Erwärmung, Minderung des Luftaustausches) auf die zukünftigen Bewohner sollten frühzeitig durch ein gesondertes klimatologisches Fachgutachten ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die zukünftigen Anwohner sollten frühzeitig Anpassungsmaßnahmen an die absehbaren lokalklimatischen Effekte des Bauvorhabens vorgesehen werden:
- Schattenspendende Baumpflanzungen entlang der Verkehrs- und Wegflächen,
- Umsetzung notwendiger Baumersatzpflanzungen im Plangebiet,
- Klimawirksame Begrünung von Hofbereichen,
- Nutzung der bestehenden Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung,
- Nutzung klimawirksamer Maßnahmen bei der Gestaltung und Beschattung von Fassaden,
- Nutzung anfallenden Niederschlagswassers zu verdunstungswirksamen Bewässerung von Pflanzflächen bzw. zum Betrieb kühlender Elemente z.B. im Bereich der geplanten Stadt-plätze,
- Sicherung eines angemessenen Luftaustausches durch Platzierung und Gestaltung der Wohnblöcke,
- Minderung der Versiegelung bei der Gestaltung von Wegeflächen und Aufenthaltsbereichen,
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen, Bodenauftrag > 80 cm.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Laut Umweltatlas (Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015) besteht zwischen den Flächen entlang der Bahntrasse und der Röblingstraße kein Luftaustausch, lediglich in einem Punkt, im Bereich des geplanten nördlichen Parks, berührt der Kaltluftstrom über dem Plangebiet den der Gleistrassen. Jedoch ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude entlang der Röblingstraße den Kaltluftstrom vom Friedhof in das Plangebiet mindern.
Im Plangebiet kommt es einerseits zu einer Entsiegelung und Begrünung von Flächen und die langgestreckten Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs, die derzeit eine hemmende Barriere für den Kaltluftstrom darstellen, werden durch eine offene Bebauung ersetzt. Dies begünstigt eine Durchlüftung in Ost-West und Nord-Süd-Richtung.
Andererseits sind nachteilige Effekte auf die Anwohner*innen durch zunehmende Baumassen und eine einhergehende Erwärmung nicht auszuschließen, weshalb die Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens geprüft wird.

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten erstellt, das die klimatologische Situation sowie die Auswirkungen der Planung auf das geplante Stadtquartier sowie auf die angrenzenden städtebaulichen Räume untersucht.

Die Hinweise bzgl. der Anpassungsmaßnahmen werden im Rahmen des Freiflächenkonzeptes konkretisiert.

Stellungnahme:
Klimaschutz
Neben den bestehenden Anforderungen, die nachteiligen Folgen von Verdichtung der Bebauung zu mindern, muss eine nachhaltige Stadtentwicklung auch, den Zielsetzungen des Senats entsprechend, auch den Beitrag des Planungsgebietes am CO2 Ausstoß des Landes Berlin berücksichtigen. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) sollte als Maßstab für die

nachhaltige Stadtentwicklung dienen. Im Umweltbericht müssen die CO2-Emissionen des Planungsgebietes quantifiziert werden. Es gibt im Teil zum Umweltbericht keine Ausführungen zu erneuerbaren Energien noch zur effizienten Primärenergienutzung. Entsprechend den Vorgaben des Landes Berlin muss ein Energie- und Klimaschutzkonzept für das Planungsgebiet entwickelt werden. Ein entsprechendes Gutachten sollte beauftragt werden.

Abwägung:
Die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Durch das BauGB werden hier die Regelungen des Raumordnungsgesetzes konkretisiert. Der Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung spielt bei der Abwägung daher eine wichtige Rolle.
Die Klimaschutzziele Berlins sind unter anderem im Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) verankert. Konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele sind auf Grundlage des § 4 Abs. 1 EWG Bln im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) genannt. Im BEK 2030 ist zum Handlungsfeld Gebäude und Stadtentwicklung (Kap. H.2.) als Ziel: "Planvolle Nachverdichtung in bestehenden Quartiersstrukturen und Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege (GeS-2 i. V. m. V-2)" genannt. Dementsprechend sollen als "wesentlicher Beitrag zum Schutz der endlichen Ressource Bodenfläche sowie zur Ersparnis von Erschließungskosten […] Maßnahmen zur Innenentwicklung der Berliner Siedlungsfläche mit Priorität umgesetzt werden.“
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der derzeit untergenutzten Flächen des ehemaligen "Güterbahnhofs Mariendorf", zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier geschaffen.
Die Nutzungsänderung eines bereits planungsrechtlich für einen anderen Zweck, hier gewerbliche Baufläche, festgesetzten Grundstücks, stellt bereits eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne dieser Ziele dar.
Die Nutzung erneuerbarer Energien soll insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen und die sparsame Energienutzung durch eine kompakte weitestgehend sechs- bis achtgeschossige Bebauung erreicht werden.
Die im Bebauungsplanentwurf 7-95 vorgesehene Dachflächenbegrünung leistet einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts und trägt zur Stärkung der Klimafunktionen bei. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser soll das Mikroklima verbessert werden.
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird durch eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Anlagen oberhalb der Gebäudeoberkante (OK) ermöglicht. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung schließt die Nutzung von Solarenergie nicht aus.
Für weitergehende Maßnahmen wie ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein (noch nicht vorhandenes) Nahwärmenetz, die Nutzung von Abwasserwärmepotenzial, die Verwendung bestimmter Baumaterialien, die Erstellung einer CO2-Bilanz im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens oder die Umsetzung von CO2-Ausgleichsmaßnahmen besteht keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage.
Die Berücksichtigung der Klimabelange gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird für die künftigen Verfahrensschritte in der Planbegründung differenzierter dargestellt.

Stellungnahme:
Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung
Mit dem geplanten neuen Stadtquartier werden vorrausichtlich ca. 765 neue Wohneinheiten entstehen. (Umweltbericht Seite 35). Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen.
Nach dem Kinderspielplatzgesetz § 4 gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Bei der Berechnung der zusätzlichen Spielplatzfläche ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von

2 Personen auszugehen. Bei der Schaffung von 765 neue Wohneinheiten besteht ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1530 m² Fläche.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Tempelhof, Planungsraum Marienhöhe, Versorgungsbereich 0404 A. Der Versorgungsbereich ist der Versorgungsstufe 6 zugeordnet, d.h. es besteht in dem Bereich kein Defizit an Nettospielfläche mit öffentlichen Spielplätzen (Stand 30.07.2018). In dem vorgenannten Versorgungsbereich liegen zwei Spielplätze am Marienhöher Weg mit einer Gesamtfläche von 8251 m² Nettospielplatzfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl mit Stand 12/2017 ist der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 765 m² Fläche durch die geplante Wohnbebauung durch die zwei vorhandenen öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt.
Der Bedarf der privaten Spielplätze ist nach BauO Bln § 8 Abs. 2 festgesetzt. Je Wohnung sollen mind. 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen zu gewährleisten.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Hinweis. Die im Versorgungsbereich vorhandene Nettospielplatzfläche von 8.251 m² übersteigt die Soll-Fläche um 5.809 m², daher ist auch der planungsbedingte Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1.530 m² gedeckt. Die gute Versorgungslage wird zur Kenntnis genommen.
Im Freiflächenkonzept sind zwei Grünflächen dargestellt, die im nördlichen sowie im zentralen Plangebiet liegen. Diese Flächen sollen im Entwurf des Bebauungsplans als private Parkanlagen festgesetzt werden und gemäß vertraglicher Regelungen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Auch wenn rein rechnerisch keine öffentlichen Spielplätze erforderlich sind, sollen im Plangebiet, quartiersnah öffentlich zugängliche Spielplätze errichtet werden. Größe und Verortung der Spielplätze wird im weiteren Verfahren innerhalb des Freiflächenkonzeptes dargestellt.
Der Bedarf an privaten Spielplätzen gem. BauO Bln wird im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

Stellungnahme:
6. Gewässerschutz
Straßen- und Grundstücksflächen entlang der Röblingstr. (nordwestlich Grundstück Röblingstr. 133) entwässern derzeit über das Netz der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in den Lindenhofweiher, Röbling/Arnulfstr. Es handelt sich um ein stehendes Gewässer II. Ordnung im Privateigentum. Die Einleitung von Niederschlagswasser wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis für ein definiertes Einzugsgebiet zugelassen. Aufgrund von Veränderungen im Einzugsgebiet, im Dargebot und der Verteilung der Niederschläge kam es in den zurückliegenden Jahren im Gewässer regelmäßig zu hohen Wasserständen, die zu Schäden in den Uferbereichen und angrenzenden Bauwerken geführt haben. Derzeit laufen Abstimmungen mit den BWB, eine dauerhafte Möglichkeit zur Regulierung und Kontrolle der Wasserstände einzurichten.
Dementsprechend ist im Rahmen des Planverfahrens sicherzustellen, dass Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken verbleibt bzw. nach Maßgabe der Netzauslastung der BWB erforderlichenfalls im südlichen Grundstücksteil in die Kanalisation der Attilastraße abgegeben werden.
Das vorgelegte Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Richter vom 09.11.2020 trägt dem Rechnung und ist daher im Planverfahren verbindlich festzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Regenwasserkonzept für das Neubaugebiet sieht vor, einen Großteil des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Rigolensysteme zu versickern. Nur in den südlich liegenden Teilbereichen, in denen das Wasser nicht versickert werden kann, soll eine Zwischenspeicherung in Regenrückhaltebehältern und eine mit den BWB abgestimmte Einleitung in die Kanalisation in der Attilastraße erfolgen.
Das Regenwasserkonzept wird im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert.

4.21 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Stellungnahme:
Folgende Punkte sind beim Entwurf des B-Planes 7-95 aufgefallen:
- B-Pläne werden im Maßstab 1:1000 gezeichnet, Lesbarkeit der Planzeichnung!
- in der Übersichtskarte sollten die Straßennamen für die Orientierung lesbar sein

Planunterlage:
- Flurstücksnummern sind mit Bruchstrich darzustellen (siehe ALKIS), bzw. siehe Legende
- die Bemaßung des bestehenden Baurechts (f.f. Str.- u. Baufl., Straßenbreiten) ist nicht ersichtlich, insbesondere, da die geplanten Festsetzungen davon abweichen
- Straßennamen sollten lesbar sein

Festsetzung:
- keine Straßenbegrenzungslinien auf der Straßenmitte (Geltungsbereichsgrenze), es sei denn die Straßenbreite soll halbiert werden
- Bemaßungen fehlen für eindeutige Festsetzungen

Das Gebäude Attilastr. 46-51 überbaut laut Darstellung in ALKIS die Baufluchtlinie (5m), in dem B-Plan sieht es nicht so aus!
Für weitere Prüfungen benötige ich die Planunterlage digital (Vektordatei). Wenn die Gebäude durch den ÖbVI eingemessen wurden, kann dann auch die Lage in ALKIS angepasst werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planunterlage/Planzeichnung.
Die Hinweise betreffen insbesondere Darstellungen in der Plangrundlage. Diese wird redaktionell angepasst.
Hinweise bzgl. der Festsetzung der Straßenbegrenzungs- und Baufluchtlinien werden geprüft. Im weiteren Verfahren werden die zeichnerischen Festsetzungen bemaßt.

4.22 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt

Stellungnahme:
Wie in dem vorliegenden Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen mit ca. 76.500m² geplant. Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.
Laut Rechnungsmodell, basierend auf 76.500m² GF Wohnen, werden 765 WE geschaffen. Ausgehend von der derzeit geplanten Wohnungsmenge von 765 WE ergibt sich im Ergebnis der entsprechenden Modellrechnung ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 83 Plätzen. Darüber hinaus ist eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit ca. 300 Plätzen geplant. Die GF Wohnen wird hierfür nicht benannt. Das Gebäude wird temporär als Unterkunft für Geflüchtete dienen und

soll anschließend für förderfähigen Wohnraum umgebaut werden. Somit benötigt das Schul- und Sportamt diese GF Wohnen, um diesen Grundschulplatzbedarf benennen zu können.
Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen.
Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Tempelhof zu schaffen.
Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.
Im Ergebnis des am 19.04.18 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird in der Schulplanungsregion Tempelhof bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf und ohne Kapazitätsveränderung ein Defizit von rund 5,8 Zügen erwartet.
Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 723 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.
Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2020-24 sind für die Schulplanungsregion Tempelhof bisher Kapazitätserweiterungen an der Johanna-Eck-Schule (07K07) (Erweiterung zur Gemeinschaftsschule) + 3 Züge (davon ist 1 Zug für überregionalen Bedarf bestimmt), an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) + 1 Zug (bereits temporär durch Holzmodulbau erweitert), an der Grundschule auf dem Tempelhofer Feld (07G21) + 1 Zug (bereits temporär durch Holzmodulbau erweitert) und an der Lindenhof-Grundschule (07G07) + 1 Zug geplant.
Darüber hinaus sind weitere Baumaßnahmen geplant, die jedoch keine Kapazitätserweiterungen zur Folge haben. Dazu zählen Baumaßnahmen an der Tempelherren-Grundschule (07G24) und der Paul-Simmel-Grundschule (07G19).
Unter Berücksichtigung altersangemessener Schulwege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplans 7-95 Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule (07K07) zur Verfügung stehen müssen.

Anlage: Bedarfsnachweis Grundschulplätze „Bebauungsplan 7-95“. Schulplanungsregion Tempelhof

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten Grundschulplätze werden im weiteren Verfahren über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Entsprechend der Stellungnahme wird voraussichtlich eine Beteiligung an der Kapazitätserweiterung an der Johanna-Eck-Schule vereinbart.
In die Berechnung des Grundschulplatzbedarfs wird die Geschossfläche der modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), in Abstimmung mit der SenSW WBL, nicht einberechnet.

4.23 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme: Der Bebauungsplan soll für das 14,6 ha große Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf direkt an der Grenze zu Steglitz-Zehlendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „gemischten Wohn- und Gewerbequartiers im nördlichen Bereich und eines „Standorts für Gewerbe und Handwerk“ im südlichen Bereich zu schaffen. Geplant sind ca. 700 WE, eine Flüchtlingsunterkunft mit 300 Plätzen und ca. 87.000m² Gewerbe.

Abwägung:
Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme: Angesichts dieser Größenordnungen bestehen seitens des Bezirks Steglitz-Zehlendorf Bedenken bezüglich der Baumassenentwicklung im Kontext zur Verkehrsentwicklung. Die Straßen im Umfeld, insbesondere Attilastraße und Steglitzer Damm auf Steglitz-Zehlendorfer Gebiet sind bereits jetzt stark belastet und die Knotenpunkte weisen schlechte, teilweise sogar sehr schlechte Qualitätsstufen auf. Hierzu bedarf es eines qualifizierten Verkehrsgutachtens zum Umgang mit den zu erwartenden hohen verkehrlichen Problemen. Die Powerpoint-Präsentation des Gutachtens von VCDB und LK Argus im Rahmen einer Projektvorstellung am 05.11.2020 reicht insoweit zur Stellungnahme nicht aus. Es wird angeregt, die Verkehrsplanung gut mit dem Nachbarbezirk abzustimmen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die allgemeine Verkehrsprognose geht von einem leichten Zuwachs an Kfz-Verkehrsbelastungen auf der Attilastraße und einem spürbaren Anstieg der Kfz-Belastungen auf dem Prellerweg/der Arnulfstraße aus. Daher wird die Erschließung des Gebietes durch den nicht-motorisierten Verkehr zukünftig zu stärken sein, um die Leistungsfähigkeit des Kfz-Straßennetzes aufrecht zu erhalten.
Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen können außerdem stark verkehrserzeugende Nutzungen unterbunden werden.
Die benannte Präsentation diente zur ersten Beurteilung des Projektes und der Sensibilisierung bzgl. bestehender verkehrlicher Rahmenbedingungen.
Im weiteren Verfahren werden die konkreten Auswirkungen auf den Verkehr vertiefend fachgutachterlich untersucht sowie die Anbindung des Stadtquartiers in das bestehende Straßennetz (Knotenpunktausbildungen) abgestimmt.

Stellungnahme:
Es ist zu befürchten, dass durch das geplante Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ mit der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (TF 1.4) ohne Verkaufsflächenbegrenzung Belange der Zentrenstruktur des Bezirks Steglitz-Zehlendorf berührt sind, insbesondere Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende mit 4% Umsatzumverteilung durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit 1.600m² VKF. Der Gutachter GMA sieht zwar keine Beeinträchtigung, die Argumentation erschließt sich angesichts des kleinen Zentrums jedoch nicht. Um schädlichen Auswirkungen vorzubeugen, sollte die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan erfolgen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. In der Auswirkungsanalyse der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende als niedrig bis unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze beschrieben. Dies liegt insbesondere daran, dass das NVZ Südende im Wesentlichen der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient. Der Einzugsbereich der hier geplanten Einzelhandelseinrichtungen wird ähnlich gesehen. Auch hier wird in

erster Linie von der Nahversorgung des neuen Wohnquartiers und der benachbarten Wohngebiete ausgegangen.

Im weiteren Verfahren werden Regelungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche und Sortimente geprüft.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens gering zu halten, ist es grundsätzlich sinnvoll, auf dem Vorhabengrundstück eine Nahversorgung für das geplante neue Stadtquartier mit ca. 765 Wohneinheiten und einer zu erwartenden Einwohneranzahl von ca. 1.530 vorzusehen. Somit können Kfz-Fahrten in Fußwege gewandelt werden, die dann auf dem Vorhabengebiet erfolgen. Die Handelseinrichtungen für die Nahversorgung halten gemäß der verkehrlichen Untersuchung zusätzlichen Verkehr aus dem umliegenden Straßennetz heraus. Gleichzeitig wird nur wenig Zielverkehr zum Einzelhandel erwartet.
Der bestehende Baumarkt wird ohne entsprechenden Ersatz aufgegeben. Dieses Kaufpotenzial wird zu anderen Handelseinrichtungen abwandern.

4.24 Berliner Feuerwehr - Zentraler Service Fahrzeuge und Geräte

Stellungnahme: I
n dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
(s. auch Abwägung der Stellungnahme Nr. 6)

4.25 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme:
Zum im Betreff genannten Vorhaben und bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Landesverteidigung berührt werden. Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof und sobald die Bauhöhe von 78,9 m über NHN überschritten wird, ist eine Einzelfallprüfung anhand der exakten Daten der betreffenden Gebäude erforderlich. Ob eine Beeinträchtigung vorliegt, kann ohne konkrete Angaben wie Baumaterialien der Fassade (wie z.Bsp. Glas, Metall u.Ä.) und Eckpunktkoordinaten der Gebäude, welche die Höhe von 78,9 m über NHN überschreiten, nicht abschließend geprüft und bewertet werden. Den aktuell vorliegenden Unterlagen sind diese Angaben nicht zu entnehmen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die städtebauliche Planung hat sich zwischenzeitlich weiterentwickelt. Nach aktuellem Stand sind nunmehr zwei 10-geschossige Hochhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes geplant. Hier sind Gebäudehöhen von mehr als 78,9 m über NHN zu erwarten. Ob eine Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung zu erwarten ist, wird im weiteren Verfahren geprüft und mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abgestimmt.

4.26 Berliner Feuerwehr, Direktion Süd, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Stellungnahme:
Auf dem Grundstück befinden sich keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen, Zisternen. Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.
Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Sonstige Bemerkungen:
Zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert werden.
Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Der Hinweis zum Schutz und zur Nutzbarkeit von Löschwasserentnahmestellen betrifft nachgeschaltete Genehmigungsverfahren und ist den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

4.27 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -

Stellungnahme:
Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.
Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanvorentwurf.

4.28 Landesdenkmal Berlin

Stellungnahme:
Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Östlich des Gebietes befindet sich die im Kern natürliche und in der Nachkriegszeit als Trümmerberg weiter aufgeschüttete Erhebung Marienhöhe, deren Freiflächen in den oberen Bereichen sowie in der Zuwegung von der Kreuzung Attila-/Röblingstraße als Gartendenkmal geschützt ist (OBJ-Dok-Nr.: 09046015). Nördlich befindet sich die Gesamtanlage der Lindenhofsiedlung (OBJ-Dok-Nr.: 09066374) mit einzelnen Baudenkmalen sowie dem dazugehörigen Gartendenkmal (OBJ-Dok-Nr.: 09046015). Diese und weitere Denkmale in der Umgebung sind in der Begründung korrekt genannt.

Abwägung:
Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe ist zwar selbst nicht denkmalgeschützt, bildet aber mit seiner kleinteiligen und niedrigen Bebauung (meist nur 1 Vollgeschoss) das prägende Umfeld des Gartendenkmals, das auch durch die zum Denkmal gehörende Zuwegung von der Kreuzung aus erfahrbar ist. Die an der westlich gegenüberliegenden Seite der Röblingstraße gelegene Bebauung darf diesen kleinteiligen Charakter der prägenden Umgebung nicht stören. Ausgehend von der Kreuzung Attila-/Röblingstraße sollte deswegen die Bebauung im GE 5 straßenbegleitend auf die Höhe von 3 Vollgeschossen reduziert werden, was immer noch deutlich über den Bestand hinausgeht. Da die Geschosshöhen in Gewerbegebieten u.U. auch unerwartete Höhen erreichen können, ist statt einer Festsetzung von Vollgeschossen jedoch die Festsetzung von absoluten Höhen zu empfehlen. Gleiches gilt für das derzeit schon mit 3 Vollgeschossen festgesetzte GE 4, und das GE 3 wegen seiner Nachbarschaft zur Lindenhofsiedlung.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Im Bereich des GE5 befinden sich bereits im Bestand mehrere Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Die geplante Festsetzung von 4 Vollgeschossen orientiert sich daran.
Der Stellungnahme ist ferner nicht zu entnehmen, weshalb die geplante Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen eine Störung des Charakters der östlich der Röblingstraße gelegenen Bestandsbebauung darstellt und inwiefern hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten des Belangs der Schaffung von Gewerbeflächen bestehen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe genießt, wie auch in der Stellungnahme dargelegt, keinen Denkmalschutz. Die Schaffung von Gewerbeflächen sowie die Ausnutzung der Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs einer innerstädtischen, gut angebundenen Fläche sind hier als gewichtige Gründe für die vorgesehene Planung und seine städtebauliche Dichte anzusehen.
Nach dem städtebaulichen Konzept soll das Quartier einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarkts schaffen. Dazu ist eine maßvolle Verdichtung erforderlich.

Stellungnahme:
Das hier genannte Verfahren berührt auch bodendenkmalpflegerische Belange. Auf dem genannten Grundstück befindet sich eine archäologische Fundstelle. In der Umgebung befinden sich weitere archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.
Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung, Weitergabe an Bauherren. Die archäologische Fundstelle (Fundstellennummer 2230, Fundstelle Röblingstraße 148) wird in der Begründung ergänzt.
Der Hinweis wurde an den Bauherren weitergeleitet, der bereits Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung bodendenkmalpflegerischer Belange aufgenommen hat.

4.29 Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention

Stellungnahme:
Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren und nehmen dazu aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:

Verkehrsaspekte
Die Erschließung des Neubauquartiers soll sowohl über die Röblingstraße, als auch über die Attilastraße erfolgen. Die sich in der Nähe zum Bauvorhaben befindenden Knotenpunkte Attilastraße/ Röblingstraße-Gersdorfstraße und Röblingstraße/ Arnulf-Straße-Prellerweg sind nach vorausgegangenen Beobachtungen der örtlich zuständigen Direktion 4 schon zum jetzigen Zeitpunkt in den Verkehrsspitzenzeiten stark ausgelastet. Nach Fertigstellung des Quartiers, welches 700 Wohneinheiten mit ca. 1.700 Neubewohnern sowie Neuansiedlung von Gewerbe umfassen soll, kann von einer nicht unerheblichen zusätzlichen Verdichtung des Verkehrs ausgegangen werden. Da auch mit einer Zunahme von ein- und ausfahrendem Liefer- und Schwerlastverkehr im Bereich der Attilastraße zu rechnen ist, sollte die LZA an der in das Quartier führenden Tejastraße an das neue Verkehrsaufkommen angepasst werden.

Da für das Neubauquartier umfangreiche Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen sind, müssen für die umliegenden Straßen bezüglich des ruhenden Verkehrs zunächst keine Anpassungen vorgenommen werden.
Weitere Hinweise können bisweilen nicht gegeben werden, da konkrete Bauplanungsunterlagen noch nicht vorliegen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Für das Bauvorhaben soll im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt werden, mit dessen Umsetzung der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr reduziert werden soll. Weiterhin wird der bestehende Baumarkt aufgegeben, wodurch ein größeres Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem Netz genommen wird. Ziel ist auch, dass wesentliche Teile der Nahversorgung auf dem Vorhabengrundstück als Fußverkehre abgewickelt werden.
Der Knotenpunkt Tejastraße soll aufgelöst werden (Entfall nördlicher Knotenpunktast) und die Anbindung des Gebietes über einen neuen Knotenpunkt (zwischen Tejastraße und Ingostraße) erfolgen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes (auch im Gesamtzusammenhang der Attilastraße) ist Teil der weiteren Betrachtungen.
Hierzu finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung sowie der BVG statt. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden im weiteren Verfahren in die verkehrliche Stellungnahme einfließen.

Der Hinweis zum ruhenden Verkehr wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:
Sonstige Hinweise
Auch im weiteren Planverfahren sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationen-übergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Baugesetzbuch gibt nur teilweise die Möglichkeit Festsetzungen entsprechend der genannten Aspekte zu treffen. Dies sind z. B. die Voraussetzung zur Schaffung übersichtlicher Stadträume durch die Festsetzung von Baugrenzen und öffentlich nutzbaren Räumen (Stadtplatz, Grünflächen) oder die Unterbringung von Stellplätzen für Gehbehinderte. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft.
Neben den formalen Beteiligungsschritten wurde den Bürger*innen im Rahmen eines Partizipationsverfahrens die Möglichkeit gegeben, Ideen zur Gestaltung der geplanten Freiräume (Stadtplatz, Grünflächen) einzubringen.

4.30 Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme:
Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die geplanten Festsetzungen lassen keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes erwarten. Die überbaubaren Flächen, angrenzend zur Bahn, haben einen Abstand von mind. 10 m zur Grundstücksgrenze.
Der Hinweis zu den Bauarbeiten betrifft nachgeschaltete Genehmigungsverfahren.

Stellungnahme:
Der Beteiligungsunterlage wurde ein Schalltechnisches Gutachten beigelegt. Eine überschlägige Prüfung der Unterlage ergab, dass die in Ansatz gebrachten Zugzahlen (z. B. S-Bahnen der Strecke 6035 und Güterzüge der Strecke 6135) sowie deren Konfiguration (z. B. Zugkategorien (RE) des Beiblattes 1 und Länge der Güterzüge) nicht mit denen der Planfeststellungsunterlagen zur Dresdner Bahn übereinstimmen. Insoweit sind die Daten zu überprüfen.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030 (die Zahlen für das Prognosejahr 2035 liegen noch nicht vor) wurden bei der Deutschen Bahn abgefragt. Im weiteren Verfahren werden die unterschiedlichen Zahlenangaben in Abstimmung mit der Deutschen Bahn geklärt.

Stellungnahme:
Im Übrigen sind aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamt die Aussagen des Gutachtens auf S. 23 1. Absatz zu berücksichtigen und unnötige Verlärmungen des Plangebiets zu vermeiden. Der vorliegende Entwurf greift dies leider nicht auf. Daneben ist die Untersuchung im weiteren Verfahren zu untersetzen.
Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Die im weiteren Verfahren zu vertiefende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt bereits die angrenzenden Lärmemissionen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen an der geplanten Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden. Der Umfang aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen, sowie des lärmrobusten Städtebaus wird in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme:
Es wird davon ausgegangen, dass in einem nächsten Verfahrensschritt die Untersuchungen zu den Erschütterungen und zu den elektromagnetischen Feldern zur Beteiligung vorgelegt werden. Gleiches gilt für Festsetzungen zum Immissionsschutz.
Ich möchte darauf hinweisen, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungsstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist. Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:
Erschütterungsauswirkungen sowie Auswirkungen elektromagnetischer Felder werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme:
Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Daher ist in diesem Falle zwingend der Betreiber bzw. der Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen zu beteiligen.

Abwägung:
Die Deutsche Bahn als Betreiber der Bahnanlagen wurde an der Planung beteiligt (s. SN 39).

4.31 Deutsche Bahn DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement

Stellungnahme:
Zum Bebauungsplan 7-95 der Stadt Berlin gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
Infrastrukturelle Belange
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 7-95 der Stadt Berlin östlich an der Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf in Höhe km: ca. 25,2- 25,9 bahnlinks liegt.
Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt.
Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es werden keine planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn überplant. Daher ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplanvorentwurf.

Stellungnahme:
Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück und werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert. Es werden auch keine betriebsnotwendigen technischen Anlagen der Deutschen Bahn überplant und/oder beeinträchtigt.

Stellungnahme:
Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.
Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.
Die Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets.
Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.
Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.
Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.
Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die durch die Bahnanlagen verursachten Lärmemissionen und Erschütterungen werden im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Kosten des privaten Investors umgesetzt.

Stellungnahme:
Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.
Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.
Das Grundstück ist im Bereich der Flurstückgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Auf Grund des Bebauungsplan 7-95 der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.
Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept fortgeschrieben. Es werden Maßnahmen geregelt, die einen Regenwasserübertrag auf angrenzende Grundstücke ausschließen.

Stellungnahme:
Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Das Handbuch kann käuflich erworben werden unter folgender Adresse:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter – Kundenservice
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe.

Grundsätzlich gilt folgendes:
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):
- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8, 00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.
Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf.
Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die vorläufigen Ergebnisse der Abwägung dargestellt und es besteht erneut die Möglichkeit sich an der Planung zu beteiligen.

Stellungnahme:
Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die
Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.
Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html.
Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link:
https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

4.32 Vattenfall Wärme Berlin AG

Stellungnahme: Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Abwägung: Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

4.33 Berliner Forstbehörde

Stellungnahme: Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 7-95 vom 11.11 .2020 keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) vorhanden sind. Somit ist eine Betroffenheit bzw. Inanspruchnahme von Waldflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 7-95 zurzeit auszuschließen.
Für den Fall allerdings, dass sich die Planungen bedeutend verzögern sollten, wäre eine erneute Prüfung der Waldeigenschaft in ca. 5-10 Jahren notwendig, da sich im Laufe mehrerer Jahre eine Waldeigenschaft entwickeln könnte.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ergeben sich aktuell keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.
Im Fall einer Verzögerung der Planung wird die Waldeigenschaft erneut überprüft.

4.34 Berliner Stadtreinigung (BSR)

Stellungnahme:
Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

4.35 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Stellungnahme:
<u>Stellungnahme Netzentwicklung</u>
Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung bereits gut erschlossener Gebiete, da die im Umfeld fußläufig erreichbaren ÖPNV-Angebote (hier S-Bahnhof Attilastraße, Buslinien M76, X76, 184, 282, N84) grundsätzlich eine hohe Nutzung des Umweltverbundes erwarten lassen. Auch können so Kosten zur zusätzlichen ÖPNV-Anbindung vermieden werden. Dennoch ist weiterhin mit einem nicht unerheblichen zusätzlichen Kfz-Verkehr zu rechnen, wie Kapitel IV. 4. zu entnehmen ist.
Bereits heute kann der Verkehr an den im Umfeld befindlichen Knoten nur mittel bis sehr schlecht abgewickelt werden (II.2.2.1), wovon auch der vorhandene Busverkehr betroffen ist. Daher sind im Rahmen des Verfahrens Maßnahmen zu ergreifen, die eine weitere Stärkung des Umweltverbundes fördern und gleichzeitig das Mobilitätsgesetz berücksichtigen.
Das können kleine Maßnahmen sein, wie z.B. die Verlegung der Haltestelle Friedhof Röblingstraße näher an den nördlichen Gebietszugang. Aber auch eine mögliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wie z.B. in der Röblingstraße bis an die Baugrenze heran, sollte mit geprüft und ggf. im weiteren Verfahren aufgenommen werden. Nur dann sind ausreichend Verkehrsflächen zur Berücksichtigung aller Verkehrsarten möglich.
Zudem sollte im künftigen Verkehrsgutachten ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrsabwicklung des ÖPNV-(Bus-) Verkehrs an den problematischen Knotenpunkten geworfen werden. Nur ein attraktiver Busverkehr, der nicht zusammen mit dem Kfz-Verkehr im Stau steht, kann im Sinne einer Mobilitätswende erfolgreich sein.

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Für das Bauvorhaben soll im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt werden, mit dessen Umsetzung der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr reduziert werden soll. Weiterhin wird der bestehende Baumarkt aufgegeben, wodurch ein größeres Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem Netz genommen wird. Ziel ist auch, dass wesentliche Teile der Nahversorgung auf dem Vorhabengrundstück als Fußverkehre abgewickelt werden.
Für die Aufteilung der Röblingstraße, unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes, gibt es bereits Planungen und Abstimmungen mit der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung sowie der BVG. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden im weiteren Verfahren in die verkehrliche Stellungnahme einfließen.
Weiterhin wird geprüft, ob im Rahmen der Umplanungen der Knotenpunkte auch verkehrsabhängige Steuerungen für den Linienbusverkehr eingerichtet werden können, damit die verkehrlichen Auswirkungen auf den Linienbusbetrieb geringgehalten werden.
Die Verlegung der Bushaltestelle ist derzeit bereits Inhalt der Prüfungen.

Stellungnahme:
Bereich Omnibus:
Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Weiterführung der Planung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Hinweise haben wir keine Einwände.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

4.36 Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:
Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.
Zwischen den BWB und dem Investor fanden zur Realisierung der Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes erste Gespräche statt.
Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen für Hausanschlüsse zur Verfügung.
Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.
Für die Privatstraßen im Plangebiet ist eine Trasse für Trinkwasserleitung vorzumerken. Der Neubau von Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).
Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.
Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.
Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist und die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird die Belastung der geplanten Privatstraßen mit Leitungsrechten geprüft.

Stellungnahme:
Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.
Wir weisen darauf hin, dass in den Regenwasserkanal in der Röblingstraße kein Niederschlagswasser von zusätzlichen Flächen eingeleitet werden darf, entsprechend der Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Lindenhof Weiher durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Das betrifft auch Grundstücke, die bisher dort angeschlossen sind, wenn sich die Bebauung oder Nutzung ändert.
Ebenso ist auf Grund der Kapazität der Regenwasserkanalisation eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Attilastraße nur mit einer deutlich reduzierten Abflussspitze möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb im Bebauungsplangebiet möglichst vollständig bewirtschaftet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.
In Bezug auf die Ausführungen zum Regenwasserkonzept (welches den BWB nicht vorliegt) sehen wir hier weitere Potentiale zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort u. a. unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen und damit zur weiteren Reduzierung der Ableitung über unterirdische Speicherbecken. Versickerung und das Pflanzen von Bäumen schließen sich nicht aus. Gerade eine oberflächliche Versickerung befördert auch die Verdunstung als Teil des Wasserhaushaltes. Rigolen stellen keine Versickerungsmulden dar. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit empfehlen wir Versickerungsversuche nach dem Open-End-Verfahren.
Für die Regenwasserbewirtschaftung bzw. -nutzung auf dem Grundstück stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung.

Hinweise und Planungshilfen zu diesem Thema finden sich unter den folgenden
Links: https://www.regenwasseragentur.berlin
http://kuras-projekt.de/downloads/erzeugnisse-regenwasserbewirtschaftung
http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/Regenwasser/index.shtml
http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/download/planungshilfe.pdf
Insbesondere empfehlen wir hier den Kontakt zur Regenwasseragentur.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Hinweis.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken bewirtschaftet und nur zu einem geringen Anteil in die Kanalisation eingeleitet werden.
Wesentlicher Bestandteil des Regenwasserkonzepts ist die Verwendung von retentionsstarken Oberflächen wie Gründächer, große Grünflächen und teilweise auch Versickerungsmulden bzw. -flächen. Diese Maßnahmen reduzieren zum einen den Anteil des zu versickernden oder abzuleitenden Wassers und verbessern gleichzeitig durch den hohen Verdunstungsanteil das lokale Klima.
Der Großteil des anfallenden Regenwassers soll innerhalb des Plangebiets mittels Rigolen versickert werden. Nur in südlichen Teilbereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Wasser in unterirdischen Regenrückhaltebehältern gespeichert und stark gedrosselt in die Kanalisation in der Attilastraße eingeleitet. Die Abstimmung zur zulässigen Einleitmenge erfolgt derzeit.

Eine Einleitung in die Kanalisation in der Röblingstraße ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme:
Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.
Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.
Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind.
Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.
Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:
- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern nachgeschaltete Genehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung.

Stellungnahme:
Abteilung Planung und Bau - Maßnahmenentwicklung (PB-N/M)
Zu dem uns vorliegenden Regenentwässerungskonzept möchten wir zu der schon abgegebenen Stellungnahme, welche auch weiterhin Bestand hat, folgendes ergänzen:
Wir sehen hier weitere Potentiale zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort u.a. unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen und damit zur weiteren Reduzierung der Ableitung über unterirdische Speicherbecken. Versickerung und das Pflanzen von Bäumen schließen sich nicht aus. Gerade eine oberflächliche Versickerung befördert auch die Verdunstung als Teil des Wasserhaushaltes. Rigolen stellen keine Versickerungsmulden dar. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit empfehlen wir Versickerungsversuche nach dem Open-End-Verfahren.
Bei der Bemessung der Anlagen zur Regenentwässerung auf einem Grundstück sind die Vorgaben aus DIN 1986-100 zu beachten, bei größeren Grundstücken/ Gebieten auch die DWA-A 118.
Die zulässige maximale Einleitmenge von einem Grundstück/ privatem Gebiet hängt nicht nur von der von der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten ma-

ximalen Abflussspende gemäß Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) ab, sondern insbesondere auch von der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation.
Deshalb kann es sein, dass die maximal mögliche Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation niedriger ist, als die Einleitmenge, wie sie sich aus dem BReWa-BE ergibt. Die Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation ist immer bei den Berliner Wasserbetrieben zu erfragen.
Mail an regenwassereinleitung@bwb.de

Abwägung:
Einstellung in die Abwägung. Das Regenentwässerungskonzept wird derzeit unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise weiterentwickelt. In diesem Zuge werden die Möglichkeiten zur Maximierung der Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten optimiert.
Ziel ist auch die Minimierung der Ableitung über die unterirdischen Speicherbecken.
Versickerungsversuche zur Bestimmung der Durchlässigkeiten wurden bereits durchgeführt und werden in die Weiterentwicklung des Konzepts einbezogen.

4.37 ITDZ Berlin

Stellungnahme:
Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.
Bemerkungen:
Unsere Anlage liegt im unteren Teil Röblingstraße/Attilastraße) auf dem Grundstück des Bebauungsplans 07-95. Bitte teilen Sie uns mit bis wann unsere Umbaumaßnahmen ausgeführt werden müssen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die benannte Anlage liegt im Entwurf des Bebauungsplans in einem Bereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Anlage zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers erforderlich wird.

4.38 Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate Management Germany Portfoliomanagement

Stellungnahme:
In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation 68200 und die beiden Übergabestationen 18098 bzw. 68130 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.
Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Die beiden Übergabestationen Ü18098 und Ü68130 müssen mit allen zugehörigen Kabeln demontiert werden. Ebenfalls demontiert bzw. reguliert werden muss die Netzstation N68200 mit allen speisenden und versorgenden Mittel- und Niederspannungskabeln. Eine Regulierung erfordert auch das Mittelspannungs-Ringkabel, welches von Nord nach Süd über den Bebauungsplan verläuft.
Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.
Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, (xxx) gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 01 36 29.

Die Leitungsrechte für folgende Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. Eine grundbuchliche Sicherung der Netzstation 68200 liegt nicht vor. Weiterhin müssen die, im Rahmen der Umlegungsarbeiten, neuen Kabel gesichert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihnen (xxx) gern zur Verfügung.
Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung, Weitergabe an Bauherren. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zu im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen ergänzt.
Die weiteren Hinweise betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Entsprechend erfolgt eine Weitergabe an den künftigen Bauherren.

4.39 NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG

Stellungnahme:
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue
Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.
Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung
einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass

beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.
Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen.
Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen.
Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, (xxx), abzustimmen. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (xxx) zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.
(xxx)
Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung
einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der NBB weitestgehend innerhalb des angrenzenden öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Eine Leitung befindet sich innerhalb des Plangebiets, im Bereich des derzeitigen Baumarktes. Für diesen Bereich ist eine vollständige Überformung geplant. In diesem Rahmen wird auch eine Um- oder Neuverlegung der Leitung erforderlich. Der Eigentümer der Fläche wird sich dazu mit dem Leitungsträger in Verbindung setzen.

Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 24.03.2022, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 13.05.2022.
Innerhalb des o. g. Zeitraums sowie in vereinzelter Verlängerung der Frist bis zum 25.05.2022 gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 35 Stellungnahmen ein.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

5.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zielmitteilung/Erläuterungen:
Basierend auf unserer Stellungnahme vom 14.12.2020 beurteilen wir den vorliegenden Planentwurf wie folgt: Mit den geplanten Festsetzungen zur Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen wird die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht. Einzelhandel ist danach nur für die Nahversorgung mit entsprechend festgesetzten Sortimenten und auf einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² zulässig.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bzgl. der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ergänzt.

5.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referate I A und I B

Stellungnahme:
Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen:
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Röblingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt.
Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Teil für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" überwiegend nicht entwickelbar.
Für diesen Bereich ist daher parallel das Änderungsverfahren 02/22 "Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellerweg/Arnulfstraße" (Abl. S. 919) eingeleitet worden und befindet sich im Verfahren. Die verwaltungsinterne Vorabstimmung erfolgt.

Der gegenwärtige Stand der Planungen lässt einen hinreichend sicheren Schluss darauf zu, dass der Bebauungsplan-Entwurf aus der beabsichtigten FNP-Änderung entwickelt sein wird, bzw. dass der Entwurf der FNP-Änderung in der vorliegenden Gestaltung voraussichtlich in Kraft treten wird. Es besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP.
Der Bebauungsplan-Entwurf soll zügig die planungsrechtlichen Grundlagen für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" mit rd. 800 Wohneinheiten schaffen.
Zur Unterstützung dieses auch aus gesamtstädtischer Sicht wichtigen wohnungspolitischen Ziels wird für die laufende FNP-Änderung 02/22 die Erklärung der Planreife vorbereitet. Damit kann sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben aus dem Bebauungsplan-entwurf und dieser seinerseits aus der eingeleiteten FNP-Änderung entwickelt sein wird.
Hinweis zur Begründung S. 222: Das FNP-Änderungsverfahren ist eingeleitet.

Abwägung:
Der Hinweis, dass die FNP-Änderung sich im Verfahren befindet und dass der gegenwärtige Stand der Planungen einen hinreichend sicheren Schluss darauf zulässt, dass sich der Entwurf des Bebauungsplans aus der beabsichtigten Darstellungen der FNP-Änderung entwickeln lässt, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen
StEP Wohnen 2030:
Auf S. 12 wird unter der Überschrift Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 die Aussage getroffen, dass das Plangebiet im StEP Wohnen als Standort mit einem Potenzial von über 200 WE dargestellt wird. Diese Aussage ist nicht zutreffend und daher zu streichen. Dies gilt ebenso für die gleichlautende Aussage auf S. 188. Der StEP Wohnen ist nicht mit dem WoFIS gleich zu setzen. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnungsbedarfes werden jedoch die veränderten Planungsziele zugunsten einer teilweisen Wohnnutzung mitgetragen.
Der StEP Wohnen definiert - anders als auf S. 12 dargestellt - zudem nicht nur Ziele zu Umfang, Verteilung und Zeiträume zur Umsetzung von Wohnungsbau im Land Berlin, sondern ebenso qualitative Ziele der Wohnraumentwicklung in Berlin. Hierzu zählen etwa die im StEP Wohnen enthaltenen Leitlinien (vgl. StEP Wohnen 2030 Langversion S. 27 ff) oder die definierten zentralen Handlungsfelder (vgl. ebd. S. 71 ff).

Abwägung:
Die Aussagen zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden in der Begründung angepasst. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Die TF 1.10 setzt das Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" fest. Hierbei wird als Zweckbestimmung Wohnen aufgeführt. Jedoch wird im nachfolgenden Satz diese Nutzungsart eingeschränkt ("Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden."). Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Formulierung offenbleibt, ob die Wohnnutzung im gesamten Baugebiet oder nur im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig ist. Eine Belebung der Erdgeschosszonen entspräche grundsätzlich der Leitlinie 1 des StEP Wohnen für sozial und funktional nachhaltige Quartiere.

Abwägung:
Der Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 wird wie folgt klarstellend ergänzt: Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können *hier* nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Ausnahmetatbestand nur auf das erste Vollgeschoss bezieht.

Stellungnahme:
Es wird darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob durch die in der Feinsteuerung vorgenommene Einschränkung der Wohnnutzung im MU 1 (TF 1.7) als ausnahmsweise zulässige Nutzung die Zweckbestimmung dieses Gebietstyps gewahrt bleibt. In der Begründung wird diese TF mit Belangen des Immissionsschutzes begründet und auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Es wird darauf hingewiesen zu prüfen, ob dies im Rahmen der Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren ausreichend ist und somit eine Umsetzbarkeit der Planung unter Beachtung der Zweckbestimmung des Baugebiets sichergestellt ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des räumlichen, inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhangs sind die urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 als ein übergreifendes urbanes Gebiet zu werten. Die Zweckbestimmung bzw. Gebietstypik ist der insgesamt zu gewährleisten, wobei eine örtliche Konzentration einzelner Nutzungen kein Widerspruch hervorrufen.
Die baulichen Anlagen im MU1 sollen grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen, da sie aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Stadtplatzes keine guten Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen aufweisen: die hier erforderlichen Außenwohnbereiche können nicht gewährleistet werden und sie sind an mehreren Seiten von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen.
Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagene phasenweise Realisierung nicht erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Falle einer ausnahmsweise beantragten Wohnnutzung im MU 1 geprüft.

Stellungnahme:
Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der TF 1.7 auf der Planzeichnung für das MU 1 auf § 7 BauNVO (Kerngebiet) und nicht § 6a BauNVO Bezug genommen wird.

Abwägung:
Die textlichen Festsetzungen 1.7 wird dahingehend korrigiert, dass nunmehr Bezug auf den § 6a Abs. 2 Nr. 1 genommen wird.

Stellungnahme:
StEP Zentren 2030: Es wird begrüßt, dass die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen und ihre Begründung ergänzt und konkretisiert worden sind. Dies ist erforderlich und zielführend, um umliegende Zentren vor negativen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen und ihnen Entwicklungspotenziale zu belassen. Gleichwohl sind zum aktuellen Planungsstand folgende Hinweise für das weitere Verfahren zu benennen:

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Befürwortung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:
Im GE 4 wird den Lebensmittelmärkten zugestanden, auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als solche für die Nahversorgung anzubieten (TF 1.5). Dies sollte in gleicher Weise und aufgrund der betrieblichen Erfordernisse auch den Nahversorgungsmärkten in den Sondergebieten ermöglicht werden (TF 1.10).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist den Hinweisen der Stellungnahme zuzustimmen. Jedoch bestehen erhebliche Zweifel über die Verträglichkeit anderer Sortimente innerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums. Daher wurde bewusst darauf verzichtet, weitere Sortimente als solche für die Nahversorgung anzubieten. Somit sollen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgeschlossen werden. Die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen entlang der Röblingstraße im GE 4 sollen planungsrechtlich gesichert und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gegeben werden.

Stellungnahme: Bezüglich der begrüßenswerten sortimentsgruppengenauen Festsetzungen im GE 4 und den Sondergebieten sollte im B-Plan ein Bezug zur maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige) hergestellt werden (Anhang I der Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel", ABl. Nr. 3/17. Januar 2020. S. 254 ff.), um die Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Plans zu unterstützen.

Abwägung:
Innerhalb des Teilkapitels III 3.1.3 "Sondergebiet Wohnen und Einzelhandel" der Begründung des Bebauungsplans wurde nunmehr der Bezug zur maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern (Klassifikation der Wirtschaftszweige) hergestellt (Anhang I der Ausführungsvorschriften "Zentren und Einzelhandel", ABl. Nr. 3/17. Januar 2020. S. 254 ff.). Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Da mehrere urbane Gebiete festgesetzt werden sollen und nicht nur eines, sollte der Begriff in TF 1.8 wie in TF 1.6 und 1.9 in den Plural gesetzt werden ("In den urbanen Gebieten sind…").

Abwägung:
Die textliche Festsetzung 1.8 wird entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme:
Parallel zum B-Plan wurde der Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überarbeitet. Die Teilfortschreibung ist eine relevante Abwägungsgrundlage für das Planverfahren. Für sie hat das Bezirksamt parallel zum B-Plan-Verfahren ein Beteiligungsverfahren gemäß AV Zentren und Einzelhandel durchgeführt, in dessen Rahmen SenSBW, SenWiEnBe und Akteure wie der Handelsverband Stellungnahmen abgegeben haben.
Es ist festzuhalten, dass in der überarbeiteten Fassung der Teilfortschreibung (Stand 04/2022) wesentliche Hinweise der Stellungnahme SenSBW I A 22 vom 02.03.22 berücksichtigt wurden. Offen bleibt bezüglich der bestehenden Handelsnutzungen an der Röblingstraße die Frage, wie die gutachterlich empfohlene und begrüßenswerte städtebauliche Qualifizierung, die auf Mehrgeschossigkeit, Nutzungsmischung und eine Fußweganbindung zum Stadtplatz abzielt, erreicht werden soll.
Zugleich haben die Verfasser der Teilfortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes während der Überarbeitung Parameter verändert, zu denen es im Beteiligungsverfahren keine Überarbeitungshinweise gegeben hatte. Auf diese Änderungen wird weder im B-Plan-Verfah-

ren noch im Entwurf der Teilfortschreibung hingewiesen. Die nachträgliche Änderung bereits abgestimmter Parameter ist methodisch und verfahrenstechnisch zu kritisieren. Ein solches Vorgehen kann das Vertrauen der beteiligten Akteure sowie die Transparenz hinsichtlich des Endprodukts und seines Entstehungsverfahrens beeinträchtigen.
Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Kaufkraft-Bindungsquoten für Lebensmittel und Drogeriewaren, die gegenüber der früheren Entwurfsfassung (02/2022) deutlich angehoben worden sind (S. 36 f.). Die Erforderlichkeit dieser Änderungen wird von den Gutachtern weder erläutert noch begründet. Sie ist auch nicht sachgerecht, da bereits die früheren Bindungsquoten sehr hoch bzw. grenzwertig waren. Durch zu hohe Quoten wird sowohl der städtebauliche Schutz als auch die Entwicklungsfähigkeit umliegender zentraler Versorgungsbereiche – auch im Nachbarbezirk – gefährdet. Die Änderung der Bindungsquoten wird daher aus gesamtstädtischer Sicht nicht mitgetragen und ist zurückzunehmen, bevor die Teilfortschreibung gemäß AV Zentren und Einzelhandel (Ziffer 5.7 [4]) vom Bezirksamt und der BVV beschlossen wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen den Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, für welches ein eigenständiges informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Die Hinweise werden an die zuständigen Stellen im Bezirksamt weitergeleitet und werden ebenda abgewogen.

Stellungnahme:
StEP Wirtschaft 2030: Die Zielsetzungen zur Entwicklung der Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sowie die hierfür geplanten Festsetzungen werden grundsätzlich mitgetragen.
Bei einer textlichen Festsetzung sollte jedoch folgende Ergänzung vorgenommen werden: Die TF 1.3 "In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans." sollte auf die unter § 8 Abs. 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeweitet werden. Begründung: Für diese Nutzungen stehen explizit die geplanten allgemeinen Wohngebiete (wo diese Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind), aber auch die geplanten urbanen Gebiete zur Verfügung (vgl. Begründung unter 3.1.2).
Dies ist erforderlich, damit das Plangebiet den Zielen des StEP Wirtschaft 2030 zur Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt (auch über das geplante Handwerkerhaus hinaus) und als zusätzlicher Standort mit Eignung für Kunstproduktion gerecht wird. In der Begründung könnte deshalb auch explizit darauf hingewiesen werden, dass mit diesen Festsetzungen insbesondere auch Nutzungen für Unternehmen der Kunstproduktion möglich sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.
Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch

städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.
Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden. Mit der aktiven Flächensicherung, der Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch Entwicklung von 11.000 m² Gewerbefläche für Handwerk, einer anteiligen Büronutzung als Impulsgeber, der urbanen Nutzungsmischung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Stärkung von Innovation und Wissenschaft folgt dieses Nutzungskonzept den Zielen des StEP Wirtschaft 2030:
Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung II A

Stellungnahme:
In meiner Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 30.11.2020 hatte ich darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Hochhausleitbildes für Berlin mit seinen Planungsgrundsätzen für die beiden nach damaligem Planungsstand vorgesehenen Hochhäuser mit dreizehn bzw. elf Geschossen obligatorisch wäre (s. Pkt. V.4.3 der Planbegründung).
Unter Pkt. I.3.5.5 der Planbegründung werden die wesentlichen Inhalte und Anwendungskriterien des Hochhausleitbildes zutreffend wiedergegeben. Es wird dargelegt, dass die maßgebliche Anwendungsvoraussetzung, die Überschreitung der gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50%, auch für die beiden inzwischen auf je zehn Geschosse reduzierten Hochhausprojekte zutrifft. Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Hochhausleitbild nicht angewendet werde, weil das Projekt "Marienhöfe" bereits seit 2017 entwickelt werde. Dieser Begründung kann nicht gefolgt werden. Gemäß Pkt. 2.5 des Hochhausleitbildes ist dessen Anwendung regelmäßig in Betracht zu ziehen, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden (§§ 3 u. 4 BauGB) durchgeführt wurden. Damit soll vermieden werden, dass bei einem zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Hochhausleitbild (25.02.2020) bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplanprozess die "nachträgliche" Anwendung des Leitbildes zu grundlegenden Planänderungen und zu einer Wiederholung bereits durchgeführter Verfahrensschritte führen müsste.
Vorliegend wurden die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im August/September bzw. November/Dezember 2020 durchgeführt. Auch den weiteren Ausführungen der Planbegründung ist nicht zu entnehmen, dass die Planung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum Hochhausleitbild bereits so weit fortgeschritten gewesen wäre, dass dessen Anwendung zu erheblichem nachträglichem Mehraufwand im Planungsverfahren geführt hätte. So wurde der den geplanten Festsetzungen zugrundeliegende städtebauliche Entwurf (Collignon Architektur) im Wesentlichen offenbar auch erst ab 2020 entwickelt.
Ergänzend sei darauf verwiesen, dass bereits im März 2018 von der damaligen Senatsbaudirektorin erste Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Hochhausprojekten während der Erarbeitungsphase für das Hochhausleitbild an alle Bezirke übersandt wurden. Darin wurde u.a. bereits eine gesamtstädtische Betrachtung zur Begründung eines gewählten Hochhausstandortes sowie die Durchführung eines Wettbewerbs-verfahrens zur baukulturellen Qualitätssicherung empfohlen.
Eine formale Begründbarkeit für die Nichtanwendung des Hochhausleitbildes ist aus den genannten Gründen nicht gegeben, so dass von dessen Anwendung in diesem Verfahren auszugehen ist. Das Hochhausleitbild ist als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs.

6 Nr. 11 BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung eines Mangels in der Abwägung kann eine Auseinandersetzung mit dem Leitbild nur auf Grundlage städtebaulicher Erwägungen erfolgen.
Es wird empfohlen, die Berücksichtigung oder ggf. Nicht-Berücksichtigung der Planungsgrundsätze und Prozessvorgaben des Hochhausleitbildes einzeln aufzuführen und zu begründen. Konkret wird empfohlen, zumindest für das direkt an der Attilastraße, nahe des künftigen "Quartiersplatzes Süd" gelegene Hochhaus den Planungsgrundsatz "offenes Erdgeschoss" anzuwenden sowie die Anwendung des Planungsgrundsatzes "Nachhaltigkeit" im städtebaulichen Vertrag zu sichern.
Ich bitte darum, mich über das Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.

Abwägung:
Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die übergeordneten Prüfkriterien und die Planungsgrundsätze wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt und konnten berücksichtigt werden. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die beiden 10-geschossigen Gebäude keine negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Anlagen oder Erhaltungsgebiete verursachen und aus dem FNP (Darstellung als gewerbliche Baufläche) entwickelbar sind. Auch konnten keine negativen Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur nachgewiesen werden.
Darüber hinaus weist das Plangebiet eine leistungsstarke Anbindung an den ÖPNV auf und verfügt ebenso über eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz.

Gemäß den Planungsgrundsätzen müssen Hochhausvorhaben eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Hierzu zählen eine begründete Standortwahl, städtebauliche und architektonische Qualitätsstandards, eine angemessene Freiraum- und Erschließungsqualität
Das Vorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg entwickelt, um eine angemessene städtebauliche, architektonische, freiraumplanerische Qualität zu gewährleisten. Die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses sollen planungsrechtlich gesichert werden.
Hierbei ist festzustellen, dass sich durch das Vorhaben keine abstandsrechtlichen bzw. naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen ergeben.
Demgegenüber wird mit der Neuorganisation der gewerblichen Bauflächen und der Sicherung eines Handwerkerhauses, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, der Öffnung des Gebiets und der Umsetzung von öffentlich begehbaren Flächen ein erheblicher Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen.
Auch der Anspruch an die Nachhaltigkeit würde beachtet, indem die Gebäude im KfW55-Standard umgesetzt werden und Geothermie und ein Blockheizkraftwerk eingesetzt werden. Ferner wird für das gesamte Gebiet eine DGNB Platin-Zertifizierung angestrebt.
Darüber hinaus wird in den Hochhäusern eine hohe Nutzungsflexibilität gewährleistet.
Im Übrigen wird die Nachhaltigkeit über die planungsrechtlich gesicherte örtliche Versickerung des Niederschlagswassers und über großzügige Freiflächen und Grünanlagen und die Pflanzung von rd. 200 Bäumen im Gebiet gesichert.
Die städtebaulichen Hochpunkte verfügen über Gemeinschaftsdachterrassen und/oder Gemeinschaftsräume auf den Flachbauten der Hochhäuser.
Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung sowie eine Vor-Ort Beteiligung und die aktive Betroffenenbeteiligung der angrenzenden Gewerbetreibenden.
Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens "Marienhöfe" wurde durch die intensive Begleitung des Bezirksamts sowie durch die mehrfache Vorstellung der Planung im Stadtentwicklungsausschuss gesichert. Am 10.05.2021 wurde das Vorhaben darüber hinaus im Baukollegium vorgestellt und das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges

Quartier positiv gewertet. Zudem gab es keine Vorbehalte gegenüber der Höhenentwicklung im Quartier.
Für das an der Attilastraße, nahe des künftigen "Quartiersplatzes Süd" gelegene Hochhaus soll den Hinweisen teilweise folgend die Anwendung des Planungsgrundsatzes "Nachhaltigkeit" im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Der Planungsgrundsatz "offenes Erdgeschoss" kann aufgrund der konkreten Nutzungsansprüche, die an ein Handwerkerhaus gestellt werden, nicht sinnvoll Anwendung finden.

5.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abteilung VI MI

Stellungnahme:
Radverkehr: Die Röblingstraße ist Teil des Ergänzungsnetzes nach dem Radverkehrsplan Berlin. Mangels verfügbarer Flächen soll der Radverkehr über eine Ersatzroute parallel durch das B-Plangebiet geführt werden.
Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geht nicht klar hervor, wie der Radverkehr durch das Plangebiet geführt werden soll. Die dafür vorgesehenen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung mal als Fuß- und Radweg, aber auch nur als Fußgängerbereich ausgewiesen, obwohl diese als Teil der Nord-Süd-Radverbindung und Ersatzroute für die Röblingstraße dienen sollen.
Auch wenn die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist, sollten die Nutzungsansprüche der Radfahrer und Fußgänger im B-Planverfahren berücksichtigt werden. Bei der Festlegung der Breiten sollte berücksichtigt werden, wie die zukünftige Führungsform des Radverkehrs in Abhängigkeit vom Radverkehrsaufkommen (gemeinsam mit oder getrennt vom Fußgängerverkehr) erfolgen soll.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der Tatsache, dass mangels verfügbarer Flächen in der Röblingstraße die Umsetzung der Radverkehrsplans Berlin mittelfristig nicht möglich ist, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Nord-Süd-Radverbindung durch das Plangebiet als Ersatzroute erstellt. Der Radweg verläuft sowohl durch die verkehrsberuhigten Bereiche als auch durch den Fußgängerbereich.
Die Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen für den öffentlichen Radverkehr wird durch die textlichen Festsetzungen 6.1-6.3 gewährleistet.
Die Führung des Radverkehrs ist Bestandteil der Gutachten zur inneren Erschließung. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche soll der Radverkehr über die Fahrbahn geführt werden. Der Fußgängerbereich im Zentrum des Plangebiets soll hingegen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Stellungnahme:
Die Machbarkeitsstudie "Radverbindung Prellerweg - Attilastraße" sieht neben der Führung im Mischverkehr in Teilabschnitten auch 4,00 m breite eigene Radwege im Zweirichtungsverkehr vor. Das bedeutet, dass ein zusätzlicher Verkehrsraum für Fußgänger in getrennter Führung vom Radverkehr (2,50 m gemäß AV Geh- und Radwege) benötigt wird. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite von 5,00 m wäre für eine getrennte Führung nicht ausreichend.
Aufgrund der Bedeutung der Nord-Süd-Verbindung für den Radverkehr sollte im B-Planverfahren geprüft werden, ob die hierfür erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenflächen festgesetzt werden können.
Gemäß den Ausführungsvorschriften für öffentlich gewidmete Straßen im Land Berlin sollen selbständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege 4,00 m breit sein. Für die private Verkehrsfläche der Ost-West-Verbindung in Höhe Marienhöher Weg ist für den Fuß- und Radverkehr eine Breite

von nur 3,20 m vorgesehen. Ich empfehle, die für öffentliche Verkehrswege empfohlene Breite entsprechend anzuwenden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die in Teilabschnitten vorgesehenen Radwege im Zweirichtungsverkehr mit einer Breite von 4,0 m befinden sich außerhalb des Plangebiets und verlaufen entlang der Bahnflächen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kann hier kein zusätzlicher Verkehrsraum für zu Fußgehende vorgesehen werden, weshalb alternative Angebote innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden.
Im nördlichen Bereich des Plangebiets kann jedoch auch innerhalb der Grünfläche eine separate Führung für zu Fußgehende umgesetzt werden. Da die öffentliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1-6.3 gewährleistet wird, ist eine öffentliche Widmung der Flächen nicht erforderlich.
Die im Bebauungsplan vorgesehene Ost-West- Verbindung stellt eine zusätzliche Verbindung für den Radverkehr dar, die über die Erfordernisse des Radverkehrsplans Berlin hinausgehen. Auch hier kann aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, die für öffentliche Verkehrswege empfohlene Breite nicht vollständig gewährleistet werden.

Stellungnahme:
Straßenraumbreite Röblingstraße: Warum weicht die geplante Straßenbegrenzungslinie auf der Westseite der Röblingstraße von der bestehenden Straßenbegrenzungslinie/Straßenflucht ab?
Die Breite des vorhandenen straßenbegleitenden Gehwegs entspricht in Teilabschnitten nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen und aktuellen Richtlinien. Mit der geplanten Korrektur der Straßenbegrenzungslinie wird der öffentliche Straßenraum für Fußgänger dauerhaft eingeschränkt. Die Lage der westlichen Straßenbegrenzungslinie ist zu überprüfen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer_innen. Eine Verbreitung des Profils im Bestand ist kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll. Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden.

5.5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Wohnungsbauleitstelle (WBL)

Stellungnahme:
Die Wohnungsbauleitstelle bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-95 für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie zum Entwurf des paraphierten städtebaulichen Vertrages im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Die folgenden Punkte des städtebaulichen Vertrages bitte ich zu überarbeiten:

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung

Stellungnahme:
Zu § 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet und § 4 Angemessenheit
Zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen ist eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen. Der Anlage 2 liegt eine Flächenberechnung bei, diese beinhaltet jedoch nur die Bauflächen. Für die Nachvollziehbarkeit des Berechnungstools zur Angemessenheit ist eine vollständige Flächenaufstellung (siehe Tabellenblatt "Flächenaufstellung" im Berechnungstool zur Angemessenheit) zwingend beizufügen.
Das Berechnungstool des Angemessenheitsnachweises ist dem Vertrag als Anlage 5 beigefügt. Es ist jedoch unvollständig, da es sich nur um das Ausgabeblatt handelt. Ich bitte um Vervollständigung.

Abwägung:
Die Flächenaufstellung wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.

Stellungnahme:
Zu § 9 Wohnungsbau
Es sind vom Mustervertrag (MV) abweichende Fristen im Vertag vereinbart. Ich bitte diese Abweichungen zu begründen oder andernfalls gemäß MV anzupassen. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass eine zeitliche Staffelung (beispielw. nach Bauabschnitten) der Fertigstellungsfristen vertraglich vereinbart werden kann.
Bezüglich des Abs. 3 möchte ich darauf hinweisen, dass für die Anrechenbarkeit der Trägerwohnungen auf die nach § 19 Abs. 1 zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, es sich um einen anerkannt gemeinnützigen Träger handeln sollte (s. MV § 15 Abs. 4).
Der Zusatz „anerkannt“ wird bei den gemeinnützigen Trägern im städtebaulichen Vertrag entsprechend ergänzt.

Abwägung:
Die vom Mustervertrag abweichenden Fristen werden begründet. Weiterhin werden die Flächen der Trägerwohnungen in Absprachen mit der Wohnungsbauleitstelle dahingehen berücksichtigt, dass sofern eine selbstständige Haushaltsführung möglich ist, sie anteilig als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen anzurechnen sind.

Stellungnahme:
Zu § 10 Handwerkshaus
Hier verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung eines "Handwerkerhauses" mit einem Mietzins von 8,00 €/m². Dabei handelt es sich um mietpreisgedämpftes Gewerbe. Diese Vereinbarung ist angemessenheitsrelevant und ist daher richtigerweise mit 33.000.000 € in die Angemessenheitsbetrachtung (Berechnungstool) aufgenommen worden. Ich bitte um Plausibilisierung der Summe. Darüber hinaus sollte die Höhe der Summe in den Vertragstext aufgenommen werden.

Abwägung:
Die Aufwendungen für die Errichtung und den Betrieb des Handwerkerhauses werden im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Vertrags plausibilisiert.

Stellungnahme:
§ 13 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin
Es ist eine vom MV abweichende Frist für die Fertigstellung der Fuß- und Radwege im Vertag vereinbart. Ich bitte diese Abweichungen zu begründen oder andernfalls gemäß MV anzupassen

Abwägung:
Die vom Mustervertrag abweichenden Fristen werden begründet.

Stellungnahme:
Zu § 14 Erschließung
In Abs. 1 fehlt die Vereinbarung der dauerhaften Unterhaltung der Kinderspielplätze und ist zu ergänzen.
Der beigefügte Erschließungsvertrag (Anlage 11) ist noch im Entwurfsstand. Die Vertragsvereinbarungen zur Erschließung sind somit noch nicht vollständig und daher nicht prüfbar.
Im Berechnungstool zur Angemessenheit (Anlage 5) werden 500.000€ für zusätzliche Erschließungskosten angesetzt, eine Kostenschätzung oder ähnliches liegt jedoch dem Vertrag nicht bei, auch wird im Vertrag keine Summe der Kosten genannt. Dies ist zu ergänzen und gegenwärtig nicht prüfbar.

Abwägung:
Die dauerhafte Unterhaltung der Kinderspielplätze sowie die Aufwendungen für die Erschließung und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden konkretisiert und in den Vertragstext aufgenommen.

Stellungnahme:
Zu § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Es fehlt die Angabe der Höhe der Kosten der vertraglich vereinbarten artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Vertragstext. Die Kosten sind nachtäglich in den Vertragstext aufzunehmen und im Berechnungstool zu berücksichtigen.
Im Tool wird lediglich eine Kostensumme von 500.000 € für Zauneidechsen aufgeführt. Diese Kosten fehlen im Vertragstext. Ich bitte um Ergänzung.

Abwägung:
Die Kosten für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in den Vertragstext aufgenommen und im Berechnungstool berücksichtigt.

Stellungnahme:
Zu § 18 Errichtung einer Kindertageseinrichtung
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Bau einer Kindertageseinrichtung im Vertragsgebiet. Die Kindertageseinrichtung ist weder im Bebauungsplan festgesetzt noch vertraglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Zur dauerhaften Sicherung ist die Kindertageseinrichtung über eine Dienstbarkeit oder eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern.
Darüber hinaus fehlt das Bedarfsberechnungsblatt zur Ermittlung der aus dem Wohnungsneubauvorhaben resultierenden Kitaplätze. Das Bedarfsberechnungsblatt ist dem Vertrag zwingend als Anlage beizufügen.
Die im Vertragstext angegebene Spielfläche von 600 m² deckt nicht den Regelbedarf und sollte auf 750 m² (10 m²/Platz) korrigiert werden. Darüber hinaus ist die Flächensumme der Außenspielfläche (6-10 m²/Platz) in den Vertragstext und in die Anlage 15 aufzunehmen. Eine Betriebserlaubnis kann nur erteilt werden, insofern im Umfeld der Kindertageseinrichtung ein ausreichendes Angebot an Spielfreiflächen nachgewiesen werden kann.
Die Anlage 15 stellt den Lageplan für die Kindertageseinrichtung dar, jedoch fehlen hier die Verortung der Außenanlagen sowie die Quadratmeterangabe der Innen- und Außenflächen. In Abs. 3 wird die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung spätestens bei

Bezugsfähigkeit von 90 % der Wohnungen vereinbart. Die Abweichung von 50 % gemäß MV bitte ich zu begründen oder andernfalls auf 50 % der WE anzupassen.

Abwägung:
Die Flächenangaben und Fristen zur Inbetriebnahme werden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert. Die Kindertageseinrichtung wird vertraglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Stellungnahme:
Zu § 19 Mietpreis- und Belegungsbindungen
Die Geschossfläche Wohnen für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum unterscheidet sich innerhalb des Vertragstextes (23.000m² und 22.650 m²), der § 23 zugehörigen Anlage 17 (22.647m²) und dem Berechnungstool (23.024 m²). Ich bitte um Überprüfung und Anpassung. 30 % der Geschossfläche Wohnen entsprechen 23.024 m²; diese Geschossfläche muss mindestens für das mietpreis- und belegungsgebundene Wohnen nachgewiesen werden.
Die in Abs. 1a aufgeführte Annahme, die dort benannten Unterbringungsformen für Senioren stellten kein "Wohnen" im planungsrechtlichen Sinne dar, kann hier nicht geteilt werden. So lange eine Möglichkeit zur eigenständigen Haushaltsführung durch die Senioren nicht baulich oder organisatorisch dauerhaft ausgeschlossen ist, haben die benannten Unterbringungen an der Wohnnutzung teil und gehen entsprechend in die Berechnungsgrundlage ein. Ich bitte um Überarbeitung.
Für Seniorenwohnungen kann lediglich der Nachweis für soziale Infrastrukturfolgebedarfe entfallen. Allerdings wäre hierfür eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 1 Nr. 8 BauGB erforderlich.
In Abs. 8 bitte ich den falschen Bezug zu den Absätzen zu korrigieren.

Abwägung:
Die Flächenangaben bezgl. der Geschossfläche Wohnen werden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert. Die Flächen für das Seniorenwohnen werden in Absprachen mit der Wohnungsbauleitstelle dahingehen berücksichtigt, dass sofern eine selbstständige Haushaltsführung möglich ist, sie anteilig als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen anzurechnen sind.

Stellungnahme:
Zu § 20 Bürgschaften
Ich bitte die Abs. 5 bis 7 des § 16 MV in den Vertragstext aufzunehmen.

Abwägung:
Die Angaben zu den leistenden Bürgschaften und den Vertragsstrafen werden geprüft und in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle in den Vertrag aufgenommen.

Stellungnahme:
Zu § 21 Vertragsstrafen
In Bezug auf Abs. 4 des Vertragstextes, möchte ich darauf hinweisen, dass durch die vom MV abweichende aktuelle Formulierung etwaige Maßnahmen Dritter aus dem "Lager" der Vorhabenträgerin, welche zu einer Vertragsstrafe führen würden, ggf. nicht der VHT anzulasten sind.
In Abs. 9 bitte ich Sie sich wegen Form der Zahlungsaufforderung und Länge der Frist am MV zu orientieren.

Abwägung:
Die Hinweise werden entsprechend aufgenommen.

Stellungnahme:
Zu § 23 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.
Der Inhalt der zu bestellenden Dienstbarkeit ist nach Einmessung mit der Angabe der genauen Lage und Größe sowie der zuständigen Stelle zu auszufüllen.
Eine Dienstbarkeit zur Sicherung der Nutzungsbindung als Kindertagesstätte fehlt und ist im Vertragstext aufzunehmen. Hilfsweise ist eine Sicherung über die Eintragung einer Baulast vorzusehen. Sollte die geplante Kindertagesstätte im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann eine Sicherung über die Dienstbarkeit/Baulast entfallen.
In Abs. 4 bitte ich um Ergänzung der Bezeichnung der Flurstücke nach Einmessung.

Abwägung:
Die zu bestellenden Dienstbarkeiten werden nach Einmessung mit der Angabe der genauen Lage und Größe sowie der zuständigen Stelle zu ausgefüllt und im Vertragstext aufgenommen.

Stellungnahme:
Zu § 28 Rücktrittsrecht
Das nach Abs. 3 formulierte Rücktrittsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin für den Fall, dass sie innerhalb von 18 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung keine Finanzierung für das Vorhaben erlangt oder keinen Generalübernehmer für die Realisierung vertraglich bindet, kann von Seiten der Wohnungsbauleitstelle nicht mitgetragen werden. Die wirtschaftliche und organisatorische Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin ist eine elementare Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens. Bei ihrem Wegfall noch vor Baubeginn eine bedingungslose Lösung vom Vertrag zuzulassen, erscheint sachlich nicht zu rechtfertigen. Überdies ist das Rücktrittsrecht in der gegenwärtigen Formulierung ohne zeitliche Schranken, so dass es auch mitten im Bau ausgeübt werden könnte. Dies kann von hier aus nicht akzeptiert werden.

Abwägung:
Die formulierten Rücktrittsechte werden in Absprachen mit dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle korrigiert und angepasst.

Stellungnahme:
Folgende Anmerkungen bestehen zu der Begründung des Bebauungsplanentwurfs/zum Bebauungsplanentwurf von Februar 2022:
In Bezug auf die Formulierungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bitte ich in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf die aktuelle Leitlinie vom 1. November 2018 zu verweisen.
Bei der Formulierung zur Herstellung des förderfähigen Wohnanteils von 30 % bitte ich zu ergänzen, dass die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) herzustellen sind.

Abwägung:
Die redaktionellen Hinweise zur Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend den Sachverhalten der Stellungnahme korrigiert.

Stellungnahme: Im Plangebiet (SO 2) soll eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit 300 Plätzen realisiert werden. Um einen Abzug im Rahmen der Geschossflächenberechnung zu erzielen, ist zwingend eine entsprechende Festsetzung (MUF) im Bebauungsplan vorzusehen. Andernfalls wird diese Fläche der GF Wohnen hinzugerechnet.

Abwägung:
Die modulare Unterkunft für Geflüchtete wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vertraglich gesichert.

Stellungnahme:
Die Angabe, dass der entstehende Bedarf an Kita-Plätzen nicht in der Bezirksregion gedeckt werden kann, wird lediglich als Stellungnahme der frühzeitigen TÖB vom Jugendamt auf S. 250 aufgenommen. Dies sollte auch unter Städtebaulicher Vertrag, Soziale Infrastruktur auf S. 177 ergänzt werden.

Abwägung:
Die Angabe, dass der entstehende Bedarf an Kita-Plätzen nicht in der Bezirksregion gedeckt werden kann, wurde im Kapitel Städtebaulicher Vertrag, Teilkapitel Soziale Infrastruktur auf S. 177 ergänzt. Das Bedarfsberechnungsblatt für den Bedarf an Kitaplätzen wurden seitens des bezirklichen Jugendamtes zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme:
Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung.

5.6 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IC

Stellungnahme:
Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage meiner Stellungnahme sind die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. M155525/03 der Müller-BBM GmbH vom 14.03.2022 sowie der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung vom 24.03.2022.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Luftreinhaltung
Aus lufthygienischer Sicht bestehen nachfolgende Bedenken zum Bebauungsplan 7-95 in Berlin-Tempelhof.
Es wird zunächst begrüßt, dass Belange der Berliner Luftreinhalteplanung Beachtung finden. Dazu gehört u. a. die geplante Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer zu den nahegelegenen S-Bahnhöfen Attilastraße und Priesterweg sowie die Planung von Grünanlagen.
Relevante gewerbliche Immissionen sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten. Die verkehrsbedingte Luftschadstoffsituation im Straßenraum wird derzeit gemäß dem Berliner Umweltatlas als gering belastet eingestuft. Durch das Vorhaben ist mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 1.500 Kfz/Tag zu rechnen.
Aufgrund der relativ geringen Verkehrszunahme ist eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte entlang der Röblingstraße und der Attilastraße weiterhin nicht zu erwarten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Stellungnahme stützt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme:
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den östlich verlaufenden Bahntrassen und der vorherrschenden Hauptwindrichtung aus Südost kann es jedoch zu erhöhten Feinstaubeinträgen im geplanten urbanen Gebiet MU3 kommen. Es wird angeregt, die Luftschadstoffbelastung im Bebauungsplangebiet aufgrund der Nähe zur Bahntrasse im Rahmen einer vereinfachten Prüfung der Lufthygiene näher zu betrachten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Gemäß Umweltatlas ist von einer Bodennahen Hauptwindrichtung von Nord/Nord-Ost nach Süd auszugehen, weshalb nicht von einer negativen Feinstaubbelastung durch die angrenzenden Bahntrassen ausgegangen wird. Diese Ergebnisse decken sich mit der klimaökologischen Expertise, die für den Bebauungsplan angefertigt wurde.

Stellungnahme:
Hinsichtlich der Ziele der Luftreinhalteplanung ergibt sich noch folgender Hinweis zur Verbesserung der Schadstoffbelastung. Der Entwicklungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan (FNP) außerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung. Untersuchungen belegen, dass Festbrennstoffanlagen in Berlins übermäßig zur Partikel-Belastung beitragen und die Nachbarschaft zunehmend beeinträchtigen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist daher anzustreben, die Emissionen aus Kleinfeuerungsanlagen, wie im Vorranggebiet Luftreinhaltung, auch hier gering zu halten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept umfasst neben dem KfW55 Standard auch die Nutzung von Solarenergie und Geothermie. Kleinfeuerungsanlagen werden hier vorgesehen, sondern es wird eine zentrale Heizungszentrale für das gesamte Gebiet vorgesehen

Stellungnahme:
Verkehrslärmimmissionsschutz, Gebäudekubaturen:
Es wird begrüßt, dass die geplanten beispielhaften Gebäudekubaturen im Sinne des Verkehrslärmimmissionsschutzes angepasst wurden. Jedoch ist nach hiesiger Sicht die Anpassung nicht ausreichend. Nach der bisher vorliegenden Lösung müssen weite Bereiche, auch teilweise auf den Innenseiten der Gebäude durch passiven Lärmschutz (besondere Fensterkonstruktionen) geschützt werden.
Eine geschlossene Gebäudekubatur zu den umliegenden Verkehrswegen (insb. Zu der Bahntrasse und der Röblingstraße) würde aus Sicht des Verkehrslärmimmissionsschutzes den besten Schutz für die künftigen Bewohnenden bieten und gleichzeitig die Außenbereiche im so entstehenden Innenhof schützen. Somit könnte auch dort eine akustische Aufenthaltsqualität erreicht werden. Nach der derzeitigen Planung wird ohne Not auf ein wesentliches Element des städtebaulichen Lärmschutzes verzichtet.
Nach hiesiger Sicht wird empfohlen eine geschlossene Baustruktur - oder zumindest eine gebäudehohe transparente bauliche Verbindung der Baukörper in MU3 jeweils zwischen den Häusern 5 & 6, 6 & 7, 7 & 8 und 8 & 9 (A4-B3; B4-C3; C4-D3 und D4-E3) sowie ggf. sogar eine Verbindung zwischen den Gebäuden des MU3 (E4) mit dem nächstgelegenen Gewerbegebäude im Süden (GE 1) usw. – der Planung zugrunde zu legen, um die Lärmbelastung im Plangebiet zu reduzieren. Die geschlossene Gebäudekubatur (oder die bauliche Verbindung) wirkt wie eine aktive Maßnahme für den Planinnenbereich. Aktive Maßnahmen sind passiven Maßnahmen stets vorzuziehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Gütebahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft. Erwartungsgemäß fällt die Geräuschbelastung an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie die Fassaden der dahinterliegenden Gebäude bei einem Lückenschluss deutlich (5 - 8 dB) geringer aus als ohne Lückenschluss.
Auf der anderen Seite kann es aber durchaus gewichtige städtebauliche Gründe geben, die gegen einen solchen Lückenschluss sprechen (z. B. städtebauliches Erscheinungsbild, Frischluftzufuhr, etc.). Die Berechnungen zeigen, dass an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie an den Fassaden der dahinterliegenden Gebäude aber auch ohne Lückenschluss die Schwelle, oberhalb derer bei dauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, weder tags noch nachts erreicht wird.
Unter Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Belange wird die Festsetzung eines Lückenschlusses als unverhältnismäßig eingeschätzt, da gesunde Wohnverhältnisse auch durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden können. Nichtsdestotrotz wurden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Baufeld dahingehend angepasst, sodass eine aus Sicht des Immissionsschutzes günstige Positionierung der Baukörper in allen Baufeldern des urbanen Gebiets MU3 möglich ist.

Stellungnahme:
Den Ausführungen in der Begründung bzgl. der Realisierbarkeit von ruhigen Seiten und der Nutzung durchgesteckter Grundrisse kann vor diesem Hintergrund nicht oder nur teilweise gefolgt werde. So heißt es auf Seite 162: "Jedoch ist dies im vorliegenden nur teilweise zielführend, da durch die Erschließungsflächen der geplanten Gebäude eine Ausrichtung aller Wohneinheiten zur lärmabgewandten Seite nicht realisierbar ist." Dem wird widersprochen. Durch eine konsequente lärmrobuste Planung (oder zumindest die vom Gutachter aufgezeigten Lösungswege) wären deutlich mehr Wohnungen mit einer ruhigen Seite realisierbar, zudem könnte vielfach auf die besonderen Fensterkonstuktionen verzichtet werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Ziel der Planung ist die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Grundsätzlich können durch die vorgesehenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Wahrung einer der Örtlichkeit angepassten Bauweise im Plangebiet gewährleistet werden.
Trotz der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen, verfügt die Mehrheit der Wohnungen über durchgesteckte Grundrisse.

Stellungnahme:
Es wird begrüßt, dass der Gutachter auch die reflektionsbedingten Auswirkungen einer verglasten baulichen Verbindung zwischen den Häusern auf die gegenüberliegende Bebauung in der Kelchstraße untersucht hat. Nach der Größenordnung der Belastung für das Plangebiet bzw. für die gegenüberliegende Bebauung ist nach hiesiger Sicht die Variante mit der verglasten Verbindung der Häuser im Plangebiet oder besser noch die gänzlich geschlossene Bebauung vorzuziehen, zumal nach Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Dresdner Bahn auf Seiten der Kelchstraße eine

Lärmschutzwand vorgesehen ist und somit zumindest teilweise ein Schutz gegeben sein wird. Weiter kann eine absorbierende Fassade oder die transparente Verbindung durch eine leicht gewinkelte Anordnung der einzelnen transparenten Elemente auch reflektionsstreuend oder –leitend installiert werden. Auch absorbierende transparente Verbindungen sind denkbar (Bspw. Kohlhauer Scorsa Clearwall o.ä.).
Weiter wird empfohlen auch die bauliche Verbindung zwischen Haus 11 und 12 an der Röblingstraße im SO2 zu prüfen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Gütebahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.

Stellungnahme:
Hinsichtlich der Freiflächen ist folgendes festzustellen:
Der Schallgutachter hat zur Bewertung der Kitafreifläche offenbar den Lärmleitfaden 2017 zugrunde gelegt, obwohl bereits in der Stellungnahme Nr. 104-07-20 auf die Fortschreibung 2021 und die dort verankerten Ziele hingewiesen wurde und die Fortschreibung als Grundlage in den Quellen zum schalltechnischen Gutachten angegeben wurde. Im Berliner Lärmleitfaden 2021 auf Seite 66-67 (wird der Zielwert von 55 dB(A) angestrebt. Werte von 60 dB(A) sind vertretbar, 62 dB(A) ist der obere Schwellwert. Weiter heißt es dazu auf Seite: "Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Fläche ebenfalls 58 dB(A) anzustreben, um der Aufenthalts- und Erholungsfunktion Rechnung zu tragen."
Da in unmittelbarer Nähe des Kitaspielplatzes in relativ kurzen Abständen Zugvorbeifahrten stattfinden, die deutlich höhere Maximalpegel aufweisen, ist nicht gesichert, dass eine durchgängige, ungehinderte Aufsicht der Kinder durch das Kitapersonal gewährleistet werden kann. Auch deshalb sollten möglichst niedrige Mittelungspegel angestrebt werden. In den Darstellungen 41 und 42 im schalltechnischen Gutachten auf Seite 151-152 ist die Rasterdarstellung an den Schwellwerten des Berliner Lärmleitfadens 2017 orientiert, sodass nicht zu erkennen ist, ob durch die Lärmschutzwand, die ausdrücklich begrüßt wird, dem oben dargestellten Sachverhalt Rechnung getragen wurde. Entsprechend wird empfohlen die Rasterdarstellung auf die genannten Pegelwerte des Berliner Lärmleitfadens 2021 anzupassen und die Situation ggf. neu zu bewerten.

Abwägung:
Die Rasterdarstellung 41 und 42 im schalltechnischen Gutachten auf den Seiten 151-152 werden auf die genannten Pegelwerte des Berliner Lärmleitfadens 2021 angepasst. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblichen Vorbelastung auf dem Großteil der Fläche lediglich der obere Schwellenwert von 62 dB(A) eingehalten werden kann.

Stellungnahme:
Grundsätzlich wird begrüßt, dass auch im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Lärmschutzwand geprüft wurde, jedoch ist diese zu kurz um wirksam zu sein. Bereits im städtebaulichen Entwurf wurde eine Variante vorgeschlagen, in der die Lärmschutzwand von der Bebauung im MU 3 (A3, Haus 9) bis hoch in den nördlichen Bereich des Plangebiets und von dort ggf. bis an den westlichen Rand des Plangebietes an GE 3 durchgängig geschlossen war (Begründung Seite 71, Abbildung 10). Solch eine Lösung erscheint sinnvoll, wird hier favorisiert und würde sicherlich eine

größere lärmmindernde Wirkung entfalten. Mit unterschiedlichen Höhen der Lärmschutzwand kann geprüft werden, welche Variante den größten lärmmindernden Effekt hat. Es ist misslich, wenn solch großen nutzbaren innerstädtische Freiflächen verlärmt werden und damit deutlich an Aufenthaltsqualität einbüßen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Prinzipiell könnte durch eine durchgängige Lärmschutzwand weitere Freiflächen geschützt werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte jedoch festgestellt werden, dass der lärmmindernde Effekt aufgrund der schallschützenden Geländemodellierung nur eine sehr geringe Wirkung aufweist. Grundsätzlicher Lärmschutz kann auf dem Großteil der Fläche bereits durch Absenkung des Höhenniveaus erreicht werden.

Stellungnahme:
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrszahlen der Bahn erneut geprüft werden sollten. Das Erschütterungsgutachten erklärt abweichende Feststellungen im Untersuchungszeitraum zu den Prognosezahlen 2030 der Deutschen Bahn AG. So wird festgestellt, dass nachts regelmäßig Güterverkehr stattfindet obgleich die Prognosezahlen hier keinen nächtlichen Güterverkehr ausweisen. Zwar ist es denkbar, dass in Zukunft die Gleisbelegung anders als die IST-Situation ist, jedoch sollte das verifiziert werden.

Abwägung:
Das Erschütterungsgutachten wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erneut aktualisiert und angepasst, da konkrete Maßnahmen zum Erschütterungsschutz nur im Zusammenhang mit den konkreten statischen Gegebenheiten der Gebäude bestimmt werden können.

Stellungnahme:
Anlagenbedingter Lärm
Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie folgende Stellungnahme von I C zu berücksichtigen:
Dieser Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm liegen folgende Unterlagen zugrunde:
Entwurf zum B-Plan mit Begründung vom 24.03.2022,
Schalltechnische Untersuchung Nr. M155525
Dem detailliert und umsichtig erstellten Gutachten ist zu entnehmen, dass dem Vorschlag, im gesamten Plangebiet nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zuzulassen, gefolgt wurde. Dies ist zu begrüßen, ebenso wie die Tatsache, dass auf eine Geräuschkontingentierung verzichtet wurde.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:
Die nächtliche Schließverpflichtung für nach Norden ausgerichtete Fassaden des Sondergebietes SO 1 erscheint für den derzeit noch theoretischen Gewerbelärmkonflikt sachgerecht.
Die auf S. 62 des Gutachtens ausgewiesenen Beurteilungspegel für den Ansatz mit Ersatzschallquellen am IO Attila 116 können nicht nachvollzogen werden. Die Abbildungen auf S. 4 und 5 im Anhang C weisen 44 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts aus. An der zulässigen Bebauung hingegen werden 64 dB(A) tags bzw. 44 dB(A) nachts ausgewiesen. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die unterschiedlichen Pegel basieren auf der derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzung einerseits und den theoretisch planungsrechtlich möglichen gewerblichen Lärmbelastungen andererseits. Die nächtliche Schließverpflichtung dient insbesondere dem Schutz der planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzung, die derzeit nicht ausgeübt wird.

Stellungnahme:
Auf S. 135 des Gutachtens wird angegeben, dass die Ausbreitungsberechnungen mit einem konstanten Wert von C0 = 2 dB durchgeführt wurden. Dies weicht gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) von den verbindlichen Regelungen in Berlin ab, nach denen die meteorologische Korrektur gemäß Rundschreiben SenUVK RS I 02/2020 zu berücksichtigen ist. Dies ist zu korrigieren.

Abwägung:
Die Anforderungen der meteorologischen Korrektur gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2021) werden an den die Fachgutachter weitergeleitet und die Berechnungen werden plausibilisiert. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur aus der Windstatistik gemäß Rundschreiben aus 2020 faktisch keine Auswirkung auf die Beurteilungsergebnisse und die daraus abgeleiteten Bewertungen der Verträglichkeit bzw. der Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung zu erwarten sind. Beim Verkehrslärm ist dies sogar vollständig unerheblich, da die Berechnungsmethoden gemäß RLS-19 (Straße) und Schall-03 (Schiene) keine meteorologischen Korrekturen fordern. Somit beschränken sich die Auswirkungen auf den Gewerbelärm. Zur Sicherheit wurde für eine Vielzahl von Immissionsorten (allein an der Röblingstraße mit 18 Immissionsorten) Vergleichsberechnungen durchgeführt. Mit Berücksichtigung der Windstatistik blieben die Werte zum ganz überwiegenden Teil unverändert und liegen nur in Einzelfällen um 0,1 bis 0,2 dB höher. Teilweise liegen die Werte auch niedriger als die bislang ermittelten. Die zu erwartenden Abweichungen sind somit für die Beurteilung der Planauswirkungen unerheblich und werden zu keinen veränderten Aussagen führen.

Stellungnahme:
Als redaktioneller Hinweis zum Gutachten soll darauf hingewiesen werden, dass die Lage der Fläche K1-K2-K4-K5-K1 (Abschnitt 4.1.10) fragwürdig erscheint. Zudem ist der "Messbericht Fa. Spektrum" zu den Hochdrucklanzen nicht referenziert.
Aus fachlicher Sicht sind hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan Klarstellungen erforderlich. Auf S. 233 ist zur Geräuschkontingentierung formuliert: "Sie beschreibt zulässige Geräuschimmissionen in der Umgebung der Kontingentierungsfläche." Dem wird nicht zugestimmt. Die rechtlich anerkannte Ausführung gemäß DIN 45691 legt "Geräuscherzeugungsrechte" für Flächen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln in dB(A)/m2 fest. Es werden also zulässige Emissionsrechte ohne Bezug zu Immissionsorten in der Umgebung festgelegt. Dies sollte korrigiert werden. Eine weitere Formulierung auf S. 233 besagt: "Eine Geräuschkontingentierung kann, insbesondere, wenn sie nach DIN 45691 durchgeführt wird, zulässige Geräuschimmissionen für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen definieren." Gemäß A.2 der DIN 45691 können Emissionskontingente (Abstrahlverhalten der Schallquelle) für einzelne Richtungssektoren erhöht werden – nicht jedoch Geräuschimmissionen (Einwirkung am Immissionsort). Dies stellt einen bedeutenden Unterschied dar und ist ebenfalls zu korrigieren.
Abschließend soll noch ein Hinweis zur besseren Nachvollziehbarkeit der Tatsache ergehen, warum eine Kontingentierung der Geräuschemissionen für das Urbane Gebiet nicht sinnvoll ausgeführt werden kann, da es inmitten der Gewerbeflächen liegt und im Kontingentierungsverfahren eine unterschiedliche Betrachtung unterschiedlicher Fassaden ausgeschlossen ist: Das Berechnungsverfahren der Geräuschkontingentierung kennt beispielsweise keine den Schall abschirmenden Hindernisse und keine Gebäudehöhen. Deshalb können unterschiedliche Fassaden eines Wohngebäudes, welches von Kontingentflächen umgeben ist, nicht sinnvoll berücksichtigt werden. Abschnitt 6.5.2.2 "Regelungsansatz "Geräuschkontingentierung" des Schallgutachtens liefert dazu weitere fachliche Erläuterungen.

Abwägung:
Die redaktionellen Hinweise zur Begründung und zu den Gutachten werden berücksichtigt.

5.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Wasserbehörde IID

Stellungnahme:
Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:
Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Jedoch werden fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise gegeben, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

Stellungnahme:
Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen
Bei der Baugrunduntersuchung 2020 wurden an mehreren Punkten im Plangebiet Grundwassermessungen durchgeführt. Da keine standardisierten Langzeitmessungen vorliegen, wird der für die Versickerung von Niederschlagswasser wesentliche Bemessungsgrundwasserstand jeweils 2 m über dem lokal gemessenen höchsten Grundwasserstand festgesetzt. Dies ist bei der weiteren Planung unbedingt zu berücksichtigen.
Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenentwässerungskonzept, Stand 18.02.2022) erscheint plausibel und den maßgeblichen Regeln der Technik entsprechend durchgeführt worden zu sein. Demnach ist eine vollständige Bewirtschaftung innerhalb des Plangebietes möglich. In der weiteren Planung/Konkretisierung sind zu berücksichtigen:
- Die o.g. Korrektur bezüglich des lokalen Bemessungsgrundwasserstandes.
- Der Überflutungsnachweis ist zumindest insofern zu führen, als dass das nötige Rückhaltevolumen bestimmt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise zum ggf. höheren Grundwasserstand werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und werden in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren und im Rahmen der Realisierung beachtet.

Stellungnahme:
Niederschlagswasserentwässerung. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser über Mulden sowie Rigolen auf dem Grundstück versickert wird. Das Niederschlagswasser soll vor der Einleitung in die Rigolen über kombinierte Filter- und Sedimentationsanlagen vorgereinigt werden. Laut Erläuterungen sollen nach den Sedimentationsanlagen noch Filteranlagen mit einer Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) vorgesehen werden. Zudem sollen die Versickerungsanlagen nur in den Bereichen erreichtet werden, in denen keine Geschiebelehmschichten oder Geschiebemergelschichten vorliegen.
Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen keine Einwendungen; der lokale Bemessungsgrundwasserstand (s. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen) ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Hinweis: Zum Schutz des Grundwassers wird bei der Entwässerung von befahrenen Flächen über unterirdische Versickerungsanlagen zwingend eine vom DIBt für die Versickerung zugelassene Anlage gefordert.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen. Der Hinweis zur unterirdischen Versickerungsanlage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

5.8 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Mobilität/ IV B

Stellungnahme:
Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und –organisatorischer Sicht werden zum Bebauungsplan-Entwurf 7-95 ("Marienhöfe") seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilungen IV und VI folgende Hinweise und Anmerkungen für die weitere Bearbeitung des B-Planverfahrens gegeben:
Zur Begründung
- S. 14
  Die Karten des übergeordneten Straßennetzes stehen nunmehr mit Stand 12/2021 für den Bestand 2021 und für die Planung 2030 auf der Internetseite der SenUMVK zur Verfüguht-tps://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/

Abwägung:
Die Angaben zum übergeordneten Straßennetz wurden entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme:
- S. 195
  Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr ist unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet worden und kann seit März 2021 unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/
  Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung nur mit Stand vom März 2011 enthalten. Die Karten werden fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP Verkehr losgelöst zu betrachten
- Es liegen mittlerweile Angaben zu Verkehrsbelastungen für das Jahr 2019 vor. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht kann unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung.

Abwägung:
Die redaktionellen Hinweise zum übergeordneten Straßennetz wurden entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme:
Zum Planentwurf
Die Bezeichnung und Ausweisung der Verkehrsfläche zwischen MU3 und dem Angerbereich (Private Parkanlage mit Spielanlagen) als "Fußgängerbereich" steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Freigabe für Fuß- und Radverkehr sowie (in Ausnahmefällen) für Kfz-Verkehr. Gemäß Teilbericht "Machbarkeitsstudie Radverbindung Prellerweg – Attilastraße" (LK ARGUS 03.03.2022) soll

die Radverbindung im mittleren Teil die innere Erschließungsstraße des Vorhabengebiets (zwischen Anger und den Häusern 5, 6, 7) nutzen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der Tatsache, dass mangels verfügbarer Flächen in der Röblingstraße die Umsetzung der Radverkehrsplans Berlin mittelfristig nicht möglich ist, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Nord-Süd-Radverbindung durch das Plangebiet als Ersatzroute erstellt. Der Radweg verläuft sowohl durch die verkehrsberuhigten Bereiche als auch durch den Fußgängerbereich.
Die Befahrbarkeit der entsprechenden Flächen für den öffentlichen Radverkehr wird durch die textlichen Festsetzungen 6.1-6.3 gewährleistet. Die Führung des Radverkehrs ist Bestandteil der Gutachten zur inneren Erschließung. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche soll der Radverkehr über die Fahrbahn geführt werden. Der Fußgängerbereich im Zentrum des Plangebiets soll hingegen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Stellungnahme:
Zum Projekt- sowie dem Freianlagenplan
In Höhe von Haus 9 ragt das Plangebiet in die Bahnflächen hinein. Das sollte noch einmal geprüft werden, da der B-Plan dort selbst noch an der Grenze zum Bahngelände ist.
Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich um gewidmete Bahnflächen, die Flächen liegen direkt an der Trasse der im Bau befindlichen Dresdner Bahn. Der FNP-Änderung kann nur zugestimmt werden, sofern die planfestgestellten Flächen (u.a. Trasse, Böschungsbereich, Lärmschutzwand) für den Ausbau der Dresdner Bahn hiervon nicht berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass perspektivisch ein zusätzlicher Zugang am nördlichen Ende des Bahnsteiges des S-Bahnhofes Attilastraße nicht auszuschließen ist. Hierbei wäre eine Anbindung an die Tejastraße und den Steglitzer Damm vorzusehen.

Abwägung:
Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.

Stellungnahme:
Zum ÖPNV
Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass im umliegenden Straßenland keine ausreichenden Verkehrsqualitäten (unter anderem) für den ÖPNV erreicht werden:
"Die Überlastung der bestehenden Knotenpunkte ist aus Sicht des Umweltverbundes für den Busverkehr ein sehr negatives Ergebnis. Dem Linienbusverkehr stehen größtenteils keine eigenen Verkehrswege zur Verfügung. Stehen die Kfz im Stau, steht auch der Bus im Stau. Das mögliche Alternativangebot zum Kfz wird dadurch in seiner Attraktivität abgeschwächt."
Die Analyse wird geteilt, es ist daher im B-Plan eine sehr restriktive Stellplatzausweisung vorzunehmen, um die zusätzliche Belastung so gering wie möglich zu halten. Dies entspricht auch der Vorgabe des StEPMove. Dieser sieht einen Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 für neue Quartiere vor.
Darüber hinaus sind Maßnahmen (ÖV-Bevorrechtigung, Bussonderfahrstreifen) zu entwickeln, die eine verbesserten Busverkehr ermöglichen. In diesem Zusammenhang sollten folgende Aspekte betrachtet werden:

- Im Tagesverkehr der Linie 184 werden heute 6 Fahrten sowie zusätzliche Verstärkerfahrten in der HVZ angeboten. Zukünftig ist eine Angebotsausweitung auch angesichts der B-Plangebietes Marienhöhe notwendig. Zwischen Röblingstraße und S-Bahn Brücke Attilastraße entstehen jedoch bereits heute Fahrzeitverluste für die Linie 184. Insbesondere aus Osten kommend im

Zulauf auf die Kreuzung Röblingstraße und im Bereich des Knotenpunktes Ringstraße. Daher ist ein Bussonderfahrstreifen (ggf. mit Radverkehr) zwischen der Röblingstraße und S-Bahnbrücke in Fahrtrichtung Lankwitz gerechtfertigt. Dieses Thema ist bereits in gemeinsamen Sitzungen mit dem Verkehrsgutachter von BVG und dem ÖPNV-Aufgabenträger vorgetragen worden. Im Verkehrsgutachten wird dazu Folgendes ausgeführt:
"*In Vorgriff auf die Ausgestaltung des Anschlussknotenpunktes der Marienhöfe an die Attilastraße wurde mit SenUVK (Abt. IV B) ein Querschnitt entwickelt, der den Ansprüchen des Mobilitätsgesetzes gerecht wird. Unter der Maßgabe, die vorhandene Fahrbahnbreite nicht zu verändern (11 m) wurde in Fahrtrichtung Osten ein Radfahrstreifen auf 3,00 m Breite zzgl. Protektion (1,00 m Breite) unterstellt. Die Restfahrbahn wird mit zwei Fahrstreifen je 3,50 m aufgeteilt. In Fahrtrichtung Westen wird der Radverkehr auf einem Radweg (2,30 m Breite) geführt." (S.48)*
Es wird vom ÖPNV-Aufgabenträger darauf hingewiesen, dass die Attilastraße zum ÖPNV-Vorrangnetz gehört. Gemäß § 33 MobG (insbesondere Abs. 4) müsste in diesem Fall ein Nachteilsausgleich für den ÖPNV bei einem dauerhaften Eingriff in die Straßenverkehrsinfrastruktur erfolgen. Des Weiteren müsste dem ÖPNV als Teil des Umweltverbundes Vorrang vor dem MIV auch bei der Straßenraumaufteilung eingeräumt werden (§26 (5) MobG). Der bisherige Entwurf nimmt diese gesetzliche Regelung nicht auf.

- Auch auf der Röbling- und der Gersdorfstraße besteht heute bereits ein Engpass. Daher sieht die BVG eine Fahrzeiterhöhung in der HVZ von 4 auf 7 Minuten im Fahrplan vor, um die Fahrplanpünktlichkeit der Linie zu stabilisieren. Diese Problematik wird sich mit dem B-Plan weiter verstärken, da laut Verkehrsgutachten hier die meisten Verkehrszuwächse zu erwarten sind. Daher sollten im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geeignete verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Sicherung der Fahrplanstabilität erarbeitet werden (LSA Bevorrechtigung).
- Auch in der Ringstraße und auf dem Steglitzer Damm sind bereits heute 6 Fahrten im Tagesverkehr unterwegs. In der HVZ fahren zusätzliche Verstärker (Linie 282). Der NVP sieht darüber hinaus eine zusätzliche Buslinie zwischen Mariendorf und Steglitz vor. Daher sind hier zukünftig 9 bis 12 Fahrten zu erwarten. Diese reichen für die Anordnung eines Bussonderfahrstreifens aus, was im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen wäre.

Sie o.g. Anforderungen zur Förderung des ÖPNV sind nur durch eine Abwägung zu Lasten der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr sowie der Baumstandorte umsetzbar. Vor allem in der Attilastraße ist aufgrund der begrenzten straßenräumlichen Flächenverfügbarkeit und der vorhandenen Baumstandorte eine Busspur bei Aufrechterhaltung des Kfz-Verkehrs nur durch Eingriffe in die Bäume und zu Lasten der vorhandenen Radverkehrsanlagen möglich. Weiterhin ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche durch Flächenerwerb äußerst problematisch und zeitnah nicht umsetzbar.
Aus diesem Grund muss seitens SenUMVK eine abwägende Entscheidung und Prioritätensetzung für die Gestaltung des Straßenraumes insb. im Zuge der Attilastraße getroffen werden, die dann für den B-Plan 7-95 als Grundlage für die Anbindungspunkte des B-Plangebietes dienen müsste.
SenUMVK ist bereits an die Stadträtin für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg, Frau Ellenbeck herangetreten, um die Position zum Erhalt oder Verzicht auf den vorhandenen Baumbestand zu klären.

Abwägung:
Kenntnisnahme. An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.

Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.
Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.
Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen Verkehrspolitischen Änderungen.
Eine weitere Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben.
Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches diese Sachverhalte berücksichtigt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet Wohnenden und auch Beschäftigten aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße eher die schienengebundenen Angebote des ÖPNV nutzen werden. Aufgrund der alternativen Angebote für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit der Röblingstraße aufgrund der Anforderungen des Mobilitätsgesetzes langfristig nicht beeinträchtigt wird

5.9 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Koordination Technische Bahn-aufsicht - Abteilung IV

Stellungnahme:
Aus Sicht der Landeseisenbahnaufsicht, der Landesseilbahnaufsicht und der Technischen Aufsichtsbehörde bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf 7-95 "Marienhöfe".

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.10 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität-, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung V Tiefbau

Stellungnahme:
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A E	V C A	V D
V B A	V C B	V E
V B B	V C C	
V B C	V C D	
V B D	V C E	
V B F		

Von den Fachbereichen V D und V E gab es Hinweise bzw. Einwendungen.
(…)

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau Erhaltung/Betrieb (SenUMVK, V D) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.
Die SenUMVK, V D war bereits im Dezember 2020 zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme unter der Vorgangsnummer 2020/21 abgegeben. Ergänzend zur Stellungnahme (2020/21) ergeben sich folgende Forderungen:

Forderungen zu geplanten Tiefgaragen und Lärmschutzwänden:
Aufgrund der Zuständigkeit von SenUMVK, V D für Ingenieurbauwerke, die zu öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) und zu Wegen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem GrünanlG gehören, wird geltend gemacht, dass alle Bestandteile von Tiefgaragen und Lärmschutzwänden vollständig innerhalb der privaten Baufelder zu verorten sind. Ein Hineinbauen von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in vorhandene oder geplante öffentliche Straßen ist auszuschließen. Gleiches gilt für geplante Lärmschutzwände. Ein Hineinbauen von Lärmschutzwänden in vorhandene oder geplante öffentliche Straßen oder Grünanlagen ist auszuschließen.
Ebenso auszuschließen sind Tiefgeschosse oder Verbindungstunnel unter öffentlichen Straßenflächen. Tiefgaragen- oder andere Gebäudebestandteile (wie z.B. Fundamente) in der bzw. unter öffentlichen Straßen würden eine Belastung für das Land Berlin bedeuten, die nicht eintreten darf und mit Festsetzung des Bebauungsplans auszuschließen ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Tiefgaragen und Lärmschutzwände befinden sich vollständig innerhalb der privaten Baufelder. Eine Belastung von öffentlichen Flächen des Landes Berlins wird somit ausgeschlossen. Die für die Erschließung der privaten Grundstücke erforderlichen Gehwegüberfahrten und Knotenpunkte wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und werden in den nachgelagerten Zulassungsverfahren weiter abgestimmt und konkretisiert. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist somit gewährleistet.

Stellungnahme:
Hinweise zu ggf. erforderlichen Stützbauwerken: Analog zu den Forderungen zu Tiefgaragen und Lärmschutzwänden, ist mit ggf. erforderlichen Stützbauwerken (Stützwänden) zu verfahren, welche für eine Wegeführung mittels Rampen erforderlich werden können.
Es ist auszuschließen, dass diese auf öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) oder auf Flächen öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem GrünanlG errichtet werden bzw. hineinragen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wegeführungen und Rampen befinden sich vollständig innerhalb der der privaten Baufelder. Eine Belastung von öffentlichen Flächen des Landes Berlins wird somit ausgeschlossen. Die für die Erschließung der privaten Grundstücke erforderlichen Gehwegüberfahrten und Knotenpunkte wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und werden in den nachgelagerten Zulassungsverfahren weiter abgestimmt und konkretisiert. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist somit gewährleistet.

5.11 Senatsverwaltung für Finanzen Berlin - Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen - I G 16

Stellungnahme: Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.
Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.12 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Abteilung IV A

Stellungnahme:
Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung: Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplan wurde von uns mitgetragen, dass ein erheblicher Teil der ursprünglich vollständig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen nunmehr für Wohnen, Einzelhandel und soziale Infrastruktur genutzt werden soll. Dies erfolgte unter der Maßgabe, dass bestehende Betriebe ohne Nutzungseinschränkung am Standort gesichert werden und der südliche Bereich des Plangebiets als ein Standort für Handwerk und Gewerbe entwickelt wird. Da die Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung speziell für diese Zielgruppen nur eingeschränkt über einen Bebauungsplan bzw. den Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt werden kann, bedarf es eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags. Mittels dieser festsetzungsergänzenden Vereinbarung kann eine rechtlich zulässige Feinsteuerung erreicht und der Investor bzw. Projektträger zur Bereitstellung geeigneter Räume und Vergabe an diese Zielgruppen verpflichtet werden. Weder über den hier im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan noch mittels des beigefügten städtebaulichen Vertrages kann aktuell eine angemessene Gewerbeflächenversorgung am Standort gewährleistet werden, die Entstehung eines Standortes für Handwerk und Gewerbe ist mehr denn je bedroht.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Plangebiet umfasst nicht nur die von der Neuordnung betroffenen Gewerbeflächen, sondern auch die Bestandsgewerbegebiete entlang der Röblingstraße.
Zur Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung werden nicht nur die bestehenden Gewerbeflächen an der Röblingstraße gesichert, sondern die bislang untergenutzten Gewerbeflächen entsprechend den Zielen des StEP Wirtschaft revitalisiert und nachverdichtet.
Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Standort bereits im Bestand um eine Gemengelage handelt.
Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind somit nicht nur Gewerbeflächen zu sichern, sondern es ist auch der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und den direkt daran angrenzenden Wohnnutzungen zu lösen, um ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen sicherstellen zu können.
Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie der beschränkten Leistungsfähigkeit der Attilastraße ist eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die vom Wirtschaftsverkehr abhängig sind, nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus verfügt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg über eine erhebliche Anzahl Gewerbegebieten für den produktionsgeprägten Bereich, die aus verkehrlicher Sicht eine wesentlich höhere Lagegunst aufweisen. Ziel der Planung ist demnach eine Sicherung, Revitalisierung und Nachverdichtung eines Gewerbegebiets, welches die oben genannten Rahmenbedingungen in Einklang bringen muss.

Stellungnahme:
Zu 3.1.1. der Begründung (Gewerbegebiete)
Im südlichen Bereich des Plangebiets sollen Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO mit der Bezeichnung GE1 und GE2 festgesetzt werden. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.12.2020 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB angemerkt, besteht insbesondere im GE1 und GE2, in denen im Wesentlichen die Neuentwicklung von Gewerbeflächen erfolgen wird, die Gefahr, dass sich vornehmlich (höherwertige) Büronutzungen in den bis zu 10-geschossigen Gebäuden etablieren, die das kleinräumige Mietniveau in Bereiche treiben können, die für Handwerks- und Produktionsbetriebe nicht mehr tragbar sind. Auch weisen wir weiterhin darauf hin, dass die geplante verkehrliche Erschließung und Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht den Anforderungen dieser Zielbranchen entsprechen. Diese weisen erfahrungsgemäß immer ein gewisses Aufkommen an Lieferverkehren auf und benötigen eine einfache Andienung der Gebäude für reibungslose Betriebsabläufe. Dies sehen wir im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans noch nicht hinreichend berücksichtigt. Der beabsichtigte Ausschluss oberirdischer Stellplätze im überwiegenden Teil der Baugebiete (vgl. TF 3.2) steht dem ebenfalls entgegen.
Um das Profil für Handwerk und Gewerbe zu sichern, sollten die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sein. Für diese Nutzungen stehen die geplanten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO (vgl. Kap. 3.1.2 der Begründung), sowie die Sondergebiete "Wohnen und Einzelhandel" in denen u.a. Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe (vgl. Kap. 3.1.3 der Begründung) zulässig sind, zur Verfügung. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Innovations- und Fortbildungszentrums könnte im GE (als Ausnahme) oder in den MU erfolgen. Hierzu bieten sich insbesondere die Übergangsbereiche zwischen den unterschiedlichen Baugebieten als "Puffernutzungen" an. Hinsichtlich der Festlegung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen schlagen wir zudem eine Orientierung an den Gruppen der Wirtschaftsabschnitte J, M, N und S vor (vgl. StEP Wirtschaft 2030, S. 61, Tabelle 19). Darüber hinaus sollten Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nur als Ausnahme in Abhängigkeit von einer noch zu bestimmenden Größenordnung zulässig sein.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.
Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbeflächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.
Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden.
Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar.

Stellungnahme:
Wir empfehlen weiterhin mittels textlicher Festsetzung zumindest für die GE1 und GE2 auch selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen auszuschließen. Zudem wird angeregt, die textliche Festsetzung TF 1.3 (Ausschluss von Vergnügungsstätten) auch auf die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) auszuweiten. Für diese Nutzungen dienen die geplanten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO (vgl. Kap. 3.1.2 der Begründung). Zudem sind diese auch im geplanten SO "Wohnen und Einzelhandel" zulässig (vgl. Kap. 3.1.3 der Begründung).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung und dem grundsätzlichen Interesse des Bezirks Tempelhof-Schöneberg an einer flexiblen Festsetzungs-systematik, die Spielräume für die sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Vorhabenszulassung ermöglicht, wird ein weiterer Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zielführend eingeschätzt.

Stellungnahme:
Einzelhandel
Mit Stellungnahme vom 15.12.2020 hatten wir u.a. gefordert, dass im geplanten SO und MU eine Konkretisierung zum Umfang der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihren jeweiligen Verkaufsflächen bzw. der geplanten Sortimente erfolgt, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentren wie das OTZ Mariendorfer Damm ausschließen zu können. Diese Konkretisierung ist im vorliegenden B-Plan- Entwurf nachgeholt worden (TF 1.8 und 1.10). Zudem wurden die Verkaufsflächen deutlich reduziert. Positiv ist auch, der im Gewerbegebiet (TF 1.4 und 1.5) vorgenommene Einzelhandelsausschluss, mit der Ausnahme für kleine Erweiterungen der bestehenden Märkte in GE 4.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Befürwortung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:
Überraschend ist jedoch, dass parallel zu dem vorliegenden B-Plan nun offenbar auch die Teilfortschreibung des bezirklichen Zentrenkonzepts zum Standort nach dem damaligen Beteiligungsverfahren angepasst und z.T. auch geändert worden ist (Stand 04/22). Dies allerdings ohne erneute Beteiligung bzw. Information. Sollte bezüglich der aktualisierten Teilfortschreibung (04/22) Einvernehmen mit der FF. SenSBW hergestellt werden können (Vgl. hierzu ursprüngliche Stellungnahme SenSBW v. 02.03.22) bestehen aus handelspolitischer Sicht dagegen keine Bedenken. Da allerdings noch nicht alle redaktionellen Hinweise aus der letzten Stellungnahme unseres Hauses zur Teilfortschreibung des bezirklichen Zentrenkonzepts berücksichtigt wurden, möchte ich diese hier auch noch einmal aufgreifen:
- S. 12: Hier müsste Aloinstraße an zwei Stellen in Alboinstraße geändert werden.
- S. 15: Hier müsste der Satz wie folgt geändert werden: [...] Da bereits mit dem Aldi sowie dem Netto Lebensmitteldiscounter nahe des Vorhabenstandortes strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet sind, ist bei einer Realisierung weiterer Lebensmittelmärkte im Plangebiet nicht von einer signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auszugehen. [...]

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen den Entwurf der Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, für welches ein eigenständiges informelles Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Die Hinweise werden an die zuständigen Stellen im Bezirksamt weitergeleitet und werden ebenda abgewogen.

Stellungnahme:
Städtebaulicher Vertrag
Die im Entwurf des städtebaulichen Vertrages getroffenen planergänzenden Vereinbarungen hinsichtlich des geplanten Handwerkerhauses (vgl. § 10 des Vertragsentwurfs v. April 2022) sind aus Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe völlig unzureichend und sollten mindestens um folgende Aspekte geändert bzw. ergänzt werden:
1) Die in § 10 Abs. 1 aufgeführte Bezeichnung "Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende" ist zu konkretisieren. Der Begriff "Gewerbetreibende" ist zu allgemein gefasst. Das Handwerkerhaus soll überwiegend Handwerksbetrieben und Betrieben aus dem verarbeitenden Gewerbe vorbehalten sein. Wir schlagen daher die Benennung konkreter Nutzer- bzw. Zielgruppen vor, für die (neben Handwerksbetrieben) Flächen bereitgestellt werden sollen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.
Darüber hinaus besteht in diesem Teilbereich des Plangebiets bereits Planungsrecht für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben. Mit dem Rückbau des Fachmarktes, der Sicherung von Gewerbeflächen, der Revitalisierung und Nachverdichtung von Gewerbeflächen werden aktiv die Ziele des StEP Wirtschaft verfolgt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus Flächen für Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende anzubieten. Für eine weitere Einschränkung der zulässigen Betriebe ist vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts und der Einhaltung der Ziele des StEP Wirtschaft nicht angemessen.

Stellungnahme:
2) Die Regelungen hinsichtlich der Realisierungspflicht in § 10 Abs. 2 sind insbesondere im Hinblick auf Fristen für die Einreichung der Bauantragsunterlagen, des Baubeginns und der Baufertigstellung zu konkretisieren. Wir empfehlen hier eine Orientierung an den Vereinbarungen zum Wohnungsbau (vgl. § 9 Wohnungsbau (Bauantrag: 12 Monate nach Inkrafttreten des B-Plans, Baubeginn: 18 Monate nach Baugenehmigung bzw. Zulässigkeit der Bauausführung, Fertigstellung: innerhalb 72 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Ausführung)).
3) Zudem sollten analog zum Wohnungsbau/der sozialen Infrastruktur ebenfalls Vereinbarungen in Bezug auf entsprechende Bürgschaften und Vertragsstrafen getroffen werden, welche bei Nichterfüllung des im städtebaulichen Vertrag Vereinbarten greifen. Hierzu finden sich aktuell im Vertragsentwurf keine Regelungen in Bezug auf das Gewerbe/Handwerkerhaus.
4) Es wird empfohlen, den Abschnitt "V. Sicherung der Vertragserfüllung" um eine Klausel zur sofortigen Vollstreckung zu ergänzen. Diese könnte wie folgt lauten: "Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz."
5) Die in § 10 Abs. 3 formulierten Regelungen zu Mietverträgen und Auswahl der Nutzer*innen sollten dahingehend geändert werden, dass innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist die Mietverträge vor Vertragsschluss dem Land Berlin vorzulegen sind und es dessen Zustimmung bedarf.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der städtebauliche Vertrag regelt, dass Berlin eine Vertragsstrafe verlangen kann, wenn die Vorhabenträgerin den Verpflichtungen zur Realisierung des Handwerkerhauses in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß 8,50 Euro/qm bezogen auf die gesamte Nutzfläche des Gebäudes.

Stellungnahme:
6) Die in § 10 Abs. 4 S. 1 vorgesehene Mietpreisbindung sollte einen Zeitraum von 15 Jahren nicht unterschreiten. Es wird angeregt zu prüfen, inwiefern eine über 15 Jahre hinausgehende Mietpreisbindung mit dem Angemessenheitsgebot zu vereinbaren wäre (Gutachten gehen von rechtssicheren Bindungsfristen von bis zu 30 Jahren aus). Darüber hinaus sollte die Bindungsfrist in § 10 Abs. 4 S. 1 statt an dem Stichtag nach § 10 Abs. 2 mit der Erstvermietung beginnen. Außerdem ist vertraglich sicherzustellen, dass die Mietpreisbindung nicht nur für die Erstvermietung gilt, sondern auch für Folgemietverträge innerhalb des gesamten Zeitraums.

Abwägung:
Auch die Forderungen nach einer Mietpreisbindung von bis zu 30 Jahren und zu weiteren Nachweispflichten werden sehr kritisch eingeschätzt. Im Falle der Schaffung von Planungsrecht für Wohnraum und der damit verbundenen Förderung und Bodenwertsteigerung, ist diese als angemessen anzusehen. Im vorliegenden Teilbereich besteht jedoch bereits Planungsrecht für Gewerbebetriebe und mit dem Rückbau des Fachmarktes, der Sicherung von Gewerbeflächen, der Revitalisierung und Nachverdichtung von Gewerbegebieten werden aktiv die Ziele des StEP Wirtschaft verfolgt. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, von nicht vorhandenen Förderprogrammen und der Einhaltung der Ziele des StEP Wirtschaft werden eine Mietpreisbindung von 10 Jahren und zu weiteren Nachweispflichten im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stellungnahme:
7) § 10 Abs. 4 sollte außerdem um eine Nachweispflicht ergänzt werden. Diese könnte z.B. wie folgt formuliert werden: "Die Vorhabenträgerin hat dem Land Berlin während des in Satz 1 genannten Zeitraums eine Mietenübersicht bis zum 31.12. eines jeden Jahres zu übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung der Mietpreisbindung zu führen. Zudem erlauben wir uns anzumerken, dass in § 1 - Gegenstand und Zweck des Vertrages, Vertragsgebiet - auf die "beigefügte Projektbeschreibung, welche eine Flächenaufstellung für das Vorhaben umfasst" (Anlage 2) verwiesen wird, die beigefügte Anlage 2 jedoch keine Flächenaufstellung umfasst.
Zudem erlauben wir uns anzumerken, dass in § 1 - Gegenstand und Zweck des Vertrages, Vertragsgebiet - auf die "beigefügte Projektbeschreibung, welche eine Flächenaufstellung für das Vorhaben umfasst" (Anlage 2) verwiesen wird, die beigefügte Anlage 2 jedoch keine Flächenaufstellung umfasst.

Abwägung:
Diese Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag in § 10 als Absatz 6 wie folgt aufgenommen: „Die Vorhabenträgerin hat dem Land Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. für Abteilung für Finanzen, Personal, Wirtschaftsförderung und Koordination, während des in Absatz 4 Satz 1 genannten Zeitraums eine Mietenübersicht bis zum 31.12. eines jeden Jahres zu übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung der Mietpreisbindung zu führen.“

Die Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag enthält eine Flächenaufstellung und unterscheidet zwischen Urbanen Gebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten, öffentlichen Straßenverkehrsflächen, private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und privaten Grünflächen mit der jeweiligen Größenangabe.

5.13 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Stellungnahme:
Aus schulfachlicher Sicht bestehen zur vorgesehenen planungsrechtlichen Sicherung des Projekts „Marienhöfe" seitens des Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie keine Einwände, solange die sich abzeichnende defizitäre Versorgungssituation an Schulplätzen zeitgerecht zum vorgesehenen Wohnungsbau sowie umliegenden, zusätzlich bedarfserhöhenden Maßnahmen innerhalb der Region durch kapazitätserhöhende, bauliche und schulorganisatorische Maßnahmen (z.B. Anpassung des ESB, Interimslösungen) abgebaut sowie ein tragfähiges Schulnetz zur bedarfsgerechten Erfüllung der gesetzlichen Schulpflicht vorgehalten werden kann.
Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnflächenanteile, aus welchen eine planungsrechtlich zulässige Anzahl von 768 Wohneinheiten bzw. gern. WoFIS I D W0740_058 ein mittelfristiges WE-Potential von 765 {ohne MUF 2.0) zugrunde liegt, würden rechnerisch bis zu 83 Grundschulplätze resultieren.

Abwägung:
Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten 83 Grundschulplätze werden über Regelungen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Gemäß Vertrag beabsichtigt das Land Berlin, die Grundschule Johanna-Eck-Schule um 83 Plätze zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 83 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten} einem Betrag in Höhe von 5. 702.100 Euro.

Stellungnahme:
Perspektivisch ist zu beachten, dass der in den Planungen vorgesehene MUF 2.0 langfristig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden wird.
Eine Kopie dieses Schreibens erhält er bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Deckungsnachweis führt.

Abwägung:
Die modulare Unterkunft für Geflüchtete wird als Baulast gesichert. Die vertraglichen Regelungen werden dahingehend ergänzt, dass bei Aufgabe der Nutzung die zu diesem Zeitraum geltenden Regelungen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden und vertraglich zu sichern sind.

5.14 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme:
1. Immissionsschutz
es bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen den Planentwurf, jedoch Anmerkungen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:
1. Schallschutz
1.1 Geschlossener Gebäuderiegel
Entsprechend der Stellungnahme meiner Kollegin xxx vom 16.11.2020 besteht die Anmerkung weiterhin, dass ein geschlossener Gebäuderiegel ggf. ergänzt durch Lärmschutzwände geschaffen werden sollte, um die weiter hinten liegenden Gebäude vom Lärm der westlichen Bahntrassen abzuschirmen und somit den planerischen Lärmschutz zu optimieren. Auf den B-Plan 7-68, ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf, wird weiterhin verwiesen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Prinzipiell könnte durch einen durchgängigen Gebäuderiegel, analog zur geplanten Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, eine bessere schalltechnische Abschirmung erreicht werden. Jedoch ist hier von einer gänzlich anderen städtebaulichen Situation auszugehen. Während im Umfeld des Gütebahnhofs Wilmersdorf eine Blockrandbebauung mit geschlossenen Gebäudekanten überwiegt, sind im Umfeld des Plangebiets des Bebauungsplans 7-95 verschiedenen Gebäudestrukturen, wie z. B. Zeilenhaus- und Doppelhausbebauung vorherrschend. Ein durchgängiger Gebäuderiegel wird hier städtebaulich als nicht verträglich eingestuft.
Erwartungsgemäß fällt die Geräuschbelastung an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie die Fassaden der dahinterliegenden Gebäude bei einem Lückenschluss deutlich (5 - 8 dB) geringer aus als ohne Lückenschluss.
Auf der anderen Seite kann es aber durchaus gewichtige städtebauliche Gründe geben, die gegen einen solchen Lückenschluss sprechen (z. B. städtebauliches Erscheinungsbild, Frischluftzufuhr, etc.). Die Berechnungen zeigen, dass an den im rechten Winkel zur Bahntrasse stehenden Fassaden der bahnständigen Gebäude sowie an den Fassaden der dahinterliegenden Gebäude aber auch ohne Lückenschluss die Schwelle, oberhalb derer bei dauernder Geräuschbelastung eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, weder tags noch nachts erreicht wird.
Unter Berücksichtigung der oben genannten städtebaulichen Belange wird die Festsetzung eines Lückenschlusses als unverhältnismäßig eingeschätzt, da gesunde Wohnverhältnisse auch durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden können.
Nichtsdestotrotz wurden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Baufeld dahingehend angepasst, sodass eine aus Sicht des Immissionsschutzes günstige Positionierung der Baukörper in allen Baufeldern des urbanen Gebiets MU3, welches sich an die Bahnflächen anschließt, möglich ist.

Stellungnahme:
1.2 Textliche Festsetzung: Mindest- bzw. Maximalhöhe der Bebauung vor Aufnahme der Wohnnutzung
- Laut der textlichen Festsetzung 4.1 soll für die Punkte B1-B3-B4, C1-C3-C4, D1-D3-D4 die Mindesthöhe der Bebauung mit Oberkante 66,0 m über NHN betragen. Laut des vorliegenden Schallschutzgutachtens ist hier jedoch eine Mindesthöhe von 19,3 m über Gelände erforderlich. Da die Geländehöhe 47,0 m (B1-B3-B4), 47,5 m (C1-C3-C4) bzw. 47,2 (D1-D3-D4) beträgt, ist die Mindesthöhe also auf 66,3 m (B1-B3-B4), 66,8 m (C1-C3-C4) bzw. 66,5 m (D1-D3-D4) über NHN anzupassen.
- Auch die textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 sind so anzupassen, dass die Mindesthöhen der Bebauung zwischen den Punkten C1-C3-C4, D1-D3-D4 und E1-E3-E4 vor Nutzungsaufnahme auf den Flächen G1-G2-G3-G4-G5-G6-G1 und H1-H2-H3-H4-H5-H6-H1 mindestens 19,3 m

über Gelände beträgt. Mit den aktuellen Festsetzungen wird nur eine Mindestbebauungshöhe zwischen 18,5 m und 18,9 m über Gelände erreicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Mindesthöhe von 19,3 m über Geländeoberkante (GOK) wird über planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Das gesamte Gelände wird im Rahmen der Realisierung der Tiefgarage vollständig überplant und neu modelliert. Hierbei werden die festgestellten Bodenkontaminationen vollständig entfernt und entsorgt.
Die zukünftige GOK als Grundlage zum Erreichen der Mindesthöhe gemäß TF-Nr. 4.1-4.3 der einzelnen Baugrundstücke werden über die als Anlage zum städtebaulichen Vertrag aufgenommenen Lage- und Freiflächenplan planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme:
1.2.1 Hinweis zur Fläche MU 1: Für die Bebauung auf der Fläche MU 1 ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung zugelassen. Da sie jedoch prinzipiell möglich ist, möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die diesbezüglichen Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten derzeit noch nicht im Planentwurf erscheinen:

- Die gleiche Anforderung wie oben wird im Schallschutzgutachten für die Punkte A1-A3-A4 vor der Wohnnutzungsaufnahme auf der Fläche MU1 festgelegt. Dies ist jedoch noch nicht mit einer textlichen Festsetzung geregelt, wie z. B.:
  "TF 4.x Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU1 die festgesetzte ausnahmsweise Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten A1-A3-A4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,8 m und zwischen den Punkten B1-B3-B4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,3 m über NHN und im Sondergebiet SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2-J3-J5 und K2-K3-K5 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert
  ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)"
- Des Weiteren wird im Schallschutzgutachten eine Maximalhöhe von 20,0 m über Geländehöhe für die Bebauung auf der Fläche MU 1 empfohlen. Derzeit beträgt die zugelassene Höhe 68,55 m über NHN bei einer Geländehöhe von 47,5 m. Somit wird die Empfehlung um 1,05 m überschritten und sollte dementsprechend angepasst werden. Eine Alternative wäre, die ausnahmsweise Wohnnutzung ausschließlich in den Geschossen unter 67,5 m über NHN zuzulassen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die baulichen Anlagen im MU1 sollen nicht dem Wohnen dienen, da sie aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Stadtplatzes keine guten Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen aufweisen: die hier erforderlichen Außenwohnbereiche können nicht gewährleistet werden und sie sind an mehreren Seiten von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen.
Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagene phasen-weise Realisierung nicht erforderlich. Gesunde Wohn-verhältnisse werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Falle einer ausnahmsweise beantragten Wohnnutzung im MU 1 geprüft.

Stellungnahme:
1.3 Textlichen Festsetzung 4.4 - Hinweis für die Fläche MU 1:
Für die Bebauung auf der Fläche MU 1 ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung zugelassen. Da sie jedoch prinzipiell möglich ist, möchte ich darauf aufmerksam machen, dass die Fläche in der Textlichen Festsetzung 4.4, entgegen des Schallschutzgutachtens S. 185, nicht genannt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die baulichen Anlagen im MU1 sollen grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen. Da eine Wohnnutzung nur im Ausnahmetatbestand zulässig sein soll, ist daher eine Einbeziehung dieses Baufelds in die im Schallgutachten vorgeschlagenen schalltechnischen Maßnahmen nicht erforderlich, da gesunde Wohnverhältnisse als Ausnahmetatbestand im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

Stellungnahme:
1.4 Städtebaulicher Vertrag: Vertragliche Regelung zur nächtlichen Schließung der Fenster (SO 1)
- Der Städtebauliche Vertrag regelt für das SO 1, dass die Fenster von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu schließen sind, sollten die Orientierungswerte der TA Lärm aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbegebietes überschritten werden.
  Der "Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" Punkt V3.5.7 gibt wie folgt vor:
  "Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, sollte ein Lüftungskonzept (zum Beispiel auf der Grundlage der DIN 1946-6:2009-05) erstellt werden."
  Die Erstellung eines solchen Lüftungskonzepts ist noch erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Wohnungen zu Nachtzeit zu ermöglichen. Nicht zuletzt im Hinblick auf die steigenden Temperaturen aufgrund des Klimawandels ist eine Belüftung zur kühleren Nachtzeit relevant.
  Die Formulierung aus dem städtebaulichen Vertrag ist wie folgt zu ergänzen:
  "Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1-3-4-5-6-7 Fenster von Aufenthaltsräumen ab dem zweiten Obergeschoss, die geöffnet werden können, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung geschlossen zu halten."
- Hinweis: Des Weiteren ist laut Textlicher Festsetzung 1.10 im ersten Vollgeschoss die Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, ist jedoch prinzipiell möglich. Aus diesem Grund sollte auch das erste Vollgeschoss in die oben aufgeführte Formulierung des städtebaulichen Vertrags integriert werden.

Abwägung:
Im städtebaulichen Vertrag wird unter § 16 Lärmschutz Absatz 2 die Verpflichtung zu einer ausreichenden Belüftung der entsprechenden Fenster im Sondergebiet SO1 gemäß der Stellungnahme ergänzt und lautet nun wie folgt: "Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1-3-4-5-6-7 Fenster von Aufenthaltsräumen ab dem zweiten Obergeschoss, die geöffnet werden können, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung geschlossen zu halten."

Darüberhinausgehende Regelungen zum Schutz einer Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss im Sondergebiet SO1 sind nicht erforderlich, da hier gemäß Projektplanung eine Tiefgaragenzufahrt mit Anlieferung vorgesehen ist. Die Projektplanung ist planungsrechtlich über planergänzende Regelungen gesichert worden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität soll eine Wohnnut-

zung nur im Ausnahmetatbestand zugelassen werden. Die Festsetzung der im Schallgutachten vorgeschlagenen schalltechnischen Maßnahmen ist daher nicht erforderlich, da gesunde Wohnverhältnisse als Ausnahmetatbestand im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

Stellungnahme:
2. Erschütterungen
Den Empfehlungen im Gutachten ist Folge zu leisten. Die Umsetzung der Erschütterungsschutzmaßnahmen ist durch eine Fachbauüberwachung zu gewährleisten und in einem Bericht zu dokumentieren. Ich bitte um Übersendung dieses Berichts an das Umwelt- und Naturschutzamt.
Für die Gewerbehäuser A1 bis A9 bzw. dem nördlichsten Gebäude im GE 1 ist entsprechend des Erschütterungsberichts im Rahmen von weiterführenden Untersuchungen mit Hilfe strukturdynamischer Berechnungen zu prüfen, ob hier ebenfalls Entkopplungsmaßnahmen notwendig sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Forderungen zu Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Genehmigungsverfahren und werden an die Projektträgerin weitergegeben.

Stellungnahme:
3. Tiefgarage
Hinweis: Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu beachten, dass etwaige Lüftungsöffnungen nicht auf Außenwohnbereiche oder andere Außenbereiche mit längerer Verweildauer ausgerichtet und damit verbundene gesundheitliche Belastungen zu vermeiden sind.
Ich bitte, das Umwelt- und Naturschutzamt bei den weitergehenden Planungen bzgl. Tiefgaragen zu beteiligen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise zu Lüftungsöffnungen betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Verfahren.

Stellungnahme:
4. Geräte der technischen Gebäudeausrüstung
Hinweis: Die Schallemissionen von Anlagen der technischen Ausrüstung sind im Vorhinein gutachterlich auf ihren Einfluss auf die gewerbliche Geräuschsituation zu überprüfen bzw. das vorliegende Gutachten ist hinsichtlich neu hinzukommender Komponenten entsprechend zu aktualisieren und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise zu Schallemissionen von Anlagen der technischen Ausrüstung betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Genehmigungsverfahren und werden an die Projektträgerin weitergegeben.

Stellungnahme:
2. Bodenschutz/Altlasten
Im Plangebiet liegen diverse Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt werden:

2.1. Vorhabengebiet "Marienhöfe", Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59
BBK 10845 Röblingstr.96-116 Ablagerungen/gewerbliche Vornutzung
Orientierende Bodenuntersuchungen in der damaligen Kleingartenanlage Röblingstr. ergaben 1999 flächendeckende anthropogene Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit. Die Analytik ergab hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
BBK 10056 Attilastr. 56, Gelände des aktuellen Güterbahnhofs Attilastraße
Dokumentiert sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie lokale Havarien im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung. Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle kam es zur Freisetzung von Kraftstoffen, die zumindest anteilig saniert worden sind. Im Zufahrtsbereich Attilastr. wurden im Bereich des heutigen Baumarktes umfängliche Erdarbeiten zur Bauvorbereitung durchgeführt und dokumentiert. Vorhandene Bodenbelastung wurden unter Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes überprüft und beseitigt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
BBK 9509 Attilastr.52, Altablagerung/Verfüllung eines Pfuhls
Im Zufahrtsbereich zum Güterbahnhof Attilastr. wurden im Zuge orientierender Untersuchungen 1994 bzw. 2001 Altablagerungen nachgewiesen. Die Fläche wurde nach durchgeführten Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme: Zur Vorbereitung der Baumaßahmen wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt, Geotechnischer Vorbericht, GID 2020. Nachgewiesen sind flächendeckende Aufschüttungen anthropogener Materialien. Eine Schadstoffanalytik erfolgte bisher nicht. Insgesamt liegt für die Vorhabengebiet keine abgeschlossene Erstbewertung der auftretenden Bodenbelastungen vor.
Nach Ausführung des Fachgutachters erfolgt zur Herstellung der umfänglichen Baukörper und Entwässerungseirichtungen ein fast flächendeckender Bodenaushub, weitere Teilflächen werden für Baustelleinrichtung genutzt. Eine nachvollziehbare Unterlage wird vorgelegt. Somit würde eine umfassende Untersuchung der Verdachtsflächen derzeit nicht zu sinnvollen Ergebnissen führen

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Für das weitere Verfahren ergeben sich folgende bodenschutzrechtliche Anforderungen:
- Für das zukünftige Baufeld BBK 10845/Röblingstr.96-116 kann eine Beeinträchtigung der angestrebten Mischnutzung, Sondergebiet mit Wohnanteil, nicht ausgeschlossen werden. Die schadstoffhaltige Aufschüttung ist bauvorbereitend flächendeckend abzutragen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erarbeiten vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Art und Umfang des Bodenabtrags ist in einem gesonderten Sanierungsbericht zu

dokumentieren. Der Bericht ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Für die übrigen Bauflächen ist ebenfalls ein tiefgründiger Bodenaushub zur Herstellung von Tiefgaragen und Kellerbereichen vorgesehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass partiell kontaminierter Boden anfällt. Ein einsprechendes Konzept zur Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist vorzulegen und mit der Abfallbehörde SenUVK bzw. dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.
- Zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten ist Bodenmaterial (mineralische Fremdanteile < 10 Vol.%), das den Anforderungen des § 12 der BBodSchV entspricht zu verwenden. Die für den jeweiligen Nutzungsbereich geltenden Prüfwerte der BBodSchV sind einzuhalten. Für Spielplatzflächen und Außenbereiche der Kindertagesstätten sind die Vorsorgewerte der BundesbodenschutzVO einzuhalten. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist ein Konzept zum Wiedereinbau von Boden und die entsprechenden Qualitätsnachweise vorab vorzulegen.
- Zusätzliche Bodenuntersuchungen sind auch im Bereich der vorgesehenen Rigolen und Regenrückhaltebecken, siehe ANHANG 1/Entwässerungskonzept, vorzusehen. Hierzu ist durch flächenrepräsentative Bohrsondierungen, 1- 2 RKS/Standort nachzuweisen, dass keine Versickerung von Niederschlagswasser durch kontaminierte Bodenschichten erfolgen wird. Art und Umfang der notwendigen Untersuchungen sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Die entsprechenden Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Abwägung:
Im städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung in § 12 Ordnungsmaßnahmen als Absatz 5 ergänzt, die geforderten Konzepte und Berichte zur Sanierung, Deklaration, Behandlung und Entsorgung sowie zum Wiedereinbau von Boden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg anzufertigen. Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen.

Stellungnahme:
2.2. Sonstige Bereiche des Plangebiets
Für außerhalb des Vorhabens "Marienhöfe" werden folgende Grundstücke im BBK als altlastenverdächtig geführt:
- BBK 10458 Röblingstr.90, gewerbliche Nutzung Schrotthandel/Steinmetz
- BBK 14807 Röblingstr.144, Aufzugsbau/Spedition, Ablagerung,
- BBK 10843 Röblingstr.148, Fernmeldebau, Betriebstankstelle
- BBK 10607 Röblingstr.156, Kfz-Werkstatt/KFZ-Handel.

Für diese Flächen liegen bisher ebenfalls keine vollständigen orientierenden Bodenuntersuchungen vor. Dementsprechend kann keine abschließende Bewertung der Belastungssituation erfolgen.
Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten.
Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen aus 1999 und 2001 liegen zusätzlich für die ehemaligen Kleingartenflächen Röblingstr. 84-88 bzw. Röblingstr. 138-142 vor. Die Untersuchungen ergaben nur geringfügig erhöhte Belastungen mit Schwermetallen bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Die letztgenannten Grundstücke werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Abwägung:
Kenntnisnahme**.** Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
3. Natur- und Artenschutz
Biotoptypen Eine Biotoptypenkartierung für den Bestand, Darstellung in einer Karte und Beschreibung mit Bewertung erstellt durch planland vom November 2020 liegt vor. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Baumschutz
Es liegen zwei Baumbestandsaufnahmen (Baumlisten) und -bewertung vor. Die Standorte der Bäume sind in einer Biotoptypenkarte (PLANLAND, Juni 2021) sowie in einem Baumfällungsplan (ATELIER LOIDL, November 2021) dargestellt. Die Planunterlagen sind noch einmal hinsichtlich der tatsächlich zu fällenden Bäume zu prüfen. Die vorliegende Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 der Baumschutzverordnung Berlin vom 22.12.2021 beschränkt sich auf das Grundstück Attilastraße 53 in Berlin-Tempelhof und umfasst 19 geschützte Einzelbäume.
Die Ausführungen zum Baumbestand entsprechen dem Ausgangszustand. Für die baubedingt notwendigen Baumfällungen sind entsprechenden Anträge nach der BaumSchVO zu stellen.
Die erforderlichen Ersatzbäume für nicht zu erhaltende geschützte Bäume sind nach der Baumschutzverordnung zu vorab ermitteln und die Standorte sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nachzuweisen. Eine entsprechende Planunterlage sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen dem Bebauungsplan nachgelagerte Verfahren.
Der Freianlagenplan wird als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert und stellt die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet dar, darunter ca. 150 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 – 18 cm, Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen von 78 Bäumen (fünf mit StU von 18 – 20 cm, 26 mit StU von 16 – 18 cm und 47 mit StU von 14 – 16 cm) wird damit deutlich überstiegen.

Stellungnahme:
Fauna
Es liegt eine faunistische Erfassung erstellt durch PLANLAND unter Mitarbeit von BUBO vom 23. Juni 2021 vor. Der Untersuchungsraum für die faunistische Untersuchung war bei den Erfassungen 2020 nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abbildung 1 des Berichtes zur Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna). Daher wurden im Jahr 2021 Ergänzungskartierungen vorgenommen.
Es wurden Artenschutzfachliche Gebäudekontrollen für die Artgruppen Fledermäuse und Vögel (NATUR + TEXT GMBH, 30. November 2021) sowie Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, des Quartierspotentials für gebäudebewohnende Tierarten und von Zauneidechsen an strukturell geeigneten Standorten (PLANLAND unter Mitarbeit von BUBO, 2020/2021) durchgeführt. Außerdem liegt ein aktualisierter Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG vom 27.07.2021 vor.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Vögel
Der Bestand der Brutvögel innerhalb des gesamten Plangebietes ist in einer Karte (Bestand Brutvögel 2020/2021) dargestellt.
Im Artenschutzfachbeitrag ist eine Vermeidungsmaßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung von Fällung und Gebäudeabrissen, und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 2 ACEF, Anbringen von Nisthilfen für Höhlen/Nischenbrüter, vorgesehen. Mit den auf Seite 55 und 56 Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.
Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzniststätten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festgelegt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Vogelschlag
Der B-Plan enthält als textliche Festsetzung 4.5 die Vorgabe, dass Zum Schutz vor Verkehrslärm in den Sondergebieten SO1 und SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I8-I9-I1-I2, J1-J2-J3-J4, K1-K2-K3-K4 und im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A2-A3-A4-A5, B2-B3-B4-B5, C2-C3-C4-C5, D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der oben genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
Zusätzlich sollen Bauwerke durch einen hohen Glasanteil an der Fassade transparent gehalten werden. Von Spiegelungen ist hierbei ebenfalls auszugehen.
Diese Bauweise (Verglasung von Loggien, Balkone, Terrassen) kann die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auslösen. Vögel können an Glas verunglücken, weil sie ein Ziel hinter der transparenten Scheibe anfliegen wollen, oder eines, das sich in der reflektierenden Scheibe spiegelt. Die Größe des Problems hängt von der Dimension der Durchsichten und Spiegelungen ab, aber auch von der direkten Umgebung, insbesondere von Vegetationsbeständen. Denn diese werden im Jahresverlauf von einer großen Zahl Vögel genutzt. Beleuchtung kann das Problem unter Umständen verstärken. Wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich erhöht, müssen diese Gefahrenstellen entschärft werden.
Somit würde bei Realisierung eine Gefahrensituation entstehen. Der Bau wäre nur zulässig, wenn durch Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko von Vögeln auf das durchschnittliche, im Naturraum ohnehin gegebene Niveau gesenkt würde. Beispiele liefert die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte, die Sie auf folgender Webseite herunterladen können:
http://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml
Vermeidungsmaßnahmen können wie folgt gestaltet sein (Auswahl): Glasbausteine; bombierte, mattierte, transluzente, eingefärbte oder strukturierte Gläser; fest vorgelagerte Konstruktionen wie Sonnenschutz oder Rankgitter.

Markierungen auf transparentem oder spiegelndem Glas müssen als aktuellen Stand der Technik den Mindestanforderungen der "geprüften Muster" der Wiener Naturschutzbehörde erfüllen, die Sie folgendem Faltblatt bzw. den jeweiligen Aktualisierungen entnehmen können:
http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf
Diese werden auf die Gläser im Werk aufgedruckt oder mit anderen Verfahren aufgebracht (Sandstrahl, Ätzung, Laser), notfalls können sie als Folie aufgeklebt werden. Bei Reflexionen als Ursache des Vogelschlages sind die Markierungen auf der Oberfläche nach außen aufzubringen.
Ein Konzept zur Vogelschlagvermeidung ist zu erstellen und vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Die Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Abwägung:
Die Verpflichtung zum Anfertigen eines Konzepts zur Vermeidung von Vogelschlag in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wird in den städtebaulichen Vertrag in § 15 Absatz 4 wie folgt aufgenommen: „Aufgrund der im Plangebiet angestrebten Bauweise (Verglasung von Loggien, Balkone, Terrassen) können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher ist ein Konzept zur Vogelschlagvermeidung seitens der Vorhabenträgerin zu erstellen und vorab mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.“

Stellungnahme:
Fledermäuse
Gemäß dem Bericht zur Artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle wurden an und in den untersuchten Gebäuden keine Nachweise von Fledermäusen gefunden (NATUR + TEXT GMBH, November 2021). Dennoch sind im Artenschutzbeitrag für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.
Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V des Artenschutzfachbeitrags Seite 56/57 kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorsorglich vermieden und ausgeschlossen werden.
Die Umsetzung der erforderlichen Quartiershilfen ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich festgesetzt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Es bestehen keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Zauneidechse
In dem vorliegenden Artenschutzbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage der Fundorte ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens ein Lebensraum der Zauneidechse verloren geht. Die Fundorte der bei allen Begehungen festgestellten Zauneidechsen sind in der faunistischen Untersuchung Seite 18 Abbildung 8 dargestellt.
Mit den im Artenschutzfachbeitrag auf den Seiten 57 und 58 genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (4 ACEF, 5 V bis 9 V) kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

Mit der Unterlage "Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept für die Zauneidechse" (NATUR + TEXT GMBH, 5. Januar 2022) liegt ein detailliertes Konzept vor, welches die Eignung eines Ersatzhabitates (Deponie am Schönefelder Kreuz) untersucht und bezüglich der baubegleitenden Vermeidungsmaßnahmen 5 V und 6 V konkrete räumliche, zeitliche und organisatorischen Festlegungen trifft.
Die Umsetzung des Konzeptes zum baubegleitenden Umgang mit den nachgewiesenen Zauneidechsen sowie die Herstellung, dauerhaften Sicherung und langfristigen Pflege von Ersatzhabitaten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.
Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) durch einen geeigneten Fachgutachter vorgesehen. Die Aufgaben der UBB sind ggf. an verschiedene fachkundige Personen mit entsprechenden Kenntnissen zu den Aufgaben der UBB zu vergeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die umfassenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen) aus dem Artenschutzfachbeitrag sind bereits im städtebaulichen Vertrag in § 15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gesichert und sind gemäß Absatz 1 als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweiligen Baugenehmigungen einzustellen. Die Hinweise erfordern keine Änderung der Planung.

Stellungnahme:
4. Klimaschutz
Die klimatischen Effekte (z.B. Erwärmung, Minderung des Luftaustausches) auf die zukünftigen Bewohner sollten frühzeitig durch ein gesondertes klimatologisches Fachgutachten ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Mit der Expertise Klimaökologie Siemensstadt 2.0: Teilfläche B-Plan 7-95 Attilastraße "Marienhöfe" (GEO-NET 2021) liegt ein solches Fachgutachten vor. Im Ergebnis dieses Fachgutachtens konnte festgestellt werden, dass bezüglich der Lufttemperatur und des Bioklimas die Planung (geplante Grünflächen und Anpflanzung von 400 Bäumen) zu günstigeren klimatischen Verhältnissen führt, als im Ist-Zustand herrschen.
Die Umsetzung der klimatologisch wirksamen Minderungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die voraussichtlich günstigeren klimatischen Verhältnisse werden zur Kenntnis genommen. Die im Klimagutachten prognostizierten Verbesserungen der stadtklimatischen Situation gegenüber dem Bestandsszenario, sind durch die Dichte der Bebauung, den Versiegelungsgrad und den Einfluss von Grünflächen bedingt.
Die Bebauungsdichte und die Stellung der Gebäude werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, was im Fall der intensiven Begrünung der Tiefgaragendächer auch eine stadtklimatisch wirksame Maßnahme ist. Der Versiegelungsgrad, die Grünflächen und die geplanten Baumpflanzungen werden neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Freianlagenplanung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, wodurch weitere Maßnahmen wie die Anlage einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen mit Niederschlagswasser und die vollständige Versickerung der Niederschläge im B-Plangebiet zur Förderung der Vegetation und damit zur Minderung stadtklimatischer Belastung beitragen.
Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
5. Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung
Mit dem geplanten neuen Stadtquartier werden vorrausichtlich ca. 765 neue Wohneinheiten entstehen. (Umweltbericht Seite 35). Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen.
Nach dem Kinderspielplatzgesetz § 4 gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Bei der Berechnung der zusätzlichen Spielplatzfläche ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen auszugehen. Bei der Schaffung von 765 neue Wohneinheiten besteht ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1530 m² Fläche.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Tempelhof, Planungsraum Marienhöhe, Versorgungsbereich 0404 A. Der Versorgungsbereich ist der Versorgungsstufe 6 zugeordnet, d.h. es besteht in dem Bereich kein Defizit an Nettospielfläche mit öffentlichen Spielplätzen (Stand 30.07.2018). In dem vorgenannten Versorgungsbereich liegen zwei Spielplätze am Marienhöher Weg mit einer Gesamtfläche von 8251 m² Nettospielplatzfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl mit Stand 12/2017 ist der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 765 m² Fläche durch die geplante Wohnbebauung durch die zwei vorhandenen öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt.
Der Bedarf der privaten Spielplätze ist nach BauOBln § 8 Abs. 2 festgesetzt. Je Wohnung sollen mind. 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein.
Die bedarfsgerechte Schaffung zusätzlicher Spielplatzflächen ist im Durchführungsvertrag verbindlich zu vereinbaren.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die gute Versorgungslage an Kinderspielplätzen wird zur Kenntnis genommen. Der planungsbedingte Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1.530 m² ist im B-Plangebiet gedeckt. Der Bedarf an wohnungsnahen Spielplätzen wird innerhalb der privaten Grünflächen mit öffentlicher Nutzung umgesetzt: Im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Sport und Spielanlagen" bzw. Private Parkanlage mit Spielanlagen" vorgesehen.
Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz-flächen muss der Bauherr noch die nach § 8 BauO Bln erforderlichen privaten Kinderspielplätze im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nachweisen. Im Rahmen der Freianlagenplanung konnte nachgewiesen werden, dass hierfür ausreichend Außenwohnbereiche auf den Grundstücksfreiflächen vorhanden sind.
Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sowie dauerhaften Unterhaltung dieser Spielplatzflächen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die Ausführungen zu Spielplatz- und Freiflächenversorgung ergeben somitkeine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
6. Gewässerschutz
Straßen- und Grundstücksflächen entlang der Röblingstr. (nordwestlich Grundstück Röblingstr. 133) entwässern derzeit über das Netz der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in den Lindenhofweiher, Röbling/Arnulfstr. Es handelt sich um ein stehendes Gewässer II. Ordnung im Privateigentum. Die Einleitung von Niederschlagswasser wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis für ein definiertes Einzugsgebiet zugelassen. Aufgrund von Veränderungen im Einzugsgebiet, im Dargebot und der Verteilung der Niederschläge kam es in den zurückliegenden Jahren im Gewässer regelmäßig zu hohen Wasserständen, die zu Schäden in den Uferbereichen und angrenzenden Bauwerken geführt haben. Derzeit laufen Abstimmungen mit den BWB, eine dauerhafte Möglichkeit zur Regulierung und Kontrolle der Wasserstände einzurichten.

Dementsprechend ist für zukünftige Bauvorhaben sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken versickert wird. Eine Abgabe in die Kanalisation ist nur möglich, sofern eine Versickerung am Standort nachweislich nicht möglich ist.
Das vorgelegte Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Richter vom 09.11.2020 sieht vor, die anfallenden Niederschlagswässer zu speichern sowie nachfolgend vollständig in den Untergrund zu versickern. trägt dem für das Bauvorhaben Rechnung und ist daher im Planverfahren verbindlich festzulegen. Die Umsetzung erfolgt für die MU1-MU3, SO1-SO2 sowie GE1 und GE2 durch die TF 5.4. Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist im Durchführungsvertrag zu ergänzen.

Abwägung:
Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist die Forderung der vollständigen Versickerung auf dem Grundstück bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 berücksichtigt und wird darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag gesichert, durch den die Projektträgerin ebenfalls verpflichtet wird, das Versickerungskonzept umzusetzen, eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers einzuholen und die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abzustimmen und bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nur durch Böden mit einer zulässigen Belastung versickert wird. Es ergibt sich somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

5.15 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Straßen

Stellungnahme:
Planzeichnung:
Weiterhin steht die Lage der Ausweisung der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Attilastraße und der Röblingstraße unter dem Vorbehalt der Zustimmung von Sen UMVK zum Anschluss der Straßen an die überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen, hier auch hinsichtlich der Signalisierung des Knotenpunktes. Bei den durchgeführten Abstimmungsrunden mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung und dem Investor ist noch keine abschließende Lösung gefunden worden.
Die Führung der Straßenbegrenzungslinien in der Röblingstraße muss sich an den vorhandenen ff. Straßenfluchtlinien orientieren und nicht an dem Verlauf der vorhandenen Zäune. Die Situation für Fußgänger ist in dieser Straße bereits jetzt sehr eng und nicht barrierefrei. Die Anzahl der Fußgänger wird durch die Bebauung eher noch zunehmen. Deshalb ist ein Zurückgehen vom geltenden Recht für den FB Straßen unter Berücksichtigung des Mobiltätsgesetzes für Fußgänger nicht möglich. Auch für die nördliche Erschließung erscheint eine breitere Verkehrsfläche nötig. Diese Stellungnahme wird weiterhin aufrechterhalten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer*innen. Eine Verbreitung des Profils über den jetzigen Bestand ist hinaus ist kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll.
Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden.

Stellungnahme:
Zu den privaten Fuß- und Radwegen muss seitens des FB Straßen der Hinweis erfolgen, dass Breiten < 5,00 m (besser 5,50 m) – hier in Richtung Marienhöher Weg - nicht dem Standard einer öffentlichen Straße entsprechen. Eine spätere Übernahme seitens des Fachbereichs Straßen ist daher ausgeschlossen. Grundsätzlich erscheint eine Breite von 3,20 m für Fußgänger und Radfahrer auch für eine private Verkehrsfläche zu gering, die für die Allgemeinheit freigegeben wird. Insbesondere da diese Verkehre gemäß Umweltbericht (Seite 110 der Begründung) zur Entflechtung durch das neue geplante Stadtquartier geführt werden sollen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die im Gebiet vorgesehenen Fuß- und Radwege weisen fast überall eine Breite von mindestens 5,0 m auf. Dies betrifft insbesondere die im Plangebiet vorgesehene Nord-Süd Verbindung, die die Röblingstraße entlasten soll.
Nur in einem Teilbereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet GE2 und urbanen Gebiet MU2 kann eine Mindestbreite von 5,0 m nicht eingehalten werden.
Diese Verbindung stellt eine zusätzliche Verbindung in Ost-West-Richtung dar und dient nicht der Entflechtung der Verkehre in der Röblingstraße.
Eine spätere Übernahme in das Fachvermögen des Bezirks ist hier nicht vorgesehen. Es werden innerhalb des Plangebiets grundsätzlich nur private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

Stellungnahme:
Städtebaulicher Vertrag:
§ 14: Der Umbau der Einmündungen Röblingstraße und Attilastraße als öffentliches Straßenland muss dezidiert aufgenommen werden; dies gilt ebenso für die LSA (siehe Hinweis Sen UMVK, Bereich Lichtsignalanlagen, vor kurzem an Sie versendet). Auch eine ggf. notwendige Querungshilfe in Höhe des Marienhöher Weges (ggf. mit LSA) in der Röblingstraße (siehe Verkehrsgutachten).
§ 20: Die Bürgschaften beinhalten nicht die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Hier fehlt dann entweder ein Hinweis auf den Erschließungsvertrag oder sie ist mit aufzunehmen. Da dieser noch nicht abgeschlossen werden konnte, ist eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag sinnvoll.
Anlage 4: Die Grenzen des Vertragsgebietes sind noch anzupassen, was die umzubauenden Flächen betrifft.
Auch der städtebauliche Vertrag sollte mindestens eine Anlage der umzubauenden Verkehrsflächen beinhalten und nicht nur einen Mustererschließungsvertrag ohne Inhalt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und de Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den jeweiligen Trägern der Straßenbaulast abgestimmt.
Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind keine Regelungen zu Bürgschaften zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen notwendig.
Der Umbau der Knotenpunkte ist nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, sondern ist mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern in separaten Erschließungsverträgen abzusichern.
Stellungnahme:
Freianlagenplan:
Weiterhin scheinen die Unterflurmüllbehälter im Vorgartenbereich aufrechterhalten worden zu sein, gegen die sich der FB Straßen in der Röblingstraße bereits frühzeitig ausgesprochen hat. Einem Schwenken über den Fußweg kann nicht zugestimmt werden. Das Be- und Entladen muss vom Privatgelände aus erfolgen. Die Standorte sind entsprechend umzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die konkrete Ausgestaltung der Müllabfuhr kann im Rahmen der anhängigen Erschließungsplanung und den abtzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt werden.

Stellungnahme:
Verkehrsgutachten:
In dem Verkehrsgutachten ist eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung nicht zu finden. Insgesamt muss hier noch mehr in die Einzelheiten gegangen werden, z. B. muss auch die innere Erschließung betrachtet werden, die Auswirkungen auf das öffentliche Verkehrsnetz hat sowie die Organisation Ein-/Ausfahrt Tiefgarage und die beiden Teilknoten mit Maßen und Schleppkurven versehen werden.
Bei einer kurzfristigen Besprechung mit der SenUMVK konnte kein Konsens zu einer Lösung gefunden werden. Weitere Gespräche in dieser Runde mit SenUMVK, dem Investor und dem Straßenbaulastträger müssen noch geführt werden, damit eine abschließende Klärung der Erschließungssituation gefunden werden kann. Diese kann nicht durch eine Abwägung im Bebauungsplanverfahren ersetzt werden (andere Rechtsgrundlage). Dann muss diese Lösung entsprechend im Bebauungsplan und im Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden.
4.5.6 Querung am Marienhöher Weg Seite 89: Wenn diese vorgesehen ist, ist die Umsetzung auch in den Städtebaulichen Vertrag (siehe dort) mit aufzunehmen.
Die Lage der Querungsstellen in der Röblingstraße (Nord) kollidiert mit den ausfahrenden Fahrzeugen aus den vorgesehenen Gehwegüberfahrten. Hier muss die Lage aufgrund der Schleppkurven entsprechend angepasst werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und de Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den Trägern der Straßenbaulast abgestimmt.
Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellungnahme:
Begründung:
I. 2. 4 Lärmschutz: Seite 68 Eine lärmarme Ausbildung des Fahrbahnbelages im nächsten Sanierungszyklus des FB Straßen (wann?) kann nicht auf das Vorhaben angerechnet werden.
Wo ist die MUF verortet? Dies könnte Auswirkungen auf die Erschließung haben, wenn dort besondere Anlieferungen erfolgen müssen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Das MUF befindet sich im Sondergebiet SO2 an der Röblingstraße und wird analog den Einzelhandelsflächen durch die Tiefgarage beliefert.

Stellungnahme:
III. 3.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen
3.4.2.1 Seite 147 Hier ist das gute Angebot an Radverkehrsanlagen aufgrund der Breite nicht gewährleistet (siehe auch Planzeichnung, Stellungnahme oben).
Die Anbindung an der Attilastraße über eine doppelte LSA ist seitens der SenUMVK noch nicht bestätigt. Das Gleiche gilt für die Ausfahrt an der Röblingstraße ohne LSA.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte und de Querung in Höhe des Mariendorfer Wegs wird in separaten Erschließungsverträgen geregelt und mit den Trägern der Straßenbaulast abgestimmt.
Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellungnahme:
III. 3.4.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen Seite 149: Hier gilt das bereits zur Planzeichnung Gesagte: Einer Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbau vor Ort kann aufgrund des Mobilitätsgesetzes nicht zugestimmt werden. Ein Verbleiben auf den Grenzen des geltenden Rechtes der ff. Fluchtlinien ist erforderlich, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen an Fußgängern und Radfahrern sowie für den ÖPNV für alle verträglich durchführen zu können. 3.7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind auch im Bebauungsplan auszuweisen. Baulasteintragungen sind nur zeitbeschränkt und auf den Eigentümer gerichtet. Eine öffentliche Durchwegung sollte aber generell im Bebauungsplan gesichert werden, insbesondere da hier der Radverkehr gesichert werden soll.
Insgesamt sind hier noch erhebliche Punkte zu klären und dem FB Straßen und dem SGA vorzulegen (u.a. vor Mitzeichnung des städtebaulichen Vertrages

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der beengten Verhältnisse in der Röblingstraße und aufgrund der unklaren Sachlage bzgl. des Eigentums ist eine Verbreiterung der tatsächlichen Straße und der damit verbundenen Übernahmeansprüche kurz- bis mittelfristig nicht möglich, weshalb zur Gewährleistung der aus dem Mobilitätsgesetz resultierenden Ansprüche für den Fuß- und Radverkehr nunmehr alternative Routen im Plangebiet vorgesehen werden.
Hierfür werden im Bebauungsplan umfangreiche Geh-, Fahr und Leitungsrechte vorgesehen (TF6.1-6.3). Hierdurch werden öffentliche Durchwegungen im Plangebiet sowohl in Ost-West als auch in Nord-Süd Richtung gesichert. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Projektträgerin die innere Erschließung des Vertragsgebietes entsprechend des Berichts zum Bauvorhaben „Marienhöfe“ in Berlin-Tempelhof, Teilbetrachtung innere Erschließung der LK Argus GmbH vom 03.03.2022 (Mobilitäts-konzept) umzusetzen (liegt als Anlage 12 dem Vertrag bei).

5.16 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Grünflächen

Stellungnahme:
Zu dem Entwurf des B-Planes 7-95 nehmen wir aus Sicht des FB Grünflächen wie folgt Stellung:

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Seite 79 Punkt 2.4.2 Schutzgüter, Tiere und die biologische Vielfalt
Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Fällung von 18 Straßenbäumen geplant (6 Bäume an der Attilastraße und 12 Straßenbäume an der Röblingstraße). Auch wenn hierfür eine Wertermittlung und Ausgleichszahlung nach der Methode Koch vorgesehen ist, kann der FB Grünflächen dem massiven Verlust an Straßenbäumen nicht zustimmen.

Müssen Straßenbäume aufgrund von Erschließungsmaßnahmen oder Bauvorhaben gefällt werden, so stehen diese Standorte auf Dauer keiner Straßenbaumpflanzung mehr zu Verfügung. In der Gesamtheit betrachtet verliert der Bezirk dadurch potentielle Baumstandorte und es ist dem Bezirk nicht möglich, eine positive Baumbilanz zu erreichen. Die von den Ausgleichszahlungen geleisteten Straßenbaumpflanzungen erhöhen nicht die Anzahl der Bäume im Bezirk, da gleichzeitig auch für Bushaltestellen, Leitungsanschlüsse, unterirdische Einbauten, Rettungswege, Stellflächen für Fahrräder, E-Roller, Schilder, Werbetafeln etc. diverse Baumstandorte ersatzlos entfallen.
Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist daher eingehend zu untersuchen, welche Straßenbaumfällungen wirklich zwingend notwendig sind. Ggf. sind bauliche Veränderungen vorzunehmen, um die Straßenbäume zu erhalten und die Anzahl der Fällungen auf ein Minimum zu reduzieren.
Weitere Anmerkungen zum B-Plan-Entwurf sind zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht des FB Grünflächen nicht vorhanden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ist zutreffend, dass durch die Knotenpunktgestaltungen Straßenbäume gefällt werden müssen. Jedoch ist anzumerken, dass im Rahmen der Knotenpunktplanung auch Baumpflanzungen zum Ausgleich vorgesehen werden. Die geplanten Baumfällungen sind für die vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen und die Erschließung des Gebiets zwingend erforderlich. Der Freianlagenplan wird als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert und stellt die Pflanzung von ca. 400 Bäumen im Plangebiet dar, darunter ca. 150 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 – 18 cm. Die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen von 78 Bäumen (fünf mit StU von 18 – 20 cm, 26 mit StU von 16 – 18 cm und 47 mit StU von 14 – 16 cm) wird damit deutlich überstiegen. Ferner ist anzumerken, dass mit der Planung dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt wird und gewerbliche Bauflächen qualifiziert werden. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

5.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Schul- und Sportamt

Stellungnahme:
Mit Ihrer Anfrage vom 08.04.22 baten sie den Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-95.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Hieraus ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

Stellungnahme:
Bedarf zusätzlicher Grundschulkapazitäten
Wie in dem vorliegenden Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen mit ca. 76.780m² geplant. Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Der Bedarfsnachweis zu den 83 Grundschulplätzen wurde vor Beginn der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom bezirklichen Schulamt zur Verfügung gestellt und ist als Anlage 16 Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

Stellungnahme:
Basierend auf den ca. 76.780m² GF Wohnen werden gemäß "Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge – Geschosswohnungsbau" 768 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Ausgehend davon, entsteht somit ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 83 Plätzen. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Tempelhof zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.
Im Ergebnis des am 14.06.2021 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert.
Demnach wird für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg bis zum Schuljahr 2027-28 bei weiter steigendem Bedarf ein Defizit von rund 6,0 Zügen im Grundschulbereich erwartet.
Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Wohnungsbauvorhaben in Tempelhof ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2027/28 mit einem Defizit an ca. 528 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.
Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2021-25 sind für die Schulplanungsregion Tempelhof bisher Kapazitätserweiterungen im Primarbereich an der Johanna-Eck-Schule (07K07) (Erweiterung zur Gemeinschaftsschule) + 3 Züge (davon ist 1 Zug für überregionalen Bedarf bestimmt), an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) + 1 Zug, Grundschule auf dem Tempelhofer Feld (07G21) + 1 Zug und an der Lindenhof-Grundschule (07G07) + 1 Zug, sowie der Neubau einer Grundschule mit Sporthalle Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04) + 3 Züge, geplant. Darüber hinaus sind weitere Baumaßnahmen geplant, die jedoch keine Kapazitätserweiterungen zur Folge haben. Dazu zählen Baumaßnahmen an der Tempelherren-Grundschule (07G24) und der Paul-Simmel-Grundschule (07G19).
Das Plangebiet befindet sich aktuell im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule (07G22). Die neu entstehenden Standorte Johanna-Eck-Schule (07K07) und Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04) befinden sich ebenfalls im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule (07G22) und werden eine bedarfsgerechte Veränderung des Einschulungsbereiches zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Schulbaumaßnahmen zur Folge haben.
Somit ist unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche der Vorhabenträger an einer der Kapazitätserweiterungen in der Schulplanungsregion Tempelhof zu beteiligen. Hierfür kommen die Johanna-Eck-Schule (07K07), die Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04), oder die Paul-Klee-Grundschule (07G22) in Frage.

Abwägung:
Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten 83 Grundschul-plätze werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Gemäß Vertrag beabsichtigt das Land Berlin, die Grundschule Johanna-Eck-Schule um 83 Plätze zu erweitern. Der Vertrag wird aufgrund der Stellungnahme um folgenden Satz in § 6 Abs. 3 ergänzt: „Bisher gehen die Vertragsparteien von einer Erweiterung der Johanna-Eck-Schule aus. Wenn sich bei der geplanten Kapazitätserweiterung durch Berlin Änderungen ergeben, erklärt sich die Vorhabenträgerin damit einverstanden, dass Berlin unter Berücksichtigung altersangemessener Wege eine andere Schule in der Schulplanungsregion Tempelhof benennt.“

Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 83 Plätzen. Dies entspricht ausgehend von den kalkulierten Gesamtkosten (Herstellungs- ohne Grundstückskosten} einem Betrag in Höhe von 5. 702.100 Euro.
Um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im grundschulpflichtigen Alter gewährleisten zu können, ist durch das Land Berlin im Zuge des mit dem Vorhabenträger zu schließenden Städtebaulichen Vertrages sicher zu stellen, dass erst nach Fertigstellung der Kapazitätserweiterung an einer der drei benannten Schulbaumaßnahmen entweder der Baubeginn der im Plangebiet befindlichen Wohnungsbaumaßnahmen genehmigt wird oder der Erstbezug der 768 WE erfolgt.

Abwägung:
Das Land Berlin verpflichtet sich innerhalb des städtebaulichen Vertrags, die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur unverzüglichen Anzeige, sobald fünfzig Prozent der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt sind. Die Frist von fünf Jahren beginnt erst nach Zugang der Anzeige bei Berlin, Stadtentwicklungsamt und dem Schulamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.
Der Vertrag wird in § 6 Absatz 4 wie folgt ergänzt:
„Sollte Berlin die geplante Grundschulerweiterung nicht innerhalb von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen, werden die Vertragspartner die Frist einvernehmlich angemessen verlängern oder bestimmen, ob der von der Vorhabenträgerin bereits geleisteten Betrag zurückerstattet bzw. die Bürgschaft zurück gegeben wird; dies gilt nicht, soweit Berlin das Fristversäumnis nicht zu vertreten hat. Die Vertragspartner sind sich einig, dass der in Abs. 1 benannte Bedarf an Grund-schulplätzen Folge des Vorhabens ist, an deren Kosten die Vorhabenträgerin in angemessenem Umfang beteiligt werden kann.“

Stellungnahme:
Bedarf Jugendverkehrsschule
Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg betreibt für den Gemeinbedarf die soziale Infrastruktur der Jugendverkehrsschulen. In Kooperation mit der Berliner Verkehrswacht ist das Bezirksamt verpflichtet die Durchführung der theoretischen und praktischen Radfahrausbildung aller Kinder im grundschulpflichtigen Alter zur eigenständigen und sicheren Teilnahme am Straßenverkehr zu gewährleisten. In den Klassenstufen 4 oder 5 ist eine verpflichtende Übung und Radfahrprüfung vorgesehen, welche jeweils einen Vormittag (ca. 4 Stunden) in Anspruch nehmen und nicht im Realraum durchgeführt werden kann.
Für die Jugendverkehrsschule am Sachsendamm 25 wurde das Schul- und Sportamt durch das Schreiben vom 18.03.2022 über die Kündigung von Seiten des Eigentümers informiert. In Folge besteht für das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes als Bedarfsträger der dringende Handlungsbedarf neue Flächen für den Gemeinbedarf Jugendverkehrsschulen zu sichern. Ein bezirksinternes Flächenscreening nach Flächen im Eigentum des Landes Berlin konnte bis dato kein geeignetes Grundstück identifizieren.
Somit meldet der Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes als Bedarfsträger für das Plangebiet den zusätzlichen übergeordneten Gemeinbedarf für eine Jugendverkehrsschule durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche von ca. 4.300m² an.
Anlage: Bedarfsnachweis

Abwägung:
Kenntnisnahme. Der Bedarf an Flächen für eine Jugendverkehrsschule wurde zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept wurden in einem langen Abstimmungsprozess zwischen der Eigentümerin und dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt.
Neben öffentlich zugänglichen Frei-, Sport- und Spielflächen, einen Nahversorgungszentrum, einer Kindertagesstätte und der Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum, werden auch preisgünstige Flächen für Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe geschaffen.
Im Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen für eine Verkehrsschule festzusetzen, die sich im öffentlichen Eigentum befinden müssten und den Ankauf von Flächen bedeuten würden, sind hier nicht vorgesehen.

5.18 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Wirtschaftsförderung und Koordination

Stellungnahme:
Die Ziele des Bebauungsplan 7-95 werden grundsätzlich befürwortet. Die Themen "Wohnen und Arbeiten" werden hier exemplarisch zusammengedacht. Die Mischung der Flächennutzungen entsprechen die Zielsetzungen des Landes und des Bezirks mit Zukunftsquartieren Vorbilder einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu schaffen, die unter anderem auch höhere Dichten vorsehen.
Im nördlichen Planbereich (Urbane Gebiete) ist eine Flächenaufteilung Wohnen zu Gewerbe im Verhältnis 75 % zu 25 % festgelegt worden. Klarstellend wird angemerkt, dass die in urbanen Gebieten zulässigen kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen auf die Quote von 25 % Gewerbeanteil angerechnet werden können, so lange der gewerbliche Anteil überwiegt. Vergnügungsstätten sollen generell nicht zugelassen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die grundsätzliche Befürwortung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Die Festsetzung von Gewerbegebieten mit zur Unterbringung von nicht erheblich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, des Handwerkerhauses und der Sicherung des bestehenden Gewerbes sollte weitgehend – ggf. gebäudescharf - qualifiziert werden. Dabei ist die Ansiedlung von lärmenden Handwerksbetrieben zu gewährleisten.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind lange Wartezeiten bei den Ein- und Ausfahrten auszuschließen. Die für die innere Logistik vorgesehenen Flächen, die Lieferzonen – insbesondere im Ladehof am Handwerkerhaus – müssen von dauerhaft abgestellten Fahrzeugen so freigehalten werden, das eine reibungslose An- und Ablieferung ermöglicht wird. Die Zahl der ausschließlich im Bereich des Handwerkerhauses vorgesehenen oberirdischen Stellplätze muss so dimensioniert werden, dass ein Parkdruck außerhalb des Handwerkerhauses vermieden wird.
Die Nutzung der internen Erschließungsstraße für Lieferfahrzeuge wird begrüßt, sollte aber im Weiteren auf Polizei, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge begrenzt bleiben, um den Lieferverkehr selbst störungsfrei und die Aufenthaltsqualität für die gewerblichen Nutzungen zu sichern.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung und dem grundsätzlichen Interesse des Bezirks Tempelhof-Schöneberg an einer flexiblen Festsetzungs-systematik,

die Spielräume für die sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Vorhabenszulassung ermöglicht, werden gebäudescharfe Festsetzungen als nicht zielführend eingeschätzt.

Das Plangebiet umfasst nicht nur die von der Neuordnung betroffenen Gewerbeflächen, sondern auch die Bestandsgewerbegebiete entlang der Röblingstraße.
Zur Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung werden nicht nur die bestehenden Gewerbeflächen an der Röblingstraße gesichert, sondern die bislang untergenutzten Gewerbeflächen entsprechend den Zielen des StEP Wirtschaft revitalisiert und nachverdichtet.
Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem vorliegenden Standort bereits im Bestand um eine Gemengelage handelt.
Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind somit nicht nur Gewerbeflächen zu sichern, sondern es ist auch der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und den direkt daran angrenzenden Wohnnutzungen zu lösen, um ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen sicherstellen zu können.
Aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Wohnnutzung sowie der beschränkten Leistungsfähigkeit der Attilastraße ist eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die vom Wirtschaftsverkehr abhängig sind, nur eingeschränkt möglich.
Darüber hinaus verfügt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg über eine erhebliche Anzahl Gewerbegebieten für den produktionsgeprägten Bereich, die aus verkehrlicher Sicht eine wesentlich höhere Lagegunst aufweisen. Ziel der Planung ist demnach eine Sicherung, Revitalisierung und Nachverdichtung eines Gewerbegebiets, welches die oben genannten Rahmenbedingungen in Einklang bringen muss.
Da das Plangebiet gemäß räumlichem Leitbild des Stadtentwicklungsplan Wirtschaft nicht als ein Gewerbegebiet für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt wird und es aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung und der relativ weiten Entfernung zur nächsten Bundesstraße hierfür auch keine Lagegunst aufweist, wird eine einseitige Ausrichtung auf Handwerks- und Produktionsbetriebe seitens des Bezirks Tempelhof-Schönebergs kritisch gesehen.
Daher wurde im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt (Machbarkeitsstudie Gewerbenutzung und Städtebau im Projekt ATTI, Bulwiengesa/Baasner, 09/2019), die für die im nördlichen Bereich entfallenden Gewerbe-flächen die Qualifizierung von 58.000 m² gewerblich genutzter Flächen im südlichen Planbereich vorsieht. Die durchgeführten Analysen kamen zum Ergebnis, dass die dynamische Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Berlin bereits sichtbar ist und sich in Zukunft möglicherweise verstärken wird. Entsprechend sollte die vorliegende Planung diese Impulse auch städtebaulich aufgreifen und besonders digitale Services und Elemente mit den im Kern bestehenden Angeboten aus Handwerk und Kleingewerbe kombinieren. Diese sollen im Sinne einer funktionalen Mischung in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden.
Das empfohlene Nutzungskonzept sieht daher eine Mischung aus Gewerbe/Handwerk, Innovationsbranchen, Verwaltung, Bildung, medizinischen Einrichtungen und Hotelnutzungen vor. Als Besonderheit sollen die Gewerbeflächen für Handwerk in einem mehrgeschossigen Gebäude (Handwerkerhaus) untergebracht werden.
Dieses Nutzungskonzept stellt somit die Grundlage für die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 dar.

Die Erschließung des Ladehofs am Handwerkerhaus betreffend ist im städtebaulichen Vertrag in § 10 Abs. 5 festgelegt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet in dem in Anlage 18 gekennzeichneten Bereich (Ladehof) eine Lieferzone einzurichten, in der Parken verboten ist, um die Zugänglichkeit zu Rampen und Parkplätzen für die im Handwerkerhaus ansässigen Handwerker und Gewerbetreibende dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme:
Der städtebauliche Vertrag muss die Fertigstellung des Handwerkerhauses zeitlich priorisieren. Die Realisierung des Handwerkerhauses ist weiterhin unabdingbar. Dabei sind zudem Büronutzungen auszuschließen, die nicht untergeordnet dem Gewerbebetrieb dienen (z.B. Meisterbüro).
In diesem Zusammenhang wird angeregt, Sanktionierungsmaßnahmen (Vertragsstrafen) für den Fall der Nichterfüllung (z. B. Bau wird nicht errichtet, Nutzungsbindung wird nicht befolgt, Betreiberpflicht wird nicht dauerhaft nachgekommen, Mietzins wird nicht "gedeckelt") in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Ferner sollte sich die Vorhabenträgerin verpflichten, bei einer etwaigen Veräußerung eine Übernahme sämtlicher Regelungen durch den Erwerber bzw. die Erwerberin zu gewährleisten.
Im städtebaulichen Vertrag muss sich der Bauherr verpflichten einmal jährlich der bezirklichen Wirtschaftsförderung Mieterlisten des Handwerkerhauses vorzulegen. In diesen Mieterlisten (mit Stichtag 31.12.) sollen die aktuellen Mieter mit folgenden Angaben geführt werden: Vollständiger Unternehmensname, ggf. abweichender Hauptsitz, Art des Handwerks (z.B. Dachdecker, Tischler oder Malerbetrieb), Mietbeginn, Kündigungsfrist/Mietende, Ort der Mietfläche im Gebäude, Mietfläche, NKM/qm und Ansprechperson. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung soll ein Belegungsrecht für die neuen und freiwerdenden Mietflächen im Handwerkerhaus eingeräumt werden. Das Belegungsrecht erlischt jeweils 14 Tage nach Mitteilung durch den Vermieter.
Unabdingbar ist die Höhe der Nettokaltmiete im städtebaulichen Vertrag zu deckeln. Es wird angeregt, die Anfangsnettokaltmiete im Handwerkerhaus soll EUR 8,50/qm betragen und ab dem Zeitpunkt der Planreife maximal in Höhe des Verbraucherpreisindexes für Berlin erhöht werden können. Die Berechnung der jeweils gültigen Nettokaltmiete im Jahr ist mit den Mieterlisten der bezirklichen Wirtschaftsförderung vorzulegen. Zu hohe Mieten und Fehlbelegungen sollen sanktioniert werden können.

Abwägung:
Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nunmehr innerhalb des städtebaulichen Vertrags, dass nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung für das Handwerkerhaus, dieses innerhalb von 36 Monaten zu realisieren und an Handwerkende und Gewerbetreibende zu vermieten ist.

5.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Jugendamt

Stellungnahme:
Das Jugendamt ist mit der Errichtung der Kita an dem Standort einverstanden.
Im Bebauungsplan ist leider keine Möglichkeit vorgesehen Angebote für Jugendliche bzw. ältere Kinder aufzubauen, weder in den Außenbereichen noch im "sozialen Gebäude". Bei der Errichtung so vieler WE erscheint es aus unserer Sicht erforderlich, da auch im Umfeld keine fußläufigen Angebote vorhanden sind. Nach meinem jetzigen Kenntnisstand sind bisher dort lediglich Angebote für Senioren geplant. Die Versorgungslücke für ältere Kinder und Jugendliche hatten wir im Vorfeld angesprochen, wie kann dieses Problem gelöst werden?

Abwägung:
Die Festsetzung von urbanen Gebieten steht sozialen Nutzungen, wie bspw. eine Jugendfreizeiteinrichtung, nicht entgegen. Gem. § 6a BauNVO sind Einrichtungen für soziale Zwecke im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Die Projektplanung sieht nach aktuellem Stand Angebote für alle Generationen, und damit auch für Jugendliche, in einem sog. Nachbarschaftshaus (im MU 1) auf dem nördlich geplanten Stadtplatz vor.

5.20 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Abteilung Stadtentwicklung und Bauen Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung

Stellungnahme:
Für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren 7-95 "Marienhöfe" danken wir Ihnen. Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 08.12.2020 ausgeführt, ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf aufgrund der Lage des Vorhabengebiets an der Grenze des Bezirks u. a. in verkehrlichen Belangen betroffen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung.

Stellungnahme:
Wie in der verkehrlichen Untersuchung dargelegt, hat das Vorhaben auch Auswirkungen auf den Knotenpunkt Attilastraße/Steglitzer Damm. Im Falle der Beibehaltung von vier KFZ-Fahrstreifen in der Attilastraße (S. 49) kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Planfall laut der Untersuchung gewährleistet werden, es gäbe nur einen geringen Anstieg der mittleren Wartezeit. Die Qualitätsstufen für den Fuß- und Radverkehr blieben unverändert (S. 87). In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den ÖPNV scheint die Verkehrsuntersuchung zwei unterschiedliche Aussagen für den Knotenpunkt zu beinhalten: Auf S. 87 sowie in der Abbildung 4.20 wird die Qualitätsstufe QSV B/C für den ÖPNV im Planfall ausgewiesen, während im Text auf S. 97 von einer Verschlechterung "in der Frühspitze von B (Prognose-Nullfall) auf C" gesprochen wird. Dies sollte überprüft werden.
Im Falle eines Umbaus der Attilastraße mit nur noch drei KFZ-Fahrstreifen (S. 67, 99) würde sich die Qualität des Verkehrsablaufs deutlich verschlechtern. Da somit insbesondere der letztere Fall starke Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in Steglitz hat, sollte die weitere Verkehrsplanung in enger Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf erfolgen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.
Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.
Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.
Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen Verkehrspolitischen Änderungen.
Der Rad- und Fußverkehr ist nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme:
Darüber hinaus wurden in der damaligen Stellungnahme Bedenken negativer Folgen auf das Nahversorgungszentrum Südende geäußert, welche in der Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts vom 09.03.2022 vertieft ausgeführt wurden. Seit der Stellungnahme wurde das nur im Entwurf vorliegende Gutachten (Stadt+Handel) nur leicht überarbeitet. Die perspektivische Zahl der Einwohner im Versorgungsgebiet 2025 in Tabelle 1 wurde, wie angeraten, von 16.506 auf 10.688 verringert. Trotz dieser Anpassung wurde die voraussichtliche Verkaufsfläche der Lebensmittel-, Drogeriemärkte und Apotheke bisher nicht verringert (S. 9). Lediglich die als "noch nicht näher projektiert" bezeichneten "weitere[n] der Versorgung des Gebiets dienende[n] Laden, Schank- oder Speisewirtschaften/Dienstleistungen" sind nicht mehr in die standörtliche Gesamtverkaufsfläche eingerechnet.
Es ist zu befürchten, dass durch das geplante Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" mit der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne Verkaufsflächenbegrenzung Belange der Zentrenstruktur des Bezirks Steglitz-Zehlendorf berührt sind, insbesondere Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende.
Um potenziell erhebliche Kaufkraftabflüsse von Südende hin zum Standort Marienhöfe zu vermeiden, wird somit weiterhin angeregt, die Verkaufsfläche zu begrenzen.
Hierzu wird auf die Empfehlung des Gutachtens verwiesen, die Verkaufsfläche auf "max. 5.000 m² zu begrenzen" (S. 31). Auch der Empfehlung des Gutachtens, in einer separaten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen, ob "negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung […] ausgeschlossen werden können", wird sich nachdrücklich angeschlossen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Zum Thema Steuerung von Einzelhandelsflächen ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein gemischt genutztes Stadtquartier mit rd. 770 Wohneinheiten und einer Unterkunft für 300 Geflüchtete, sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben entstehen soll. Zur Belebung des Gebiets sowie zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben notwendig.
Innerhalb des Sondergebiets SO2 "Wohnen und Einzelhandel" wird, anders als in der Stellungnahme dargestellt, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenhierarchie des Landes Berlin gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 die max. zulässige Verkaufsfläche über eine anteilige Begrenzung im Verhältnis von 0,57 zur zulässigen Grundfläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung. Zuzüglich der beiden Bestandsmärkten an der Röblingstraße mit einer Verkaufsfläche von je 1.000 m² gemäß textlicher Festsetzung 1.5 Somit wird die Empfehlung des Gutachtens bzgl. einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² nachgekommen. Ergänzend werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.10 zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung zugelassen.

Aufgrund der Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass potenziell erhebliche Kaufkraftabflüsse vermieden, werden können.

5.21 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme:
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die Planung.

5.22 Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme:
Die Unterlagen wurden erneut dem Eisenbahn-Bundesamt übersandt.
Der nunmehr vorgelegten schalltechnischen Untersuchung sind veränderte Prognosedaten zu entnehmen. Die Tabellen in Abschnitt D sind zum S-Bahnverkehr nicht vollumfänglich nachvollziehbar. Nach hiesiger Einschätzung meint die Tabelle zwei auf S. 14 des Anhangs D wahrscheinlich die Strecke 6036 (HP Südende befindet sich nicht an der Strecke 6035). Sollte dem so sein ist von deutlich geringeren Verkehrszahlen ausgegangen worden, als dies im Rahmen der Planfeststellung zur Dresdener Bahn der Fall war. Hier wurden für den S-Bahnverkehr auf der Strecke 6035 tagsüber 288 und nachts 66 S-Bahnen als Summe über beide Richtungen berücksichtigt. In den Emissionstabellen auf S. 7 des Anhangs D finden sich, da für jede Richtung gleichermaßen angesetzt, deutlich höhere Verkehrszahlen.

Auch die Verkehrszahlen bzw. Konfiguration für den Güter-, Nah- und Fernverkehr unterscheiden sich. So sind beispielsweise für den Flughafenexpress 128 Züge am Tage und 32 Züge in der Nacht lokbespannt vorgesehen worden. Für den weiteren Regionalbahnverkehr ging man von 77 Zügen tagsüber und 11 Zügen nachts aus. Ebenfalls lokbespannt.
Der Güterverkehr sah im Rahmen der Planfeststellung 4 Züge tagsüber und 2 in der Nacht vor. Dabei ist man von 430 m ausgegangen worden (hier gab es Änderungen zwischen dem PFA 1 und PFA 3, u. a. wegen verschiedener Prognosehorizonte). Für den Verkehr auf der Tempelhofer Kurve wurden damals 7 Züge tagsüber und 1 Zug nachts (550 m und 630 m) berücksichtigt (hier sind Abweichungen aufgrund des Berliner Innenrings (keine Elektrifizierung) denkbar/erklärbar). Es ist aus hiesiger Sicht sinnvoll Abweichungen zu erläutern.
Für den Fernverkehr gehen Sie insgesamt von einem etwas höheren Verkehrsaufkommen und anderen Zugkonfigurationen aus. Dies ist zumindest aus Immissionsschutzsicht nicht zu bemängeln.
Ich bitte Sie im Ergebnis wiederum die Zugzahlen zu prüfen.
Die Aussagen zu den Verkehrszahlen treffen letztlich auch auf die Erschütterungstechnische Untersuchung zu. Insbesondere für die S-Bahn sind die angesetzten Daten zu prüfen. Des Weiteren sind die Aussagen auf S. 172 der Begründung zu untersetzen, da auf der Strecke 6135 auch in der Nacht Güterzüge verkehren sollen (vgl. schalltechnische Untersuchung). Insoweit verwundert auch die Tabelle 4-4 der erschütterungstechnischen Untersuchung.

Abwägung:
Der Hinweis zu Verkehrszahlen auf der Strecke 6063 wurde berücksichtigt. Es handelt sich um eine fehlerhafte Streckenbezeichnung, die jedoch keine Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse hat.

Zu den Unterschieden der Verkehrsmengenangaben der Deutschen Bahn für das vorliegende Planverfahren aus dem Jahr 2020 und der deutlich vor 2017, also dem Jahr des Planfeststellungsbeschlusses, ermittelten Verkehrs-mengen und -zusammensetzung für das Planfeststellungsverfahren der Dresdner Bahn kann keine Erklärung geliefert werden. Dass es Abweichungen aus einem

neueren Erkenntnisstand beim Bereitsteller der Daten (Deutsche Bahn) gibt, ist allerdings nicht ungewöhnlich. Da unterstellt werden darf, dass die deutlich jüngeren Zahlen den aktuelleren Erkenntnisstand darstellen, wurden diese zugrunde gelegt. Hierauf wird auf Seite 42 der schalltechnischen Untersuchung auch hingewiesen.
Es besteht aktuell kein Anlass Neuberechnungen vorzunehmen bzw. Erläuterungen beim Ersteller der Daten (Deutsche Bahn) einzuholen.

5.23 DB AG - DB Immobilien

Stellungnahme:
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg.
Zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG, die berücksichtigt werden müssen.
Immobilienrelevanten Belange
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes östlich der Bahnstrecke: (6172) Berlin-Tempelhof – Berlin- Mariendorf in Höhe km: ca. 25,15 – 25,92 bahnlinks befindet.
Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des Plangebietes des o.g. Bebauungsplanes gewidmete Bahnflächen im Verfahrensgebiet befinden.
Bei der überplanten Fläche handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.
Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).
Die kommunale Überplanung der Fläche (siehe Anlage: Stellungnahme der DB Netz AG) ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86.

Abwägung:
Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.
Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.
Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandsflächen der geplanten Bebauung vollständig auf den privaten Grundstücksflächen befinden. Eine Belastung der Grundstücke der Deutschen Bahn kann daher ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:
Infrastrukturelle Belange
Durch die Vorhaben zum Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
Wir weisen darauf hin, dass nach § 4 AEG und § 2 EBO die Deutsche Bahn AG als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten.
Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.
Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.
Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.
Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage.
Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Abwägung:
Der Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch während der Realisierung des Bauvorhabens, ist eine Beanspruchung und Beeinträchtigung der Bahnflächen auszuschließen. Die folgenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Stellungnahme:
Auf Grund des Bebauungsplan 7-95 (Marienhöfe) der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 "Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten" wieder erneuert werden.

Abwägung:
Das anfallende Regenwasser im Plangebiet ist gemäß textlicher Festsetzung vollständig im Plangebiet zu bewirtschaften. Die Vollzugsfähigkeit der Planung wurde gutachterlich nachgewiesen und die Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts wurde durch planergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

Stellungnahme:
Jegliche Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Adresse zu bestellen:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, Kriegsstraße
Inhaltsübersicht DB Ril 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle": - 136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721/938-5965, Fax 069/265-57986, dzd-bestellservice@deutschebahn.com. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.
Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.
Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:
- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.
Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.
Vor Brücken und Durchlässen muss ein Mindestbereich der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungs-arbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Anforderungen die Freianlagengestaltung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern betreffen die dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Zulassungsverfahren. Die folgenden Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.
Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.
Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Bahntrassen wurden gutachterlich untersucht und es wurden Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestimmt und planungsrechtlich gesichert. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen

durch Lärm, Elektromagnetismus sowie durch Erschütterungen betrachtet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich zum o.g. Planverfahren separat Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren.
Wir fügen diesem Schreiben in der Anlage die Stellungnahmen der DB Netz AG, hier: Region Ost, Netz Berlin, Investitionsplanung- und Segmentsteuerung, Herr XXXX vom 17.05.2022 bei und bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Sachverhaltsdarstellung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Bebauungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt.
Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6172) Berlin-Tempelhof – Berlin- Mariendorf.
Wir behalten uns vor, weiterhin unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.
Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg im Näherungsbereich zu beteiligen.
Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.
Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html.
Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link:
https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Sachverhaltsdarstellung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.24 DB Netz AG Berlin

Stellungnahme:
Dem Bebauungsplan wird vom AIM Netz Berlin, unter Beachtung der nachfolgenden Punkte, zugestimmt:

1. Wir weisen darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplans 7-95 im Westen durch als Bahnfläche gewidmete Flächen begrenzt wird. Folgende Strecken verlaufen westlich des Bebauungsplangebietes:

• die nicht elektrifizierte Verbindungskurve Berlin Südkreuz Süd – Berlin-Tempel-hof (Strecke 6172),
• zukünftig die Strecke 6135 (sog. Dresdner Bahn, Wiederaufbau bis 2025),
• die S-Bahnstrecke 6035 und
• die Strecke 6132 (sog. Anhalter Bahn).
Aufgrund dieser Tatsache ist von einer erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastung des Planungsgebiets durch den Schienenverkehr zu rechnen. Hierzu sind, falls noch nicht erfolgt, entsprechend
• eine schalltechnische Untersuchung und
• ein Erschütterungsgutachten
mit der Betriebsprognose 2030 der DB Netz AG, unter Berücksichtigung aller Strecken, zu erstellen.

2. Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen.
Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.

Abwägung:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Erschütterungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung eingestellt und es wurden Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm sowie Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierzu zählen neben der lärmrobusten Stellung der Gebäude, der phasenweisen Realisierung des Städtebaus, der Umsetzung einer hoch schallabsorbierenden Schallschutzwand auch passive Maßnahmen, wie z. B. besondere Fensterkonstruktionen. Durch diese Vielzahl an Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.
Eine Kostenübernahme aufgrund immissionsschutzrechtlicher Probleme ist somit nicht zu befürchten.

Stellungnahme:
3. Bei Planungs- und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich. Insbesondere ca. im Km 25,300 der Strecke 6172 scheint der Sicherheitsabstand nicht eingehalten zu sein (siehe nachfolgender Screenshot – blaue Linie → Strecke 6172).
Hier fordern wir zwingend die Anpassung des Bebauungsplangebietes, denn der Bebauungsplan erstreckt sich nach der aktuellen Darstellung auf eine als Bahnfläche gewidmete Fläche.

Abwägung:
Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Hinweise der Stellungnahme erneut geprüft. Es konnte festgestellt werden, dass eine rd. 90 m² große betriebsnotwendige Fläche betroffen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher vor Festsetzung angepasst.

Stellungnahme:
4. Zur textlichen Festsetzung 4.6: Lärmschutzwände parallel zu Bahnanlagen müssen gemäß der Ril. der Deutschen Bahn AG zur Bahnseite ebenfalls hochabsorbierend ausgeführt werden, um die Schall-reflexionen zu reduzieren und den Schutz der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten. Sie sind konstruktiv mindestens nach den Vorgaben der Deutschen Bahn AG (KoRil. 804) auszuführen. Darüber hinaus ist der Errichter der Lärmschutzwand zu einer Prüfung mindestens nach den Regelwerken der Deutschen Bahn (KoRil. 804) des Bauwerkes zu verpflichten. Das Ergebnis der Prüfungen ist der DB Netz AG vorzulegen.

Abwägung:
Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.6 vorgesehenen Lärmschutzwand ist bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Die weiteren zu berücksichtigen technischen Anforderungen und Regelwerke der Deutschen Bahn werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Stellungnahme:
5. Des Weiteren ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, insbesondere der Schutz vor unbefugtem Betreten, sicherzustellen. Hierzu ist zum Beispiel ein mind. 2 m hoher durchgängiger Stabmatten-zaun durch den Vorhabenträger auf der Grundstücksgrenze aufzustellen.

Abwägung:
Die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die Anforderungen werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Stellungnahme:
6. Wir möchten zusätzlich noch darauf hinweisen, dass es perspektivisch jederzeit aus betrieblichen Gründen erforderlich sein kann, dass Züge bzw. Lokomotiven auf Höhe des Bebauungsplangebietes mitlaufenden Dieselmotoren stehen müssen (die Strecke 6172 ist nicht elektrifiziert). Darüber hinaus kann es deshalb zu regelmäßigen Brems- und Anfahrgeräuschen kommen und es muss ebenfalls mit Pfeifgeräuschen aus dem Eisen-bahnbetrieb gerechnet werden.
Daher möchten wir nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Wohnbebauung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bahnstrecken als sehr kritisch angesehen wird. Zum einen aus den Aspekten des Lärmschutzes und aufgrund der zuvor genannten Dieselemissionen.
7. Die DB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.

Abwägung:
Die Auswirkungen des Bahnverkehrs wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermittelt und festgesetzt.

5.25 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin LAGetSi

Stellungnahme:
Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.
Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.26 Landesdenkmalamt Berlin

Stellungnahme:
Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 17. Dezember 2020. Die Denkmale in der Umgebung sind in der Begründung vollständig und korrekt genannt.
In unserer vorangegangenen Stellungnahme hatten wir auf den Umgebungsschutz des Gartendenkmals Marienhöhe hingewiesen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe ist zwar selbst nicht denkmalgeschützt, bildet aber mit ihrer kleinteiligen und niedrigen Bebauung (meist nur 1 Vollgeschoss) das prägende Umfeld des Gartendenkmals. Wir machten darauf aufmerksam, dass die an der westlich gegenüberliegenden Seite der Röblingstraße gelegene Bebauung diesen kleinteiligen Charakter der prägenden Umgebung nicht stören darf und baten daher um Reduzierung der straßenbegleitend ermöglichten Bebauung im GE 5 auf die Höhe von 3 Vollgeschossen, was immer noch deutlich über den eingeschossigen Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinausgeht. Richtigerweise wurde in der Abwägung entgegnet, dass im GE 5 bereits Bestandsgebäude mit 4 Vollgeschossen vorhanden sind. Diese können daher als Maßstab für eine städtebaulich verträgliche ergänzende Neubebauung herangezogen werden. Dies muss aber auch für eine Bebauung des Kreuzungsbereichs Attila-/Röblingstraße gelten. Die hier ermöglichten 6 Vollgeschosse würden einen unverträglichen Maßstabssprung gegenüber der eingeschossigen Nachbarbebauung bedeuten, was aufgrund der genau an dieser Stelle auf die Straße treffenden, ausdrücklich als Teil des Gartendenkmals ausgewiesenen Zuwegung zur Marienhöhe Auswirkungen auf den Umgebungsschutz des Gartendenkmals hat. Daher bitten wir für den Bereich an der Röblingstraße und deren Kreuzung mit der Attilastraße um eine Reduzierung der maximal zulässigen Geschosse auf 4 Vollgeschosse.
Wie in unserer vorherigen Stellungnahme erläutert ist dabei die Festsetzung einer maximal möglichen Gebäudehöhe auf Höhe der Traufkante oder Attikahöhe der Bestandsgebäude einer Festsetzung maximal möglicher Geschossigkeiten vorzuziehen, da die Geschosshöhen in Gewerbegebieten u. U. auch unerwartete Höhen erreichen können. Gleiches gilt für das GE 4 und das GE 3 wegen seiner Nachbarschaft zur Lindenhofsiedlung.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Im Bereich des GE5 entlang der Röblingstraße befinden sich bereits im Bestand mehrere Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Die geplante Festsetzung von 4 Vollgeschossen orientiert sich daran.
Der Stellungnahme ist ferner nicht zu entnehmen, weshalb die geplante Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen eine Störung des Charakters der östlich der Röblingstraße gelegenen Bestandsbebauung darstellt und inwiefern hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten des Belangs der Schaffung von Gewerbeflächen bestehen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe genießt, wie auch in der Stellungnahme dargelegt, keinen Denkmalschutz. Die Schaffung von Gewerbeflächen sowie die Ausnutzung vorhandener etablierter Gewerbefläche im Sinne eines sparsamen Umgangs einer innerstädtischen, gut angebundenen Fläche sind hier als gewichtige Gründe für die vorgesehene Planung und seine städtebauliche Dichte anzusehen.
Nach dem städtebaulichen Konzept soll das Quartier einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarkts schaffen. Dazu ist eine maßvolle Verdichtung erforderlich.

5.27 Berliner Forsten

Stellungnahme:
Die Berliner Forsten nehmen zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes folgendermaßen Stellung: Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 (Entwurf vom 24.03.2022) keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) vorhanden sind. Die Belange der Berliner Forsten sind von der dargestellten Planung nicht berührt. Die Stellungnahme der Berliner Forsten vom 03.12.2020 (an Frau Richter/Stapl 23) behält somit Gültigkeit.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz Berlin befinden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

5.28 Berliner Feuerwehr

Stellungnahme:
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte.
Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.
Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Berlin Feuerwehr sind gemeinhin nicht Gegenstand von Bebauungsplänen.
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfingenieur für Brandschutz.
Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.
Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.
Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).
LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise zu den Straßen und Zufahrten für die Feuerwehr betreffen dem Bebauungsplan nachgeordnete Verfahren. Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Geplante Bauvorhaben:Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:
Gemäß des § 19 (1) "Prüfanträge und Aufgabenerledigung" der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.
Nach § 19 (2) prüfen Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.
Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.
Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.
Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:
- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
  betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:
Brandschutz auf Baustellen
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)
- Photovoltaikanlagen

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.
https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.
Die nachfolgenden Hinweise zum Brandschutz betreffen dem Bebauungsplan nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.29 Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:
Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 03.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.
Zur Versorgungsicherheit der Wohnbauten wird durch das o. g. Bebauungsgebiet eine Trinkwasserleitung (TWL) DN 150 gelegt. Die Trasse der TWL führt aufgrund der baulichen Gegebenheiten teilweise durch Trogbauwerke, welche zwischen den Investoren und den BWB abgestimmt wurden.
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Wie in der Stellungnahme dargelegt, wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegebenen Hinweise der Berliner Wasserbetriebe im Regenentwässerungskonzept vom 18.02.2022 berücksichtigt.
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Unsere im Dezember 2020 gemachten Hinweise zum Regenentwässerungskonzept wurde im Regenentwässerungskonzept vom 18.02.2022 berücksichtigt. Dieses sieht nunmehr eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet vor.
Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau xxx wenden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Stellungnahme stützt die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

5.30 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Stellungnahme:
Danke für die Übermittlung des B-Planentwurfs 7-95 (Marienhöfe), wobei grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Entwicklung des Plangebietes bestehen. Dennoch möchten wir noch auf einige verkehrliche Detailklärungen hinweisen.
Zur Entwicklung als autoarmes Quartier wird mehrfach (z.B. Kap. III.3.4.2.1) auf das Erfordernis eines leistungsfähigen ÖPNV hingewiesen. Neben dem nahegelegenen S-Bahnhof sind hierfür insbesondere die an das Gebiet angrenzenden Buslinien in der Röblingstraße, Attilastraße und Ringstraße von Bedeutung.
So weist das Verkehrsgutachten für die umgebenden Knotenpunkte bereits heute schlechte Kennzahlen der Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufen D bis F) auf, wobei die Verkehrsbelastungen durch

das Planungsgebiet zusätzlich um 1-7% steigen werden. Die im Gutachten genannten Qualitätsstufen für den ÖPNV (S. 43, Abb. 2.28) berücksichtigen dabei leider nicht, dass die Lichtsignalanlagen bereits mit einer ÖPNV-Bevorrechtigung ausgestattet sind und somit gemäß Abb. 2.16 eigentlich "schärfere" Kriterien für den ÖPNV anzuwenden sind. Eine mit der Überlastung einhergehenden schlechten Qualitätsstufen bedürfen daher eigentlich schon heute einer Lösung.
Das wird auch im beigefügten Verkehrsgutachten erkannt und einige Verbesserungsvorschläge benannt. Eine Verbindlichkeit für eine Verbesserung der Situation kann dem Verfahren aber leider nicht entnommen werden.
Warum wird z.B. die Straßenverkehrsfläche in der Röblingstraße nicht bis zur im Plan eingezeichneten Straßenfluchtlinie ausgeweitet? Stattdessen werden schmale Gehwege im Bestand belassen, die eine Zuwegung unter anderem zu den Bushaltestellen erschweren. Barrierefreie Haltestellen einschließlich der Zuwegungen sind jedoch für einen attraktiven ÖPNV von zentraler Bedeutung. Einengungen durch Baumscheiben müssten daher vermieden werden, wenn der Gehbereich nicht erweitert wird. Aber auch im Bereich der geplanten Querung am Marienhöher Weg werden keine ausreichenden Aufstellflächen geschaffen werden können.
Warum erfolgt eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche nicht auch am Bestandsknotenpunkt Attilastraße/Röblingstraße, sondern laut Text nur an den "neuen" Knotenpunkten zur Gebietsanbindung (Kap. 3.4.2.2)? Der zusätzliche Verkehr wird auch die vorhandenen Knoten betreffen (siehe z.B. Verkehrsgutachten Abb. 3.10 und 4.11), die bereits heute schon eine Erweiterung benötigen und eine Erweiterung zumindest an der in diesem B-Plan festzusetzenden Straßenecke möglich.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Festsetzungen bzgl. des Straßenprofils der Röblingstraße berücksichtigen sowohl die Belange des Verkehrs, als auch die privaten Belange der angrenzenden Eigentümer_innen. Eine Verbreiterung des Profils über den jetzigen Bestand hinaus ist daher kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar, weshalb nur an den neu geplanten Querungen (Mariendorfer Weg) sowie am neu umzusetzenden Knotenpunkt zur Erschließung des Gebiets das bestehende Straßenraumprofil aufgeweitet werden soll.
Zur Entlastung der Röblingstraße sollen die aus dem Mobilitätsgesetz Berlin resultierenden Flächenbedarfe bzgl. Rad- und Fußverkehr alternativ durch das Plangebiet geführt werden.
Grundsätzlich ist ebenfalls anzumerken, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung 3.1 nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern den verkehrlichen Anordnungen der zuständigen Fachbehörden unterliegt.

Stellungnahme:
In Kap. IV.4 wird bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr zwar betont, dass ein autoarmes Quartier geplant wird, gleichzeitig aber auch die auf starke Aus- bzw. Überlastung der anliegenden Straßen hingewiesen. Die Auswirkungen des Plangebietes selbst werden daher nur als gering eingestuft, da der Mehrverkehr im Vergleich zur Bestandsbelastung eben "nur" als gering anzusehen ist.
Auf den Widerspruch, dass ein autoarmes Quartier nur mit einem guten ÖPNV funktioniert, der straßenseitige ÖPNV (Busverkehr) mangels Busspuren jedoch mit im Kfz-Stau steht und damit keinen Vorteil gegenüber dem IV bietet, wird nicht eingegangen. In Kapitel IV.6 (Auswirkungen auf den Haushalt) müsste jedoch auf einen zusätzlichen Finanzbedarf hingewiesen werden, um die Situation für den ÖPNV (durch Busspuren, LSA Vorrangschaltungen oder auch Knotenpunktumbauten) im Bestandsnetz zu verbessern, wenn sie nicht dem Vorhaben zuzuordnen sind. Denn die dem Vorhaben zu Grunde gelegten Annahmen mit einem geringen IV Anteil funktionieren nur mit einem leistungsfähigen und attraktiven ÖPNV.

Abwägung:
Kenntnisnahme. An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr zurückzuführen, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.
Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.
Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.
Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen verkehrspolitischen Änderungen.

Stellungnahme:
Die in der Abwägung unter V.3.7 bezüglich der Planung von Bushaltestellen enthaltene Aussage, dass die Planung von Bushaltestellen der BVG obliegt, ist nur teilweise korrekt. Diese werden in einem Anordnungsverfahren zusammen mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Vor allem in Knotenpunktnähe gibt es in der Regel keine Wunschstandorte der BVG, sondern es wird immer auch der der Verkehrsfluss und insbesondere die Verkehrssicherheit in die Abwägung der Standortwahl einbezogen.

Abwägung:
Der Sachverhalt im Teilkapitel V 3.7 wird redaktionell entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme:
Der Abwägung zu unserer ursprünglichen Stellungnahme (V.4.35) muss insofern widersprochen werden, dass die im Umfeld vorhandenen Lichtsignalanlagen bereits verkehrsabhängige Steuerungen für den Linienbusverkehr besitzen. Dennoch ist der Verkehrsfluss für den Linienbusverkehr in den Hauptverkehrszeiten nur mangelhaft. Diesbezüglich sind also keine zusätzlichen Effekte zu erwarten, sondern es müssen aktiv weitere Maßnahmen (z.B. Busspuren, Aufweitungen der Verkehrsflächen) vorgenommen werden.
Wir bitten die Ausweitung der Straßenverkehrsflächen und die verkehrlichen Verbesserungen für den ÖPNV im Rahmen des B-Planverfahrens zu berücksichtigen und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Planung zur Einrichtung einer Busspur und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen verkehrspolitischen Änderungen.
Eine weitere Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zulasten der angrenzenden privaten Baugrundstücke würde Übernahmeansprüche auslösen, wodurch das Ziel der kurzfristigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht gewährleistet werden könnte.
Nichtsdestotrotz wird durch die Entflechtung der Verkehre und der alternativen Durchwegung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Röblingstraße verbessert.

Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, sondern unterliegt den verkehrlichen Anordnungen der zuständigen Fachbehörden.

5.31 Berliner Stadtreinigung (BSR) - Reinigung

Stellungnahme:
Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.
Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.
Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.
Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten
Die enge Bebauung, die verkehrsberuhigten Bereiche und die fehlenden Wendemöglichkeiten verhindern eine Befahrung der Abfallsammelfahrzeuge. Dabei ist insbesondere für das MU3 zu beachten, dass die zukünftig anfallenden Abfälle der Wohnungen maximal 15 m von der Röblingstraße entfernt an den Leerungstagen bereitgestellt werden müssen.
Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.
Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.
Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der

Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.
Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Die nachfolgenden Hinweise zur Ausgestaltung von Standplätzen und Transportwege für die Müllabfuhr betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Zulassungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege
Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.
Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.
Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.
Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.
Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten. Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.
Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.
Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.

Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.
Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten Reinigung mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.
Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.
Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.
Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).
Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.
Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise zu Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege betreffen das dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Zulassungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.32 Polizei Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention

Stellungnahme:
aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:
Betrachtung der Kriminalitätslage
Das Plangebiet wird durch den örtlich zuständigen Abschnitt 44 der Direktion 4 als unauffällig beschrieben.
Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention
Aus SKP-Sicht bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden werden dennoch einige Hinweise aus SKP-Sicht zur Berücksichtigung bei der Maßnahmenumsetzung gegeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Die Planung sieht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vor, die durch Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Flächen für Erholung und Nachbarschaftsaktivitäten ergänzt wird. Diese Form der integrierten Stadtentwicklung belebt den Raum und wird aus SKP-Sicht begrüßt.

Die Anordnung der Baukörper setzt Sichtachsen frei, die bei der Realisierung von Rasenhügel, Staudeninseln bzw. sonstiger Installationen freigehalten werden sollten. Grundsätzlich wird der Hinweis gegeben, dass Beete/Strauchpflanzungen so gestaltet sein sollten, dass keine Versteckmöglichkeiten bestehen und ein vorausschauendes Begehen möglich ist (nicht über 80 cm vom Boden, Pflanzdistanz zum Weg: 2 m).
Dem Freianlagenplan (Stand 22.03.2022) zufolge sind für je drei Blöcke des Urbanen Mischgebiets 2 und 3 gestaltete Höfe in Form von "Spielplätzen" vorgesehen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine Raumbelebung zu unterschiedlichen Tageszeiten herbeizuführen sollten bei der Gestaltung der Grünanlage generationsübergreifende Angebote sowie der Aspekt der Mehrfachnutzung Berücksichtigung finden. Dies gilt ebenso für den geplanten Kinderspielplatz am "Grünen Anger" und dem "Kinder- und Jugendspielplatz". Der Ansatz der Multicodierung am "Quartiersplatz" belebt den Raum und wird daher begrüßt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Befürwortung der Planung hinsichtlich der Nutzungsmischung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Gestaltungsaspekten der Freianlagenplanung betreffen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Abwägung.

Stellungnahme:
Verkehrsaspekte Allgemein
Bereits am 24. November 2020 erfolgte eine verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-95. Auch nach heutigem Stand bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Dennoch werden folgende Hinweise gegeben:

Anbindung/Verkehrsaufkommen
Laut der Begründung zum Bebauungsplan 7-95 soll die verkehrliche Anbindung in der Röblingstr. ohne eine LSA erfolgen soll (Seite 148 Anbindung an die äußere Erschließung). Auf Grund des zu erwartenden Mehraufkommens an Verkehr aus dem Plangebiet wird eine LSA geregelte Anbindung an dieser Stelle für erforderlich erachtet, ggf. als Anforderungs-LSA mit Kontaktschleife. Somit könnte sich der Verkehr in nördliche als auch südliche Richtung problemlos entwickeln.
Des Weiteren wäre somit auch für zu Fuß Gehende eine sichere Querung der Röblingstr. möglich, da im gesamten Verlauf der Röblingstr. keine weiteren Querungsmöglichkeiten vorhanden sind. Die südliche Anbindung an der Attilastr. sollte weiterhin mittels der bereits vorhandenen LSA erfolgen und soll angepasst werden.
Da das tatsächliche Mehraufkommen des Verkehrs derzeit nicht absehbar ist, sollte in der Feinplanung ggf. auch eine Anpassung der Schaltzeiten am Knoten Röblingstr./Gersdorfstr./Attilastr. in Betracht gezogen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aus den umgelegten Verkehrsmengen wurde durch Leistungsfähigkeitsberechnungen bestätigt, dass die Anbindung als Vorfahrtknoten eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist (vgl. Kapitel 4.6.7). Ein Vorfahrtknoten an dieser Stelle weist den Vorteil auf, dass Linienbusse (und andere Fahrzeuge auf der Hauptrichtung) nicht durch eine Signalanlage behindert werden. Auch die Zufahrt zum Friedhof kann bei einem Vorfahrtknoten deutlich einfacher in den Knotenpunkt integriert werden als bei einer Lichtsignalanlage.
Aufgrund der vielseitigen Zugangsmöglichkeiten in das Plangebiet der Marienhöfe sowie den Bushaltestellen ist mit linienhaftem Queren durch Fußgänger zu rechnen. Dem wird damit Rechnung getragen, dass mehrere Mittelinseln als Querungshilfen angelegt werden. Diese Inseln können so angelegt werden, dass in ihrem Schatten Aufstellflächen für linksabbiegende Fahrzeuge nutzbar werden.

Stellungnahme:
Radverkehrsanlagen
2020 gab es Vorüberlegungen seitens der SenUMVK für einer RVA im Radvorrangnetz in der Attilastr. zwischen Attilaplatz und Steglitzer Damm, welche aber nicht umgesetzt wurden. Laut aktuellem Netzplan Radverkehrsnetz Berlin (Stand: 12.08.2021) ist auf der Attilastr. zwischen Steglitzer Damm und Attilaplatz keine RVA vorgesehen. In der Röblingstraße hingegen ist Radverkehr im Ergänzungsnetz vorgesehen. Radverkehrsanlagen sollten jedoch in der gesamten Umgebung im Sinne des Mobilitätsgesetzes modernisiert und angepasst werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Mobilitätsverhalten sowie die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlin haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Klimaschutz, Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit sowie fahrrad- und fußgängerfreundliche Mobilität nehmen heute einen hohen Stellenwert ein. Grundsätzlich sind daher Radverkehrsanlagen im Sinne des Mobilitätsgesetzes wünschenswert. Jedoch bleibt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1die Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Umsetzung und späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten und sind somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Stellungnahme:
Sonstige Hinweise
Bei weiterer Konkretisierung der Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Abwägung.

5.33 IT-Dienstleistungszentrum Berlin

Stellungnahme:
das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandspläne(e) sind der Auskunft beigefügt. Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan- /Planfeststellungsverfahrens, gemäß Ziffer 7-95 der textlichen Festsetzung.
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.
Anlagen: Legende 2022-003507.pdf

Abwägung:
Kenntnisnahme. Da sich die Anlagen des IT- Dienstleistungszentrum innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befinden, ist eine Sicherung der Anlagen nicht erforderlich. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

5.34 Vattenfall Wärme

Stellungnahme:
Wie wir Ihnen bereits in der Stellungnahme vom 30.11.2020 mitgeteilt haben, befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG im Planungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Kopie dieser Stellungnahme senden wir Ihnen als Anlage mit.

Abwägung:
Kenntnisnahme.Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

5.35 Stromnetz Berlin GmbH

Stellungnahme:
Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.
In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlegen sowie die Netzstation N68200 und die Übergabestationen Ü18098 und Ü68130 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.
Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Für die geplante Bebauung müssen die drei oben genannten Stationen samt speisender und aufspeisender Mittel- und Niederspannungskabel entfernt werden. Das vorhandene Mittelspannungsringkabel muss vom Grundstück reguliert werden. Weiterhin sind diverse Hausanschlüsse vorhanden, die für die geplante Bebauung ebenfalls demontiert werden müssen.
Die 110kV-Hochspannungskabel liegen im öffentlichen Straßenland der Attilastraße. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss für weitere Abstimmungen mit Herrn Graffunder, Bereich Hochspannung, Tel.-Nr. 030/49 202 – 5616, Kontakt aufgenommen werden.
In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant. Auf Anfrage können die Pläne über den Projektleiter Herrn Kossmann, Tel.-Nr. 030/49 202 – 2558, eingesehen werden. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.
Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Sperling, Tel.-Nr. 030/49 202 - 2581 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 20 44 64.
Unsere Stellungnahme vom 14.12.2020 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.
Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung:
Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zu im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen ergänzt. Die weiteren nachfolgenden Hinweise betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Entsprechend erfolgt eine Weitergabe die Projektträgerin.

5.36 Industrie- und Handwerkskammer

Stellungnahme:
Gegen das planerische Ziel der Umnutzung des Gewerbestandorts zu einem Wohnungsbaustandort erheben wir aus Sicht der Berliner Wirtschaft Einwände:

Das aktuelle Angebot Berlins an Gewerbeflächen und -standorten hält nicht mit dem anhaltenden Wirtschaftswachstum stand. Die Folge: Es fehlen Flächen für die Expansion des Bestandsgewerbes sowie für Neuansiedlungen – insbesondere im Segment des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen. So haben nach Recherchen der IHK Berlin allein im Zeitraum zwischen 2013 und 2018 rund 4.000 im Handelsregister registrierte Unternehmen den Standort Berlin verlassen; jedes vierte Unternehmen hiervon in Richtung Brandenburg. Zu den Hauptgründen für den Fortzug gehörten laut IHK-Umfrage zu hohe Miet- und Immobilienpreise, bzw. fehlende Expansionsflächen.
Besonders verschärft wird die Situation – wie im vorliegenden Fall – durch die fortschreitende Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen. Immer wieder haben bestehende Gewerbeflächen gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Wohn-, Sozial- oder Sport- und Erholungsnutzungen das Nachsehen.
Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019 veröffentlicht hat, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage nach Flächen für die Wirtschaft zugenommen hat, während sich das Potenzial gleichsam verringert hat: „Die Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen sind rückläufig. In der gewerblichen Flächenkulisse sind Potenziale von rund 1.025 ha enthalten. Diese haben gegenüber 2011 um 16 % abgenommen.“ Bei der weiterhin hohen Flächennachfrage ist davon auszugehen, dass das Potenzial bereits vor 2030 aufgebraucht sein wird. In der Realität sieht es bereits heute so aus, dass Unternehmen, die aufgrund von Expansion oder Standortverlagerung auf der Suche nach geeigneten (Ersatz-)Flächen sind, diese häufig nicht mehr finden. Besonders für Klein- und Kleinstbetriebe nimmt diese Entwicklung existenzbedrohende Ausmaße an.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Belange der Wirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelte es sich vorrangig um ein Fachmarktzentrum und um untergenutzte gewerbliche Bauflächen. Mit der vorliegenden Planung werden Bestandsgewerbegebiete gesichert und sichere Zukunftsperspektiven eröffnet werden, da der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung gelöst wird. Die gewerblichen Flächen in dem neuen Stadtquartier werden qualifiziert und nachverdichtet. Hierbei werden auch die Belange des Handwerks gesichert, indem mietpreisgebundene Angebote für handwerkliche Betriebe gesichert werden.
Die bestehenden Gewerbebetriebe waren durch die angrenzende Wohnnutzung in ihrem Emissionsverhalten bereits im Bestand beschränkt, weshalb wesentlich störende Gewerbebetriebe hier eh nicht zulässig waren. Mit der vorliegenden Planung werden sowohl die Belange der Wirtschaft beachtet als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Stellungnahme:
Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf soll städtebaulich neugeordnet werden, zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten Quartier. Gemäß dem Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine gewerbliche Baufläche. Diese sollte, auch aus den schon genannten Verdrängungsbewegungen, ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und vor Nutzungen wie Wohnen geschützt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Röblingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im nördlichen Teil für das neue Stadtquartier "Marienhöfe" überwiegend nicht entwickelbar.

Für diesen Bereich ist daher parallel das Änderungsverfahren 02/22 "Röblingstraße zwischen Attilastraße und Prellerweg/Arnulfstraße" (Abl. S. 919) eingeleitet worden und befindet sich im Verfahren. Die verwaltungsinterne Vorabstimmung erfolgt.
Der gegenwärtige Stand der Planungen lässt einen hinreichend sicheren Schluss darauf zu, dass der Bebauungsplan-Entwurf aus der beabsichtigten FNP-Änderung entwickelt sein wird, bzw. dass der Entwurf der FNP-Änderung in der vorliegenden Gestaltung voraussichtlich in Kraft treten wird. Es besteht eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP.

Stellungnahme:
An der Röblingstraße, als auch an der Attilastraße grenzen bereits jetzt Wohngebiete an gewerblichen Nutzungen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen werden nicht nur die bisherigen Gewerbeflächen reduzieren, sondern darüber hinaus Nutzungskonflikte verschärfen. Ein effektives Gewerbegebiet ist mit einem erheblichen Immissionsaufkommen verbunden, deshalb spricht sich die IHK Berlin gegen jegliche Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung aus.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Aufgrund der Bestandssituation, in der Wohnen und Gewerbe nebeneinander verortet waren, konnte bereits jetzt von einer Gemengelage ausgegangen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans konnte dieser Konflikt grundsätzlich gelöst werden, indem in den Gewerbegebieten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nur Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Einschränkung von derzeit ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten wird hierdurch nicht begründet. Aufgrund dieser Konfliktlösung und weiterer vertraglicher Regelungen, konnte zum einen das Gewerbe langfristig gesichert werden und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gesichert werden.

Stellungnahme:
Die Realisierung eines sogenannten „Handwerkerhauses“ an der Attilastraße mit ca. 10.000 m² Geschossfläche auf bis zu 10 Etagen, in dem Flächen für Handwerker und Gewerbetreibende entstehen sollen, muss verbindlich und bezahlbar sein.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Hinweis auf Regelung Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des städtebaulichen Vertrags zur Realisierung eines sogenannten „Handwerkerhauses“ an der Attilastraße mit ca. 11.000 m² Geschossfläche auf bis zu 10 Etagen, in dem Flächen für Handwerkende und Gewerbetreibende mietpreisgebunden angeboten werden sollen. Die Mietpreisbindung ist gemäß vertraglicher Regelung für 10 Jahre vorgesehen.

5.37 Handwerkskammer

Stellungnahme:
Die Zielsetzung des Planentwurfes, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf Gewerbebetriebe zu sichern, die derzeit an der Röblingstraße ihren Sitz haben und zusätzlich Handwerksbetriebe im südlichen Bereich des Plangebietes anzusiedeln, begrüßen wir.

Abwägung:
Nichtsdestoweniger bestehen unsererseits gegen den Planentwurf grundsätzliche Bedenken, da er nicht bzw. nur sehr unzureichend den Standortanforderungen von Handwerksbetrieben gerecht wird.

So ist grundsätzlich festzustellen, dass Gewerbehöfe - sofern sie auch auf die Ansiedlung von produzierenden und/oder reparaturorientieren Betrieben ausgerichtet sind - als zehngeschossige Gebäude nicht den Betriebsanforderungen der Zielgruppe Handwerk entsprechen, da solche Betriebe aus Gründen der betrieblichen Kosteneffizienz generell keine Gewerberäume oberhalb des vierten, maximal fünften OG nachfragen. Insofern ist zumindest für die oberen fünf Etagen des zehngeschossigen Gebäudes künftig von büroorientierten Nutzungen auszugehen, die u. E. nicht der Zielstellung entsprechen, für (Ersatz-)standortsuchende Betriebe geeignete -und folglich nachgefragte - Betriebsflächen zu schaffen.
In diesem Zusammenhang ist auch die Verkehrserschließung der GE- Gebiete über einen verkehrsberuhigten Bereich als ungeeignet zu bewerten und gilt insbesondere für schwere LKW, die für die Belieferung produktions- und reparaturorientierter Betriebe unabdingbar und kaum vermeidbar sind. Gemäß Planentwurf ist offenbar nur eine Wende- bzw. Rückfahrmöglichkeit zur Attilastraße um die langgezogene, private Grünfläche vorgesehen ist. Die Planbegründung trifft diesbezüglich jedoch keine Aussagen.
Des Weiteren lässt die Planung die unabdingbaren Stellplätze für Betriebsfahrzeuge unberücksichtigt, ebenso wie Lagermöglichkeiten für die Unternehmen. Auch dazu sind in der Planbegründung keine weiteren Ausführungen zu finden, wie dem Bedarf entsprochen werden soll. Last but not least halten wir die Ausweisung von MU-Gebieten im unmittelbaren Umfeld der Gewerbegebiete (GE) für ungeeignet, da hierdurch die Festigung bzw. Entwicklung der Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten - im Gegensatz zu MI- Ausweisungen – planerisch nicht unterstützt wird. Im Hinblick auf den bestehenden Gewerbeflächenbedarf nicht wesentlich störender Betriebe in Berlin und insbesondere im Bezirk und entgegen eines Teils der Planausweisungen (MU 2 und südlicher Teil MU 3) sind u.E. MI- statt MU-Ausweisungen zielführender.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Belange der Wirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelte es sich vorrangig um ein Fachmarktzentrum und um untergenutzte gewerbliche Bauflächen. Mit der vorliegenden Planung werden Bestandsgewerbegebiete gesichert und sichere Zukunftsperspektiven eröffnet werden, da der grundsätzliche Konflikt zwischen den gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung gelöst wird. Die gewerblichen Flächen in dem neuen Stadtquartier werden qualifiziert und nachverdichtet. Hierbei werden auch die Belange des Handwerks gesichert, indem mietpreisgebundene Angebote für handwerkliche Betriebe planungsrechtlich gesichert werden.
Die bestehenden Gewerbebetriebe waren durch die angrenzende Wohnnutzung in ihrem Emissionsverhalten bereits im Bestand beschränkt, weshalb wesentlich störende Gewerbebetriebe hier nicht zulässig waren. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls davon auszugehen, dass produktions- und reparaturorientierte Betriebe hier nicht zulässig sein würden und es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ausreichend EpB-Gebiete gibt, die über weitaus bessere Erschließungssituationen verfügen. Mit der vorliegenden Planung werden die Belange der Wirtschaft beachtet als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Stellungnahme:
In diesem Zusammenhang ist überdies zu konstatieren, dass die vorliegende Planung keine Festlegungen dazu trifft, wie bzw. wo in den MU-Gebieten i.S. des § 6 a BauNVO die gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Berücksichtigung finden sollen, auch wenn die Nutzungsmischung nicht - wie im MI-Gebiet - gleichwertig sein muss.
Grundsätzlich ist es möglich, dass eine im Bebauungsplan bestimmte (und angemessene) Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In der Regel soll auch das Erdgeschoss der Gebäude in MU-Gebieten gewerblichen Zwecken dienen.

Dieser größeren (und flexibleren) Nutzungsmischung tragen auch die im MU-Gebiet zulässigen Immissionswerte gemäß der TA Lärm Rechnung, die im Vergleich zu den „klassischen“ Mischgebieten (MI) relevant höher sind.
Insgesamt betrachtet gefährdet u.E. der vorliegende Planentwurf mit handwerklich-gewerblich wenig geeigneten Rahmenbedingungen (s. fehlende Stellplätze für Betriebe, schwierige Lieferbedingungen, MU- Ausweisungen etc.) mittel- und langfristig die Entwicklung des Gebietes zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten und leistet eher der Wohnentwicklung mit potenzieller Gewerbeverdrängung Vorschub.
Abschließend weisen wir mit Blick auf den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag darauf hin, dass eine „verträgliche“ Gewerbemiete (netto/kalt) für Betriebe des produzierenden und/oder reparaturorientierten Handwerks auch in nächster Zeit absehbar bei maximal ca. 8 €/qm liegt. Für die Zeit nach Ablauf einer definierten Gewerbemiethöhe sollte geprüft werden, im städtebaulichen Vertrag eine Deckelung der Mietpreissteigerungen zu definieren.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die textliche Festsetzung 1.9 dahingehend gesichert, dass in den urbanen Gebieten eine maximale Geschossfläche Wohnen festgesetzt wird. Eine flächenscharfe Festsetzung von einzelnen Nutzungen ist aufgrund der sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen nicht zielführend und sollte im Rahmen der Bauleitplanung vermieden werden. Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben sich hieraus nicht.

5.38 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § $ Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen 1.7, 1.10 sowie 2.11. Ferner wurde die Begründung des Bebauungsplans redaktionell ergänzt und korrigiert. Eine Änderung der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Bürger_innen wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 01. April 2022 (ABl. Nr. 13 S. 811ff.), in zwei Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 8. April 2022, durch eine Pressemitteilung auf der bezirklichen Website am 07. April 2022 (Nr. 097) sowie durch eine Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 11. April bis einschließlich 13. Mai 2022 im Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof, Abt. für Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt.

In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien im Internet auf der bezirklichen Website (https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan) sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter https://mein.berlin.de.
Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung (Stand: 24. März 2022)
- Gutachten und sonstige Unterlagen:
  - Gutachten Bodenuntersuchung, Bodenuntersuchung Versickerungsanlagen

- Gutachterliche Stellungnahme/ Untersuchung entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Geotechnische Vorerkundung,
- Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerung,
- Kurzbericht zur archäologischen Ausgrabung mit Anlage,
- Stellungnahme Landesdenkmalamt Berlin zu weiteren archäologischen Maßnahmen,
- Entwässerungskonzept,
- Expertise Klimaökologie,
- Artenschutzfachbeitrag,
- Gutachten Biotoptypenkartierung und Erfassung Fauna,
- Karten Bestand Brutvögel, Biotoptypenkartierung,
- Umsiedlungskonzept Zauneidechse,
- Lageplan Baumbestand, -fällungen, Fällgenehmigung mit Unterlagen
- Verkehrliche Untersuchungen (innere und äußere Erschließung, Machbarkeitsstudie Radverbindung),
- Schalltechnische Untersuchung,
- Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Bahnverkehr,
- Untersuchung elektromagnetische Felder der Bahn,
- Standortbescheinigung elektromagnetische Strahlung Fa. Vodafone,
- Radarsignaturtechnische Bewertung von zwei Hochbauten im Einflussbereich der militärischen Radaranlage Tempelhof,
- Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Zwischenbericht),
- Freianlagenplan, Stand: 22.03.2022,
- Lageplan Projektplanung, Stand 28.01.2022,
- umweltbezogene Informationen,
- Entwurf städtebaulicher Vertrag mit 18 Anlagen,
- Datenschutzerklärung,
- Grundstücksverzeichnis.

Zur Planung gingen insgesamt 52 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Themen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

6.1 Städtebau, Dichte, Höhe baulicher Anlagen

Stellungnahme:
Durch das im Bebauungsplan angedachte Neubauviertel insbesondere mit seinen Hochhäusern verändere sich das Stadtbild in der unmittelbaren Umgebung, das eigentlich durch das Gartenbaudenkmal Marienhöhe geprägt sei, in eklatanter Weise. Die Marienhöhe solle nicht durch die geplanten Hochhäuser in den Hintergrund gedrängt werden, sondern die Möglichkeit erhalten, nach erfolgter Sanierung und Instandsetzung wieder prägend für die Umgebung sein.
Jedes Neubauprojekt solle sich – und das nicht nur gestalterisch – in die Umgebungsbebauung und Lage einpassen und einfügen und die Verhältnisse im Umfeld berücksichtigen. Eine einseitige, ausschließlich auf das Neubauprojekt ausgerichtete Betrachtungsweise sei unangebracht. Es wird eine Neubewertung des Bebauungsplans unter den o.a. Gesichtspunkten gefordert.
Das Gebiet– auch mit den geplanten Hochhäusern – passe überhaupt nicht in die Umgebungsbebauung und füge sich nicht harmonisch ein. Es wird gefordert, dass der Bebauungsplan überarbeitet wird und für das Gebiet nur eine der Umgebungsbebauung angepasste Flächenausnutzung zulässt. Auch solle sich die Höhe der geplanten Bauten an der Umgebungsbebauung orientieren, um das Stadtbild um die Marienhöhe herum nicht völlig zu verändern.

Abwägung:
Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens "Marienhöfe" wurde durch die intensive Begleitung des Bezirksamts sowie durch die mehrfache Vorstellung der Planung im Stadtentwicklungsausschuss gesichert. Am 10.05.2021 wurde das Vorhaben darüber hinaus im Baukollegium vorgestellt und das Nutzungskonzept und die Programmierung für ein lebendiges Quartier positiv gewertet. Positiv sind in diesem Zusammenhang der dringend erforderliche Wohnungsbau, die Sicherung und Entwicklung von Gewerbefläche, der Sicherung eines belegungs- und mietpreisgebundenen Handwerkerhauses, eine Flüchtlingsunterkunft, die Ansiedlung von medizinischen Angeboten sowie die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zu nennen. Zudem gab es seitens der beteiligten Fachbehörden und des Baukollegiums keine Vorbehalte gegenüber der Höhenentwicklung im Quartier.
Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Umgebung einfügt, sind verschiedene Gesichtspunkte zu betrachten und abzuwägen. Ein wesentlicher Faktor ist das derzeit bestehende Planungsrecht. Für den Bereich des neuen Stadtquartiers besteht bereits nach § 34 BauGB Planungsrecht. Es ergibt sich durch den Versiegelungsgrad die Bebauung der umliegenden Grundstücke. Bereits im Bestand ist ein Einfügen der gewerblichen Nutzungen an der Röblingstraße nicht gegeben, weshalb die Röblingstraße eine Zäsur für zwei unterschiedliche Bebauungszusammenhänge darstellt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entfernung und der höheren Lage der Marienhöhe eine beeinträchtigende Wirkung ausgeschlossen werden kann.
Ferner ist anzumerken, dass die architektonische Ausgestaltung von geplanten Gebäuden und deren baukulturelle Bedeutung der subjektiven Meinungsbildung unterliegt.
Grundsätzlich ist das Handwerkerhaus ein wertvoller Beitrag für das Angebot preisgünstiger Gewerbeflächen im Plangebiet. Es handelt sich zwar um ein relativ neues Konzept, jedoch zeigen Neuvermietungen in Gewerbeparks eine zunehmend enge Verzahnung von Arbeitsprozessen, Technologien und Kommunikationswegen. Das steht einer herkömmlichen Funktionstrennung deutlich entgegen. Die Folge ist ein starker Bedeutungszuwachs von Flex Space, also einer Fläche, die flexibel entweder – und im zeitlichen Wandel – für Schreibtischarbeit, Ausstellung, Lager oder leichte Produktion genutzt werden kann. Geeignete Gebäude zeichnen sich durch flexible Raumaufteilung, hohe Deckenhöhen und einen leistungsfähigen Datenanschluss aus. Dieser Trend sollte auch vermehrt in mehrgeschossigen Konzepten berücksichtigt werden.
Das „Handwerkerhaus“ ging als geeignetes Nutzungskonzept an diesem Standort aus der Machbarkeitsstudie zur Gewerbenutzung und Städtebau im Plangebiet von 2019 hervor. Die empfohlene Flächenaufteilung sah u.a. ca. 10.000 m² Gewerbeflächen im mehrstöckigen Handwerkshaus mit hohen Deckenhöhen, Lastenaufzügen und Ladehof (als markantes, standortprägendes Element) vor. Diese Empfehlung entsprach der Zielstellung des Bezirkes hier preisgünstige Mieten für Handwerkende und Gewerbetreibende anbieten zu können.
Die Projektplanung wurde in laufender Abstimmung mit den Gutachtern erstellt und entspricht den Empfehlungen aus Workshop und vorliegender Machbarkeitsanalyse. Auch das Verkehrskonzept für das Handwerkshaus ist aus Sicht der Gutachter städtebaulich und funktional richtig adressiert. Aus den o.a. Gründen wurde das Konzept als Grundlage in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen.
Ferner ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Lebensqualität südlich des Geltungsbereichs hierdurch gemindert wird. Die Abstandsflächen erstrecken sich nicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche, was gemäß Berliner Bauordnung maximal zulässig wäre. Es kann daher von einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung ausgegangen werden. Es mag zutreffend sein, dass Lagerhallen Vorteile für Gewerbetreibende bieten, jedoch würde die Entwicklung von Lagerhallen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in zentralen Lagen widersprechen. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die angestrebte Dichte nur mit mehrgeschossigen Gebäuden möglich ist.

Stellungnahme:
Die geplante Bebauung der Marienhöfe sei unangemessen groß. Es dränge sich der Eindruck der Gewinnmaximierung auf. Wenn die Häuser weniger Geschosse hätten, würden sie besser in das Umfeld passen. Es gäbe weniger zusätzlichen Verkehr und kleinere Betonmassen in der Umgebung, die in heißen Sommernächten Hitze abstrahlen.

Abwägung:
Für die Bestimmung der klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Klimagutachten 3 Szenarien untersucht.
- Basisszenario: Heutige Bestandssituation, ohne Realisierung weiterer Flächenentwicklungsräume. Diesem Szenario liegen die gegenwärtigen klimatischen Bedingungen zugrunde.
- Planszenario 1: Umsetzung des Planvorhabens „Marienhöfe“, ohne Realisierung weiterer Flächenentwicklungsräume. Diesem Szenario liegen die gegenwärtigen klimatischen Bedingungen zugrunde.
- Planszenario 2: Umsetzung des Planvorhabens „Marienhöfe, ohne Realisierung weiterer Flächenentwicklungsräume. Simuliert werden die Rahmenbedingungen des Szenarios „nahe Zukunft“ für den Raum Berlin analog zum StEP Klima 2.0 (Stand 28.12.2020)

Die im Klimagutachten prognostizierten Verbesserungen der stadtklimatischen Situation gegenüber dem Bestandsszenario, sind durch die Dichte der Bebauung, den Versiegelungsgrad und den Einfluss von Grünflächen bedingt.
Neben der vorgesehenen Bebauungsdichte und der Stellung der Gebäude werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, was im Fall der intensiven Begrünung der Tiefgaragendächer auch eine stadtklimatisch wirksame Maßnahme ist. Der Versiegelungsgrad, die Grünflächen und die geplanten Baumpflanzungen werden durch die Freianlagenplanung als Anlage 9 zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages (Anlage 14), wodurch weitere Maßnahmen wie die Anlage einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen mit Niederschlagswasser und die vollständige Versickerung der Niederschläge im B-Plangebiet zur Förderung der Vegetation und damit zur Minderung stadtklimatischer Belastung beitragen. Unter den Bedingungen eines sich weiter verstärkenden Klimawandels zeichnet sich gemäß Klimagutachten im Plangebiet jedoch ab, dass die Zunahme der Belastung durch die Grünplanung in den Baufeldern nicht komplett kompensiert werden kann. Allerdings kann festgehalten werden, dass auch zukünftig eine relativ hohe Aufenthaltsqualität vor allem im Übergangsbereich zwischen Nordpark und Quartiersplatz behalten wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere zur Verschattung von rd. 200 zu pflanzenden Bäumen – lässt sich hier, wie auch kleinräumig verteilt im gesamten Quartier, sogar für den Zeitschnitt 2040 eine geringere Wärmebelastung als im Basisszenario feststellen.
Für die Umgebung konnte im Rahmen der klimatologischen Expertise festgestellt werden, dass die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen vor allem innerhalb des Plangebietes selbst zu einer Abschwächung der Kaltluftlieferung führt. Vereinzelt sind auch die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche betroffen, die jedoch auch im Planszenario 2 unter Beachtung des Klimawandels weiterhin über einen mäßigen und somit klimatisch wirksamen Kaltluftvolumenstrom verfügen. Eine hiermit verbundene signifikante Zunahme der bodennahen Lufttemperatur wurde im Ergebnis der Modellierung nicht festgestellt. Für die Wärmebelastung am Tage sind keine Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsbereichen zu erwarten. In der Gesamtbilanz ist die planbedingte Wirkung auf die vorhandene Gewerbenutzung quantitativ gesehen zwar als hohe aber gleichzeitig lokal begrenzte Abschwächung anzusehen. Hinzu kommt die verminderte Bedeutung von Gewerbeflächen für die Erholungsfunktion des Menschen. Die nächtliche Versorgung mit Kalt-/Frischluft auf regionaler Ebene wird nicht beeinträchtigt.

Im Planszenario 2 ist die von einer relativen Abnahme des Kaltluftvolumens betroffene Flächenkulisse etwas erhöht, allerdings nicht spezifisch dem Bauvorhaben zuzuordnen. Vielmehr ist die erhöhte Flächenkulisse auch auf die klimawandelbedingten klimatischen Veränderungen zurückzuführen.
Obwohl es nach der VDI 3787 Blatt 5 zu hohen vorhabenbedingten Auswirkungen mit Werten über der Erheblichkeitsschwelle von 10 % kommt, ist die Nutzungsänderung in Planszenario 1 in diesem konkreten Gebiet als vertretbar einzuordnen. Die Planungshinweiskarte Klima für Berlin weist den betroffenen Siedlungsraum als "ungünstig" aus. Das begründet sich aus der gewerblichen Nutzung, einhergehend mit einem sehr hohen Anteil versiegelter Flächen. Durch die thermische Vorbelastung kann durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine signifikante Verschlechterung der Situation eintritt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung am Tage kommt der betroffenen Blockfläche für die Erholungsfunktion des Menschen in der Nacht jedoch eine untergeordnete Bedeutung zu.
Ansatzpunkte für eine mögliche Kompensation sind bereits in den Ziel- und Maßnahmenkatalogen von Programmen der Stadterneuerung (Soziale Stadt, Nachhaltige Erneuerung), die diesen Bereich überdecken, enthalten. Im Einzelfall sind sie Gegenstand vorbereitender bzw. konkreter Planungs- und Bauvorhaben.

Stellungnahme:
Es werde als wichtig angesehen Wohnraum zu schaffen, es komme aber auch auf die Ästhetik an. Außerdem seien 50% der Wohnungen für Geringverdienende bereitgehalten werden. Ansonsten sei auf Dauer mit Unruhe zu rechnen. Es seien dafür Schul- und Kindergartenplätze bereitzuhalten.
Kenntnisnahme

Abwägung:
Wie oben bereits erwähnt durchlief die Projektplanung mehrfach verschiedene Gremien und steht in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Die architektonische Ausgestaltung von geplanten Gebäuden und deren baukulturelle Bedeutung unterliegt der subjektiven Meinungsbildung.
Aufgrund der mit der Umsetzung des geplanten Stadtquartiers verbundenen Geschossfläche Wohnen von mehr als 5.000 m² ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Demnach ist ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten des Mehrbedarfs an Grundschul- und Kindergartenplätzen entsprechend den Regelungen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Stellungnahme:
Die geplante Bebauung sei unangemessen groß. Es dränge sich der Eindruck der Gewinnmaximierung auf. Die geplanten Gebäude würden besser in das Umfeld passen, wenn sie weniger Geschosse aufweisen würden. Außerdem gäbe es dann weniger Verkehr und kleinere Betonmassen in der Umgebung, die in heißen Sommernächten Hitze abstrahlen.

Abwägung:
Der Entwurf des Bauungsplans ist insbesondere Grundlage für die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung. Hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich. Die spätere Projektplanung ist zwar planungsrechtlich gesichert und Bestandteil der Offenlage, betrifft jedoch nur die südlichen Gewerbegebiete, die urbanen Gebiete und sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“. Die bestehenden Gewerbegebiete entlang der Röblingstraße werden mittels des Bebauungsplanes als solche planungsrechtlich gesichert.

Jedoch liegen konkrete Umsetzungsabsichten nur von einigen Eigentümer_innen vor. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann über die spätere Nutzung einzelner Flächen keine Auskunft erteilt werden. Grundsätzlich bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Rahmen für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung.
Die Errichtung einer Schule ist im Plangebiet selbst nicht geplant. Der Bedarf an Grundschulplätzen, der sich aus der Anzahl der künftigen Wohneinheiten ergibt, wird an den umliegenden Schulen durch Erweiterungen gedeckt. Dies wurde mit der Projektträgerin vertraglich vereinbart. Im Plangebiet selbst ist eine Kita nördlich im MU 3 vorgesehen, die ebenfalls vertraglich abgesichert ist. Es entsteht durch die geplante Wohnbebauung somit kein zusätzlicher Druck auf die bestehenden Schulen und Kitas.
Alle im Rahmen der förmlichen Beteiligungen zum Bebauungsplanentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die damit verbundenen Belange gehen in die Abwägung ein und werden gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Stellungnahme:
Es wird gefragt, ob eine neue Autoselbstwaschanlage errichtet wird. Es wird außerdem gefragt, welches weitere Gewerbe entsteht wird.

Abwägung:
Der Entwurf des Bauungsplans ist insbesondere Grundlage für die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung. Hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich. Die spätere Projektplanung ist zwar planungsrechtlich gesichert und Bestandteil der Offenlage, betrifft jedoch nur die südlichen Gewerbegebiete, die urbanen Gebiete und sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“. Die bestehenden Gewerbegebiete entlang der Röblingstraße werden mittels des Bebauungsplanes als solche planungsrechtlich gesichert.
Jedoch liegen konkrete Umsetzungsabsichten nur von einigen Eigentümer_innen vor. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann über die spätere Nutzung einzelner Flächen keine Auskunft erteilt werden. Grundsätzlich bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Rahmen für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung.

Stellungnahme:
Es wird um die Überprüfung und Nachjustierung der für viele tausend Menschen benötigten Infrastruktur, insbesondere zu Ärzten (kassenärztliche Allgemeinmediziner, Physiotherapie, medizinische Versorgung) und Geschäften des täglichen Bedarfs (Gastronomie und Einzelhandel), auch in Hinblick auf die "geschätzten hohen" Mietpreise gebeten. Ferner seien Freizeitangebote (Bibliothek, Jugend-Club für Indoor-Aktivitäten, etc.) bei der Planung zwingend zu berücksichtigen sind, um ein nachhaltiges nachbarschaftliches Miteinander zu gewährleisten.

Abwägung:
Da es sich m ein Angebotsbebauungsplan handelt, kann für die Art der baulichen Nutzung nur ein planungsrechtlicher Rahmen gesichert werden.
Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten sind soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen regelmäßig zulässig. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke regelmäßig und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Seitens der Vorhabenträgerin ist ein der Versorgung des Gebiets dienendes medizinisches Zentrum, Gastronomie und Einzelhandel für die Nahversorgung geplant. Freizeitangebote sollen im geplanten Quartiershaus geschaffen werden (z.B. Bibliothek, Café, Sportmöglichkeiten).

6.3 Soziale Infrastruktur

Stellungnahme:
Schul- und Kindergartenplätze müssten für eine solch großen Bevölkerungszuwachs rechtzeitig bereitgehalten werden.

Abwägung:
Die Entwicklung des Planungsgebiets orientiert sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung". Das Berliner Modell berücksichtigt 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Kitaplatz bei einem Versorgungsgrad von 70 %. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 75 Kitaplätzen. Für einen Grundschulplatz berücksichtigt das Berliner Modell 6% der Einwohner ((1 % je Jahrgang). Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 83 Grundschulplätzen. Die Errichtung einer Schule ist im Plangebiet selbst nicht geplant. Der Bedarf an Grundschulplätzen, der sich aus der Anzahl der künftigen Wohneinheiten ergibt, wird an den umliegenden Schulen durch Erweiterungen gedeckt. Dies wird mit der Projektträgerin vertraglich vereinbart. Zur Deckung des Bedarfs an Schulplätzen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags sich an den Mehrkosten zur Herstellung der Schaffung von erforderlichen Grundschulplätzen zu beteiligen. Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche sollen für die Kinder aus dem neuen Bauvorhaben Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule-Grundschule zur Verfügung gestellt werden.
Zur Deckung des Bedarfs an Kitaplätzen ist im Plangebiet ein Kitastandort im nördlichen Gebäude des urbanen Gebiets MU3 mit den dafür erforderlichen Außenspielbereichen vorgesehen. Die Einrichtung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Kapazitätssituation in bestehenden Kitas in der Umgebung.

Stellungnahme:
In dem geplanten Neubaugebiet sei ein Schulstandort vorzusehen, so dass der ökologisch unsinnigen Bedrohung der an die Marienhöhe grenzenden Kleingartenanlage die planerische Grundlage entzogen wird. Es wird die Integration von Schul- und Kindergarten in das Gesamtprojekt am Standort (im Bebauungsplan-Gebiet) gefordert.

Abwägung:
Das Land Berlin beabsichtigt, die Grundschule Johanna-Eck-Schule um 82 Plätze zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 82 Plätzen.
Der in der Stellungnahme angesprochene Schulneubau hat keinen Bezug zur vorliegenden Planung.

6.4 Verkehrszahlen, Planungsannahmen

Stellungnahme:
Das Verkehrsgutachten sei mangelhaft. Es würde behauptet, dass von der Senatsverwaltung "die aktuellsten" Verkehrszähldaten verwendet wurden. Jedoch seien weder das Datum noch die Zähldaten selbst angegeben worden. Die Gutachten-Eigenerhebung der Verkehrsströme in der Attilastraße erfolgte, als das Linksabbiegen in die Ringstraße wegen monatelanger Bauarbeiten nicht möglich war. Ein Teil des Verkehrs in östlicher Richtung sei also nicht gezählt worden, weil die Kfz schon vorher in die Gersdorfstraße abgebogen sei. Die aufgebauten Erfassungskameras in der Attilastraße seien tagsüber gesehen worden. Sie würden den in der Attilastraße in östlicher Richtung im Dauerstau _stehenden_ Verkehr erfassen. Die Angabe der Verkehrszahlen sei also nicht nachvollziehbar. Die Zählung solle ohne Baustellen wiederholt werden.
Das Behauptung, dass die Verkehrszahlen auch realistisch seien, weil der Corona-Lockdown von Schulen und Kindergärten erst nach der Erhebung stattfand, erschließe sich ebenfalls nicht, da zu dieser Zeit bereits einige im Homeoffice arbeiteten.

Abwägung:
In Abbildung 2.6 auf Seite 20 des Verkehrsgutachtens sind die Zählungen mit dem jeweiligen Datum angegeben.
Von der Senatsverwaltung wurden die aktuellsten Zähldaten der das Untersuchungsgebiet umgebenden Knotenpunkte übergeben und durch die VCDB ausgewertet. Für den Knotenpunkt Attilastraße / Tejastraße lag keine Zählung vor, damit fehlten wichtige Eingangsdaten, weshalb der Knotenpunkt Attilastraße / Tejastraße am 10.03.2020 erhoben wurde. Diese Erhebung weist einige Besonderheiten auf:
- Die Erhebung der Ringstraße (zwischen Attilastraße und Kaiserstraße) wurde durchgeführt, als sie aufgrund von Bauarbeiten halbseitig gesperrt war (Einbahnstraße in Richtung Attilastraße). Die Erhebung wurde aufgrund der Langfristigkeit der Baumaßnahme (bis Ende des Jahres 2020) durchgeführt.
- Die Erhebung fand im Anfangsstadium der Corona-Krise statt. Zum Zeitpunkt der Erhebungen waren erste vereinzelte Infektionen in Berlin bekannt, jedoch wurden umfangreiche Beschränkungen (Schließung Kindergärten und Schulen, Kontaktbeschränkungen) erst ca. eine Woche später eingeführt. Das ermittelte Verkehrsaufkommen kann daher (mit Einschränkung Baustelle Ringstraße) als normal angesehen werden.

Eine spätere Erhebung war aus verschiedenen Gründen nicht möglich (u.a. war absehbar, dass die erste Corona-Welle anläuft). Die Bedingungen der Erhebung wurden aufgelistet und die Sperrung der Ringstraße wurde modellhaft nachgebildet und „korrigiert“.
Eine Nacherhebung ist auch aufgrund des Abrisses des Baumarkts nicht mehr möglich und da es daher zu einer Verzerrung/Verfälschung in Bezug auf die bereits erhobenen Daten kommen würde. Die Kamera zählt die Fahrzeuge, die im Erhebungszeitraum den Knotenpunkt passiert haben. Über den gesamten Erhebungszeitraum ist die Anzahl an Fahrzeugen stimmig. Zu den Spitzenstunden können Fahrzeuge im Stau nicht erfasst werden (das geht mit keiner Erhebungsmethode), sie sind aber in der Untersuchung berücksichtigt worden (es wurde auch mehrfach darauf hingewiesen).

6.5 Abfallwirtschaft

Stellungnahme:
Das Zero-Waste-Konzept der Stadt Berlin ist in Ihrem Antrag nicht umgesetzt worden. Wie stellen Sie sich hier einer Umsetzung vor.
Vorschläge:
- zirkuläres Bauen

- Wiederverwendung von Baumaterialien
- nachhaltige Baumaterialien
- Recycling der Baumaterialien nach Abriss
- diverse Abfallsammelsysteme in den Wohneinheiten und Gewerbe (Bio, Papier, Glas, Elektroaltgeräte, Eisenmetalle, Kunststoffe, Holz, Textilien, Gefährliche Abfälle)
- Aufklärung hin zu einem Abfallarmen Verhalten der Bewohner und der Gewerbetreibenden

Abwägung:
Der Großteil der Maßnahmen des Zero-Waste Konzepts betreffen das Abfallwirtschaftskonzept für das Land Berlin, indem die Wiederverwertung der anfallenden Abfälle geregelt wird. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere den Abfallwirtschaftskreislauf der BSR. Es gibt bislang keine verpflichtenden bzw. einzuhaltenden Richtlinien, die private Bauherr_innen umzusetzen haben. Nichtsdestotrotz wird der sich aktuell im Abbau befindende Baumarkt nicht einfach abgerissen, sondern demontiert und zur Firmenzentrale nach Dortmund transportiert, um die Baumaterialien zu einem späteren Zeitpunkt an einem anderen Ort wiederverwenden zu können.
Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Projektträgerin zudem den Planungsgrundsatz Nachhaltigkeit soweit es im Rahmen der Wirtschaftlichkeit möglich ist zu verfolgen.

6.6 Verkehrsbelastung, Leistungsfähigkeit

Stellungnahme:
Das Verkehrsgutachten stelle einerseits fest, dass die Attilastraße und Röblingstraße auch ohne die Marienhöfe bereits an die Grenze Ihrer Leistungsfähigkeit stoßen. Gleichzeitig solle in Zukunft in der Attilastraße nur noch eine Kfz-Fahrspur je Richtung existieren(!). Da bis dahin noch nicht nennenswert Autos abgeschafft sein dürften, wäre die Benutzung von BVG-Bussen noch unattraktiver. Von einer guten ÖPNV-Anbindung könne also nicht mehr die Rede sein. Dies hätte auch die BVG schon in Ihrer Stellungnahme geschrieben.

Abwägung:
Die Leistungsfähigkeit wird nicht auf der Strecke bestimmt, sondern an den Knotenpunkten. An diesen ändert sich die Anzahl an Fahrstreifen nicht. An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen. Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen. Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs. Die Planung zur Einrichtung einer Busspur (die zwischenzeitlich aufgrund des geringen Raumprofils verworfen wurde) und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität

des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen Verkehrspolitischen Änderungen.
Zwischenzeitlich wurde die Planung seitens SenUMVK angepasst. Anstelle der 30 Schrägparkplätze ist die Einrichtung eines Radweges bei gleichzeitigem Erhalt der dortigen Bäume und des bisherigen Querschnitts geplant.
Der Rad- und Fußverkehr ist nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme:
Im Verkehrsgutachten wird geschätzt, dass der Verkehr in der Röblingstrasse um bis zu 7 % durch das Projekt Marienhöfe anwachsen könnte. Schon jetzt ist diese Straße total überlastet und der Verkehr staut sich in der Hauptverkehrszeit oft über einige 100 m. Die Kreuzung mit der Attilastrasse gehört zur schlechtesten Qualitätsstufe F. Die Belastung der Röblingstrasse wird auch dadurch erhöht, dass Staus der Versorgungsfahrzeuge für die Marienhöfe auf der Röblingstrasse zu erwarten sind, da der innere Verkehrsbereich für diese Fahrzeuge nur über die Attilastraße und damit auch überwiegend über die Röblingstraße getätigt wird.
Ferner wurden die Straßeneinmündungen Marienhöher Weg/Röblingstraße und Marienhöher Weg/Attilastraße sowohl bei den Verkehrszählungen als auch bei der Prognose nicht betrachtet. Diese gehören aber zum unmittelbaren Umfeld des Planungsgeländes. Der Marienhöher Weg stellt neben der Straßenkreuzung Attilastraße/Röblingstraße eine zweite Verbindung zwischen diesen Straßen dar. Ungeachtet der angesprochenen Fehler ist eklatant, dass für diese Kreuzung für die Attilastraße in östlicher Richtung Spitzenwerte für Rückstaulängen von 825 m ermittelt wurden, dennoch die abzusehende Benutzung des Marienhöher Weges unberücksichtigt blieb und aus dem Prognosemodell ausgeklammert wurde.

Abwägung:
Die Leistungsfähigkeit wird nicht auf der Strecke bestimmt, sondern an den Knotenpunkten. An diesen ändert sich die Anzahl an Fahrstreifen nicht.
An der Attilastraße ergibt sich der Effekt der leichten Zunahme der Verkehrsmengen, obwohl der Entfall bestehender Verkehre größer ist als die Anzahl der neu induzierten Verkehre. Die leichte Zunahme ist soweit nicht auf den vorhabeninduzierten Verkehr, sondern auf die allgemeinen Prognosedaten der Senatsverwaltung zurückzuführen.
Für den Bus steht aus Richtung Westen kommend ein Sonderfahrstreifen zur Verfügung, der allerdings in der Zufahrt (direkt vor dem Signalgeber) endet. Der abfahrende Bus muss sich in den fließenden Kfz-Verkehr einordnen.
Der ÖPNV in dieser Zufahrt wird aufgrund des Sonderfahrstreifens mit anderen Grenzwerten betrachtet als der Kfz-Verkehr. Der ÖV erreicht hier in der Früh- und Spätspitze die Qualitätsstufe C. An den anderen Zufahrten fährt der Bus im Mischstrom mit den übrigen Kfz mit. Die Verkehrsqualität des ÖPNV ist damit identisch mit denen des Kfz-Verkehrs.
Die Planung zur Einrichtung einer Busspur (die zwischenzeitlich aufgrund des geringen Raumprofils verworfen wurde) und die damit verbundene Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen besteht unabhängig von den Entwicklungsabsichten der Marienhöfe. Auch diese Verminderung der Qualität des Verkehrsablaufs ist somit nicht als planinduziert zu betrachten, sondern als Folge der allgemeinen Verkehrspolitischen Änderungen.
Zwischenzeitlich wurde die Planung seitens SenUMVK angepasst. Anstelle der 30 Schrägparkplätze ist die Einrichtung eines Radweges bei gleichzeitigem Erhalt der dortigen Bäume und des bisherigen Querschnitts geplant.
Der Rad- und Fußverkehr ist nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme:
Die Stellplatzmieter der "Marienhöfe", ebenfalls dann bereits auf Höhe Chlodwigstraße im Stau stehend, würden versuchen, über Ausweichrouten die Tiefgarageneinfahrt Nord (und so ihren Stellplatz) zu erreichen. Denn laut Aussage des Stadtplanungsamtes sei die Tiefgarage ja für durchgehende Befahrung geplant, also Mieter der südlichen Stellplatzbereiche könnten auch in der Einfahrt Nord einfahren. Diese Umfahrungsversuche erfolgten dann zu Lasten der umliegenden kleinen Siedlungsstraßen wie Wolframstraße und Marienhöher Weg. Damit würden Abgas- und Lärmbelastungen und Gefährdungen durch Ausweichmanöver in den engen Siedlungsstraßen einhergehen.

Abwägung:
Ohne weitere Informationen kann nicht nachvollzogen werden, warum die durchgehend befahrbare Tiefgarage zu einer erhöhten Verkehrsbelastung im Nebennetz führen sollte. Der Einfluss des Vorhabens auf die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte ist marginal. Die Mehrbelastungen durch das Vorhaben liegen in einem Bereich, der als Schwankungsgröße des täglichen Verkehrsaufkommens bezeichnet werden kann. Die Überlastung der Knotenpunkte ist daher nicht dem Vorhaben anzulasten. Warum die Planung daher nicht genehmigungsfähig sein sollte, ist ohne weitere Angaben daher nicht nachvollziehbar

Stellungnahme:
Das Ausführen von Schleppkurven im Gutachten für einzelne Individualbewegungen von Lieferverkehr/Müllfahrzeugen auf dem Handwerkerhof des Hauses 20 könne nicht darüber hinwegtäuschen, dass die konzipierten Lade- und Bewegungsflächen im Bereich Süd (Handwerkerhaus 20) im richtigen Vollbetrieb des Ladehofes mit mehreren Lieferwagen und mehreren Müllentsorgern plus Ladevorgängen der Mieter massive Problemfelder bergen.

Abwägung:
Grundsätzlich wurde der Ladehof durch Fachgutachten entsprechend der Regelwerke untersucht und im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die zuständigen Fachämter geprüft. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme:
Wegen ihrer dann in Folge starken Auswirkungen auf a) den fließenden Verkehr der Attilastraße, (und damit in Folge auch mit zusätzlich verstärkten Abgas- und Lärmbelastungen für die Anwohnenden) und b) einer zusätzlichen Gefährdung der Radfahrer auf der Quartierstraße Süd seien diese Planungen in der vorliegenden Form so nicht umsetzbar. Die Planungen des Bauherrn für den Handwerkerhof seien folglich in dieser Ausführung und Konzeption nicht genehmigungsfähig und müssen zusammen mit den idealistischen Annahmen des Verkehrsgutachtens zurückgewiesen werden. Das B-Plan Verfahren müsse in Folge solange aussetzen, bis auch hierzu die Umplanungen erfolgt sind und dazu dann ein neues Verkehrsgutachten vorliegt.

Abwägung:
Aus dem bisherigen Verfahrensverlauf, der damit verbundenen Weiterentwicklung der Planung, den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen sowie den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung oder Umsetzung bzw. das Stadtquartier Marienhöfe eingegangen. Ein Aussetzen des Verfahrens oder eine Nachbearbeitung von Gutachten wurde von den Fachämtern nicht gefordert und ist grundsätzlich nicht erforderlich. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag sowie den nachgelagerten Zulassungsverfahren ist eine Steuerung der Entwicklungen im Plangebiet und der angrenzenden umgebenden Straßenflächen gewährleistet.

Stellungnahme:
Im Verkehrsgutachten fänden sich an diversen, auch zentralen Stellen zweifelhafte Grundannahmen. Beispielhaft zu nennen seien die Annahmen zur Anzahl der Einwohnenden im Gebiet, zum Paket-Lieferverkehr und zum geplanten Hotel.

Abwägung:
Die Gutachten wurden von den zuständigen Fachämtern geprüft, wobei die Ermittlung des Verkehrsaufkommens nicht beanstandet wurde.
Die Abschätzung der durch die neuen Nutzungen zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erfolgt getrennt für jede Teilnutzung im Gebiet u.a. mit dem Programm Ver_Bau (Bosserhoff, 2020). Das Programm berücksichtigt die aktuellen Erkenntnisse zur Verkehrserzeugung unterschiedlicher Nutzungen. Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens erfolgt daher in Anlehnung an die Methodik und den Kennwerten des Programms Ver_Bau sowie den zugehörigen Richt- und Erfahrungswerten gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, 2006[a]) sowie Heft 53-1 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV, 2006).
Die Annahmen zu den Einwohnern pro Wohneinheit basieren auf den derzeit gültigen Planungsannahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen, und Wohnen.

6.7 Mobilitätskonzept

Stellungnahme:
Wie funktioniere Carsharing oder auch Roller-Sharing? Man suche mit einer App im Startgebiet nach einem Fahrzeug, welches mich von A nach B bringt. Also beispielsweise von "Marienhöfe" nach Lichterfelde-Ost. Dafür würde ein Fahrzeug genutzt, welches vom vorherigen Nutzer in Startgebiet abgestellt wurde. Ein Abstellen von PKW sei im Plangebiet "Marienhöfe" aber gar nicht möglich, weil es dafür nur die kostenpflichtige Tiefgarage gäbe. Hier müsste der Folgenutzer noch die Parkentgelte zahlen, wenn er die Nutzung beginnt. Das würde das Carsharing immens verteuern (also unwirtschaftlich machen), deswegen dürfte der Vornutzer das Fahrzeug dort gar nicht abstellen. Oberirdische Abstellung sei nach dem Verkehrskonzept unmöglich (Befahrungsverbot). Also fände der interessierte User gar kein verfügbares Fahrzeug im Startbereich für Carsharing, außer alle Carsharing- Angebote werde dann bei uns im Marienhöher Weg, einer kleinen Siedlungsstraße, geparkt. Die idealistische Vorstellung des Gutachterbüros, Fahrzeuge eines eigenen Carsharing-Pools, die nach Nutzung wieder an den Ursprungsort zurückgebracht werden, entspreche dem Mietwagenmodell der 80er Jahre, aber nicht mehr der heutigen Wirklichkeit. In Folge würden viele Mieter NICHT auf eigene KFZ verzichten wollen, diese mangels Möglichkeit freier Plätze nicht in der "Marienhöfe" Tiefgarage unterstellen können und somit in den engen Siedlungsstraßen fremd parken wollen. Womit die Alteinwohner der Marienhöhe, Wolframstraße, Tejastraße und auch Lindenhof, basierend durch Fehlplanung der Tiefgaragenkapazitäten, sowohl mit Carsharing-Wagen als auch Mieter-KFZ zugeparkt werden. Aber es seien ja nicht nur private KFZ: Auch Pflegedienste, tägliche Handwerker und weitere Dienstleistungen für die Anwohner suchen in der Tiefgarage Parkraum, der bei diesen Planungen nicht vorhanden sein würde. Entfernt wohnende Beschäftigte der Gewerbe seien nicht alle in der Lage, ihre Anfahrten (bspw. auch bei Schichtbetrieb) mit dem ÖPNV zu organisieren. Alle diese fänden nur begrenzt in der Tiefgarage Stellfläche und suchen dafür in den umliegenden Straßen, denen zuvor durch Radwege und andere Maßnahmen bereits schon Parkflächen entzogen würden. Nur der Supermarkt, der den Bedarf von alleine 60 Plätzen als Minimalbedarf für den Abschluss eines Mietvertrages signalisiert hat, sei "safe.

Abwägung:
Es wurden keine Gründe vorgetragen, warum an der fachlichen Kompetenz und an der Wirksamkeit des Mobilitätskonzepts gezweifelt werden sollte. Die Auswirkungen der Planung des Verkehrs wurden in die Abwägung eingestellt. Einerseits waren hierbei die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins zu berücksichtigen, die eine weitgehende Reduzierung der Stellplätze bei Neubauvorhaben vorsieht. Eine Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben. Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt und vertraglich gesichert, welches diese Sachverhalte berücksichtigt.
Um den Parkdruck auf die umliegenden Quartiere nicht weiter zu erhöhen, werden im Plangebiet eine große Anzahl an Tiefgaragenplätzen vorgesehen. Für die rund 765 Wohneinheiten im Plangebiet werden 317 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, was einen Stellplatzschlüssel von 0,4 pro Wohneinheit ergibt. Darüber hinaus werden für die gewerblichen Nutzungen weitere 494 Stellplätze sowie 30 Stellplätze für Carsharing-Angebote in der Tiefgarage vorgesehen. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls eine Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben.
Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches diese Sachverhalte berücksichtigt. In ihm werden Mobilitätsstationen vorgesehen, die eine räumliche Bündelung verschiedener, nachhaltiger Mobilitätsdienstleistungen vorsieht Hierzu zählen Bike- und Carsharing-Stationen, Parkstände mit Schnellladestationen, Leihsysteme für Lastenräder, Smartlocker, Reparaturmöglichkeiten für Fahrräder und Paketstationen. Ziel des Mobilitätskonzepts ist es, den planinduzierten Verkehr soweit wie möglich zu mindern. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wird durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags planungsrechtlich gesichert.
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet Wohnenden und Beschäftigten aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße eher die schienengebundenen Angebote des ÖPNV nutzen werden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Raum besteht.

6.8 Radweg

Stellungnahme:
Für die Radverbindung Prellerweg – Attilastrasse seien Grundstücke der DB Netz AG erforderlich. Bisher habe es aber nur Gespräche aber keinen Vertrag darüber gegeben, dass die Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Es wird gefordert, die Baugenehmigung mit der Genehmigung des Radwegs Prellerweg –Attilastrasse zu koppeln.
Es wird gefordert, die Genehmigung des Bebauungsplans solange auszusetzen, bis die strittigen und offenen Fragen geklärt sind.

Abwägung:
Die betreffenden Grundstücke befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Radverbindung ist nicht Grundlage für die Erteilung jeglicher Baugenehmigungen im Plangebiet. Die Verpflichtung der Projektträgerin zur Sicherung der Weiterführung der Radverbindung in nördlicher und südlicher Richtung ist vertraglich vereinbart. Zwischenzeitlich erfolgte zwischen der Eigentümerin und der Deutschen Bahn eine Einigung zur Realisierbarkeit des Fahrradwegs. Ferner wurde die Deutsche Bahn an der Planung beteiligt und hat der Realisierbarkeit des Radwegs nicht widersprochen.

6.9 Stellplätze

Stellungnahme:
Der Entfall von 30 Schrägparkplätzen auf der Nordseite zur Schaffung von Radwegen sei nicht als unkritisch einzustufen. Die Stellplätze würden für Anwohner und Gewerbetreibende benötigt. Auch die Bäume sollten bestehen bleiben.

Abwägung:
In Berlin gilt das Mobilitätsgesetz in Berlin. Dar, aus dem resultieren die Breitenanforderungen für die Verkehrsteilnehmer resultieren. Die dargestellten Radwegbreiten (ebenso wie alle anderen dargestellten Breiten von Verkehrsflächen) sind das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses eines Abstimmungsprozesses mit den entsprechenden Behörden. Die dargestellte Lageplanskizze ist in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren – u.a. sind hier mehrere Belange abzuwägen, die sich teilweise gegenüberstehen (z.B. Erhalt der Bäume) und dessen sich die zuständigen Behörden bewusst sind. Dieser Abwägungsprozess und die Weiterentwicklung der Planung läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zwischenzeitlich wurde die Planung seitens SenUMVK angepasst. Anstelle der 30 Schrägparkplätze ist die Einrichtung eines Radweges bei gleichzeitigem Erhalt der dortigen Bäume und des bisherigen Querschnitts geplant.

Stellungnahme:
Es wird befürchtet, dass bei Entfall von 30 Schrägparkplätzen die Autos auf dem Nettoparkplatz abgestellt würden.

Abwägung:
Die Auswirkungen der Planung des Verkehrs wurden in die Abwägung eingestellt. Einerseits waren hierbei die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins zu berücksichtigen, die eine weitgehende Reduzierung der Stellplätze bei Neubauvorhaben vorsieht. Eine Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben.
Das ganze Quartier soll als autoarmes Quartier geplant werden. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen zu organisieren. Parkverkehre für Bewohnende, Beschäftigte, Kunden und Besuchende werden über die Tiefgarage unterhalb der Gebäude abgewickelt. Die Zufahrten befinden sich an Haus 10 und im Süden an der Zufahrt von der Attilastraße aus. Lieferverkehr, Taxis und Krankentransporte können auf das Grundstück einfahren. Für den nördlichen Teil erfolgt dies über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden 10 und 11 und im Süden von der Zufahrt an der Attilastraße. Über das innere Straßennetz können schließlich auch verbleibende Anlieferungsfahrten zu den einzelnen Gebäuden erfolgen.
Für die Anbindung des Plangebiets an die Attilastraße ist die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums erforderlich. Die Ausgestaltung des Knotenpunkts erfolgt durch Fachplaner in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, wobei alle verkehrlichen Anforderungen zu beachten sind. Der Wegfall der Schrägparkplätze ist für die von der Senatsverwaltung vorgesehene Radverkehrsführung erforderlich. Ferner ist anzumerken, dass der Wegfall der Parkplätze nur mittelbar auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zurückzuführen ist, da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Die Einteilung der öffentlichen Straßen unterliegt den verkehrlichen Anordnungen der zuständigen Fachbehörden.

Um den Parkdruck auf die umliegenden Quartiere nicht weiter zu erhöhen, werden im Plangebiet eine große Anzahl an Tiefgaragenplätzen vorgesehen. Für die rund 765 Wohneinheiten im Plangebiet werden 317 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, was einen Stellplatzschlüssel von 0,4 pro Wohneinheit ergibt. Eine weitere Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben.
Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt und vertraglich gesichert, welches diese Sachverhalte berücksichtigt. In ihm werden Mobilitätsstationen vorgesehen, die eine räumliche Bündelung verschiedener, nachhaltiger Mobilitätsdienstleistungen vorsieht. Hierzu zählen Bike- und Carsharing-Stationen, Parkstände mit Schnellladestationen, Leihsysteme für Lastenräder, Smartlocker, Reparaturmöglichkeiten für Fahrräder und Paketstationen. Ziel des Mobilitätskonzepts ist es, den planinduzierten Verkehr soweit wie möglich zu mindern. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wird durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags planungsrechtlich gesichert. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet Wohnenden und auch Beschäftigten aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße eher die schienengebundenen Angebote des ÖPNV nutzen werden.
Ferner ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Raum besteht und innerhalb der Stellungnahme bestehende verkehrliche Probleme angeführt werden, die außerhalb des Plangebiets begründet sind.

6.10 Parkdruck

Stellungnahme:
Durch die Marienhöfe und den Wegfall der Straßenparkplätze würde der Verdrängungswettbewerb und Parkplatzsuchverkehr in der Umgebung der Höfe noch verstärkt werden. Dieser Aspekt würde im Verkehrsgutachten vollkommen vernachlässigt. Das Gutachten betrachte einzig und allein die Belastungssituation auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen und Knotenpunkten unter Verkehrsflussaspekten und lasse den ruhenden Verkehr auf diesen Straßen und den ruhenden und fließenden Verkehr auf den umliegenden Nebenstraßen außen vor. Es werde vorausgesetzt, dass der überwiegende Teil der neuen und auch der alten Bewohner, Beschäftigten und Besucher/Kunden sich dem Mobilitätskonzept unterordnet und die Wege und Fahrten mit ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß zurücklege und auf das Auto verzichte bzw. es abschaffe. Es gibt jedoch keine Lösungsvorschläge, wie das erreicht werden soll. Es gibt auch keine Denkansätze was passiert, wenn das Konzept nicht aufgeht. Die Folgen für die Verkehrs- und Parksituation tragen dann die alten und neuen Bewohner.
Die Parkplätze für die Anzahl der Wohnungen reichen nicht aus, aktuell gibt es bereits mehrere Anzeigen von. Anwohner_innen, die parkende PKW´s selbst vor ihren Einfahrten abschleppen lassen mussten.

Abwägung:
Die Auswirkungen der Planung des Verkehrs wurden in die Abwägung eingestellt. Einerseits waren hierbei die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins zu berücksichtigen, die eine weitgehende Reduzierung der Stellplätze bei Neubauvorhaben vorsieht. Eine Reduzierung der Stellplätze im Gebiet führt nicht zwangsläufig zu einer geringeren Nutzung des MIV, sondern kann zu einem erhöhten Parkdruck in der Umgebung und damit ebenfalls zu einer Verschlechterung des ÖPNV zur Folge haben. Diese Umstände wurden in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde ein Mobilitätskonzept erstellt und vertraglich gesichert, welches diese Sachverhalte berücksichtigt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet Wohnenden und auch Beschäftigten

aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Attilastraße eher die schienengebundenen Angebote des ÖPNV nutzen werden.
Ferner ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Raum besteht.

6.11 Immissionsschutz

Stellungnahme:
Es soll in einem Bereich gebaut werden, der auf Grund der damals fehlenden Wohn-Anrainer im Rahmen der Planfeststellung nicht schutzmäßig berücksichtigt wurde. Hier donnern Fern- und Regionalzüge mit 160km/h ohne Schutz vorbei. Bei Hochhäusern ist ein Schutz kaum möglich. Es wird auf das Hochhaus in Lichterfelde Süd an der Anhalter Bahn verwiesen. Es wird auch noch auf Jena verwiesen, hier bliebe die einzige Lösung für den Schutz der Hochhäuser die Einhausung der Autobahn. Eine Bekannte wohne an der Stadtbahn, Berlin Hansaviertel, nahe Bellevue. Sie hätte sich dort eine Eigentumswohnung gekauft. Die DB fahre dort mit höchstens 80km/h, sie fühle sich schon dadurch erheblich belästigt. Da könne man, wenn man zur Bahn hin wohnt, nachts nicht die Fenster öffnen. Sie wollen in den Marienhöfen Menschen wohnen lassen, für diesen Schutz müssen Sie und der Bauherr vorab sorgen. Die Interessenten von Wohn- und Gewerberaum müssten vorab über die Lärm- und Erschütterungs- Emissionen und die dann geplanten Schutzmaßnahmen informiert werden. Die Fern-Bahnstrecke in diesem Bereich, wenn Hochhäuser gebaut werden sollten, müssten eingehaust werden. Lärmschutzwände würden hier nicht ausreichen. Das Gutachten zeige Überschreitungen der Richtwerte für mehrere bahnnahe Gebäude. müsse muss sofort veranlasst werden, dass der erschütterungsmindernde Gleisbau BSO in diesem Bereich vom Abschnitt 4, für die Dresdner Bahnstrecke (Fernbahn), nun wahrscheinlich zu Ihren Lasten, eingebaut wird. Das anerkannte Verfahren heiße genau "Beton-Schotteroberbau mit Masse-Körper" (BSO/MK), wie es im PFA 1 bereits geplant ist. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass wissentlich Schutzmaßnahmen nicht getroffen worden seien, die die Gesundheit der zukünftigen Anwohner der Marienhöfe beeinträchtigte. Eine Entkopplung durch Schwingungsdämpfende Elemente in den Gebäuden sei im Gutachten angeregt, aber nicht in ihrer Wirksamkeit belegt.

Abwägung:
Die im Plangebiet vorgesehenen Hochhäuser (10 Geschosse) befinden sich innerhalb der Gewerbegebiete und enthalten keine sensiblen Wohnnutzungen. Das Handwerkerhaus an der Attilastraße liegt nicht mehr direkt an der Bahntrasse und ist somit weniger davon betroffen. Gemäß Arbeitsstättenverordnung ist jedoch ein kurzzeitiges Überschreiten der Lärmpegel zum Zweck des Stoßlüftens hinzunehmen. Die im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude, die entlang der Bahntrasse errichtet werden sollen, verfügen über ein Lärmschutzkonzept, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Das Lärmschutzkonzept sieht eine phasenweise Realisierung der Bebauung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 4.1-4.3, besondere Fensterkonstruktionen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 sowie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.5 verglaste Außenwohnbereiche vor. Dieses ist ebenfalls in Teilen vertraglich gesichert, z.B. die besonderen Fensterkonstruktionen. Schutz vor Erschütterungen wird über die schwingungsentkoppelte Bebauung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.8 sichergestellt. Schwingungsentkoppelte Gleise kommen nicht in Frage, da die im Rahmen der Planfeststellung bestimmten Maßnahmen sich auf die Bestandsbebauung beziehen. Neu geplante Baumaßnahmen müssen selbst Vorsorge gegen negative Auswirkungen des Bahnverkehrs treffen.

Stellungnahme:
Die in der Planung angedachte Lärmschutzwand vor den Häusern sei wenig zielführend. Sie müsse, wenn Sie überhaupt eine Wirkung haben soll, direkt vor der Dresdener Bahn Schiene stehen. Wie

bereits ausführt, sei das Verantwortungsvollste die Einhausung der Strecke vor den angedachten hohen Häusern.

Abwägung:
Generell ist es zutreffend, dass sich die Wirkung einer Lärmschutzwand erhöht, je näher sie an der Lärmquelle verortet wird. Ziel der Lärmschutzwand ist hier der Schutz einer Kita-Außenfläche. Die besonders zu schützenden Nutzungen Kita-Spielplatz weisen eine Geräuschbelastung von < 62 dB(A) auf und sind gemäß Berliner Lärmleitfaden mit der Errichtung der Lärmschutzwand ausreichend geschützt.
Die Gemeinde, hier der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, verfügt über keine Planungshoheit auf planfestgestellten Flächen, wie Bahnflächen der Deutschen Bahn, da diese der Bauleitplanung nicht zugänglich.
In Bezug auf Trassenlage, Lärmschutzwände sowie das „besonders überwachte Gleis“ (büG) als Lärmminderungsmaßnahmen ist der Planfeststellungsbeschluss für den betreffenden Planfeststellungsabschnitt aus dem Jahr 2017 in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden; d.h. auch vorhandene sowie künftige Lärmschutzwände auf der Bahnfläche aus dem v.g. Beschluss.

Stellungnahme:
Den Lärm der Tempelhofer Kurve nicht zu berücksichtigen, sei falsch, das Quietschen und Quengeln der Züge sei eine zusätzliche Belastung, dies müsse in den Gutachten mitberücksichtigt werden. Den Lärm der Tempelhofer Kurve, bezüglich der Güterzüge, sollte man direkt davor, durch eine ca. 3m hohe Lärmschutzwand reduzieren, die Zugfrequenzen seien ja hier gering, die Kesselwagen seien aber sehr schwer und klappern, ganz zu schweigen von der Taiga Trommel, die diese gelegentlich zieht. BSO Gleis wäre auch hier angebracht!

Abwägung:
Die Hinweise beziehen sich auf lärmschützende Maßnahmen auf planfestgestellten Flächen. Die Gemeinde, hier der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, verfügt über keine Planungshoheit auf planfestgestellten Flächen.

Stellungnahme:
Einen Teil der betroffenen Häuser zu entkoppeln könne nur eine Notlösung sein. Das auf Seite 2 angeführte erschütterungsmindernde Gleisbau BSO, wäre ein Schutz für den gesamten Bereich und sei zu bevorzugen!

Abwägung:
Die Gemeinde, hier der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, verfügt über keine Planungshoheit auf planfestgestellten Flächen, da diese der Bauleitplanung nicht zugänglich sind Daher wird der Schutz vor Erschütterungen über eine schwingungsentkoppelte Bebauung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.8 sichergestellt. Schwingungsentkoppelte Gleise kommen nicht in Frage, da die im Rahmen der Planfeststellung bestimmten Maßnahmen sich auf die Bestandsbebauung beziehen. Neu geplante Baumaßnahmen müssen selbst Vorsorge gegen negative Auswirkungen des Bahnverkehrs treffen.

Stellungnahme:
Es werden erhebliche Beeinträchtigungen durch geplante Tiefgarageneinfahrt und dem in diesem Zusammenhang zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen befürchtet, insbesondere auch durch Lastkraftwagen.

Abwägung:
Das ganze Quartier soll als autoarmes Quartier geplant werden. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen zu organisieren. Parkverkehre für Bewohnende, Beschäftigte, Kunden und Besuchende werden über die Tiefgarage unterhalb der Gebäude abgewickelt. Die Zufahrten befinden sich an Haus 10 und im Süden an der Zufahrt von der Attilastraße aus. Lieferverkehr, Taxis und Krankentransporte können auf das Grundstück einfahren. Für den nördlichen Teil erfolgt dies über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden 10 und 11 und im Süden von der Zufahrt an der Attilastraße. Über das innere Straßennetz können schließlich auch verbleibende Anlieferungsfahrten zu den einzelnen Gebäuden erfolgen.
Während Anwohner-Kfz-Stellplätze, soweit sich deren Zahl aus der unmittelbaren Wohnnutzung ergibt, noch als privilegiert gelten dürfen, kann dies für zentrale Quartiersparkhäuser bzw. -tiefgaragen, zumal sie auch den gewerblichen Verkehr (zum Beispiel aus den Gewerbegebieten) aufnehmen, nicht mehr gelten. Sie sind daher eher den gewerblichen Quellen zuzuordnen und unterliegen damit den Regularien der TA Lärm. Vorsorglich wurde daher die Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten an der Röblingstraße bzw. an der Attilastraße aus der Nutzung von unterstellten Tiefgaragenzufahrten ermittelt. Entsprechend den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung liegen die Geräuschbelastungen mit dem Beurteilungspegel (zeitlicher Mittelwert) am Tag bei:
- IO Friedhof (IRW 55 dB(A)): Lr = 31 dB(A),
- IO Röblingstr. 119 (IRW 55 dB(A)): Lr ≤ 25 dB(A),
- IO Attilastr. 119 (IRW 55 dB(A)): Lr ≤ 39 dB(A)

Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 16 dB unterschritten. Eine Anordnung der Zufahrten zu Tiefgaragen entsprechend dem städtebaulichen Konzept stellt daher einen sinnvollen Ansatz dar und lässt am Tag zusätzliche Geräuschimmissionen durch weitere auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Gewerbelärmquellen zu.
In der Nacht liegt die Geräuschbelastung mit dem Beurteilungspegel (zeitlicher Mittelwert) bei:
- IO Röblingstr. 119 (IRW 40 dB(A)): Lr ≤ 15 dB(A),
- IO Attilastr. 119 (IRW 40 dB(A)): Lr ≤ 28 dB(A).

Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 12 dB unterschritten., sodass auch zur Nachtzeit eine Verträglichkeit der Tiefgaragenzufahrten mit den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gegeben ist. Zu der Verträglichkeit gehört aber auch die Minimierung der Geräuschemissionen aus den Tiefgaragenportalen, zumindest soweit sie nennenswert auf Wohnnutzungen einwirken. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.7 wird daher die schallabsorbierende Auskleidung von Tiefgaragenportalen im Sondergebiet SO 1 vorgesehen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen der Realisierung der Planung sowie die erforderlichen Baustellenzufahrten im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung geregelt werden und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen.

Stellungnahme:
Das Lärmgutachten bestätige, dass die Schallgrenzwerte in der Attilastraße bereits jetzt durch Verkehrslärm überschritten werden.
Die Ergebnisse des Lärmgutachtens seien nicht nachvollziehbar. Die Schallpegelwerte seien zu niedrig angesetzt. Die Wohnqualität würde aufgrund der Vorbeifahrenden Regional - und ICE-Bahnen gering ausfallen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Aufgrund des Umstands, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht vorhabeninduziert ist, sondern auf die allgemeine Verkehrsprognose des Landes Berlins zurückzuführen ist.
Da der Schalldruckpegel ein logarithmisches Maß ist, gelten spezielle Regeln beim Rechnen mit Pegelwerten.
Zwei gleich laute Schallquellen führen in Summe zu einer Erhöhung des Schalldruckpegels um 3 dB. So erzeugen zum Beispiel zwei Schallquellen mit Schalldruckpegeln von jeweils 100 dB zusammen einen Schalldruckpegel von 103 dB. Bei Verdoppelung der Verkehrsmenge einer Straße bei gleichbleibendem Lkw-Anteil erhöht sich der Emissionspegel um 3 dB. Da sich hier der Verkehr aufgrund der allgemeinen Prognose nur im einstelligen Prozentbereich steigt, ist eine kaum messbare Erhöhung der Schallemissionen verständlich.
Aufgrund des Umstands, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht vorhabeninduziert ist, sondern auf die allgemeine Verkehrsprognose des Landes Berlins zurückzuführen ist, ist die Planung damit nicht ursächlich für die hohe Gesamtverkehrslärmbelastung bzw. Erhöhung. In diesem Zusammenhang wird angeregt, dass seitens der verfahrensführenden Behörde geprüft wird, ob die höchstzulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden kann. Die damit einhergehende Geräuschminderung des Straßenverkehrs würde 2,8 dB betragen. Darüber hinaus wird angeregt, zu prüfen, ob der Fahrbahnbelag
- der Röblingstraße südlich des Marienhöher Weges sowie
- der Attilastraße zwischen Ringstraße und Geiserichstraße

beim nächsten Sanierungszyklus lärmarm ausgeführt werden kann. Die damit einhergehende Geräuschreduzierung des Straßenverkehrs betrüge dann weitere 2 - 3 dB.

6.12 Wertminderung der benachbarten Grundstücke

Stellungnahme:
Ich bin als Miteigentümer des Grundstücks Marienhöher Weg xx und als Bewohner des dort gelegenen Einfamilienhauses unmittelbar von dem Bebauungsplan 7-95 betroffen. Durch das Bauvorhaben wird sowohl eine Minderung des Grundstückswerts als auch eine Verschlechterung der Wohnqualität eintreten. Mithin bin ich durch eine Festsetzung des Bebauungsplans 7-95 beschwert. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan sind alle mehr als nur geringfügig betroffenen, schutzwürdigen Belange, deren Betroffenheit dem Bezirksamt bekannt oder zumindest hätte bekannt sein müssen, zusammenzustellen. Die verkehrlichen Untersuchungen zum Bauvorhaben sind derart unzureichend, dass auf ihrer Basis keine gerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB möglich ist. Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 17. Dezember 2020 zum Gartendenkmal Marienhöhe fehlt in der Zusammenstellung.

Abwägung:
Aus dem Vorhaben resultieren keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Umgebung, weshalb eine Minderung des Grundstückswerts nicht zu befürchten ist. Die verkehrlichen Untersuchungen wurden durch die zuständigen Fachämter im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft und betätigt. Es gibt keine Hinweise, warum an der Unabhängigkeit und fachlichen Richtigkeit gezweifelt werden sollte. Ferner ist die Stellungnahme des Landesdenkmalamts in Teilkapitel V.4.28 innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

6.13 Schutzgut Flora/Fauna

Stellungnahme:
Geschützter Baumbestand:
Auf S. 100 der Begründung stehe, dass für die Bäume, welche nicht vom Bauvorhaben betroffen werden sowie zum Erhalt von potenziellen Fledermaus- und Vogellebensstätten ein "Bauzeitlicher Gehölzschutz/Einzelbaumschutz: Durchführung von Gehölzschutz- und Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) an den betroffenen Einzelbäumen während der Bauphase" vorgesehen ist. Davon sei vor Ort jedoch nichts zu sehen, da nahezu sämtliche Baum- und Strauchstrukturen, außer am Hang unterhalb des ALDI-Marktes, angrenzend an die zukünftige private Grünfläche im Norden sowie auf den Flächen an der Röblingstraße (teilweise), beseitigt wurden. Das ist alles andere als eine umgesetzte Vermeidungsmaßnahme für Einzelbäume, zumal die verbliebenen ‚Einzelbäume' keinen Schutz gemäß DIN 18920 aufweisen, obwohl die Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung im vollen Gange sind. Somit liegt keine Vermeidung für Bäume vor.

Abwägung:
Bedauerlicherweise wurden im Zuge der genehmigten Fällarbeiten eine große Anzahl an nicht zur Fällung genehmigten Bäumen gefällt. Dies betrifft auch Bäume, die generell nicht zur Fällung vorgesehen waren. Dies wurde der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar nach dem Feststellen mitgeteilt und ist Inhalt eines laufenden Ordnungswidrigkeitsverfahrens.
Der angesprochene Baumschutz betrifft jedoch Bäume, die erst bei der Umsetzung des eigentlichen B-Planes betroffen sind und dann geschützt werden. Im Zuge des Rückbaus der Hallen sind keine verbleibenden Bäume durch die Arbeiten gefährdet. Sobald es jedoch zu Arbeiten im Umfeld der verbleibenden Bäume kommt, werden diese gemäß der DIN 18920 durch einen Gehölzschutz geschützt.

Stellungnahme:
Weshalb seien im Lageplan ‚Grünflächen' Straßenbäume an der Röblingstraße zur Fällung eingezeichnet, obwohl diese außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen? iege für die Fällung eine Genehmigung vor und wie begründen sich die geplanten Fällungen, wenn sich der Straßenquerschnitt nicht verändert?

Abwägung:
Die Einteilung der verkehrlichen Anordnung und die entsprechenden Auswirkungen auf Straßenbäume ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die im Freianlagenplan zu erkennenden Fällungen und Neupflanzungen von Straßenbäumen ergeben sich aus einem möglichen verkehrlichen Planungsszenario.

Stellungnahme:
Wenn man Fotos von vor Ort vom April 2022 mit dem Lageplan "Baumbestand und –fällung" von LOIDL 2021 vergleiche, fehle selbst Bäume, die lt. Bestands- und Fällplan erhalten bleiben sollten, bspw. Am Hang unterhalb des ALDI-Marktes (vermutlich Bäume C-F, Acer planetoides). Des Weiteren findet sich z. B. der von planland in Tab. 2, Nr. 53 von 2021 als Populus nigra ‚italica' bezeichnete Baum mit 300 cm Stammumfang gar nicht und der von planland als Ulmus glabra bezeichnete Baum mit 240 cm Umfang (Nr. 52) vermutlich als Ulmus americana (Baum G) mit ebenfalls 240 cm Umfang im Bestands- und Fällplan von LOIDL 2021 wieder. Das ist widersprüchlich und daher lässt sich die Begründung an dieser Stelle nicht nachvollziehen. Zudem fehlen teilweise auch die Nummerierungen der Bäume im Bestands- und Fällplan. Somit ist die auf S. 99 getroffene Aussage, dass diese Bäume erhalten bleiben, hinfällig und muss überarbeitet werden.

Somit entsprechet die Berechnung des Ausgleichs nicht mehr den vor Ort geschaffenen Tatsachen und muss neu berechnet werden. Zudem sollte trotz Schaffung von Grünanlagen eine textliche Festsetzung bzgl. des Ausgleichs und Erhalts neuer Bäume erfolgen. Diese fehlt trotz allem. Denn auch die Schaffung der Grün- und Parkanlagen ist nicht textlich festgesetzt und ein entsprechendes, vertraglich bindendes Konzept liegt noch nicht vor.

Abwägung:
Im Fällplan (LOIDL 2021) sind nicht alle Bäume erfasst, da nicht alle Bereiche des B-Plangebietes von den geplanten Baumaßnahmen und entsprechend von Fällungen betroffen sein werden. Im Umweltbericht ist die Zuordnung der Baumnummern eindeutig der Kartierung von planland zuzuordnen. Alle geplanten Fällungen im B-Plangebiet sind im Fällplan verzeichnet, womit die Aussage gilt, dass die beiden genannten Bäume (Nummerierung nach planland 2021) nicht von Fällungen durch die geplante Bebauung betroffen sein werden. Die Anzahl der im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen übersteigt deutlich die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Die Baumpflanzungen werden als Bestandteil der Freianlagenplanung über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Genehmigung von Fällungen und die Festlegung der erforderlichen Ersatzpflanzungen unterliegt der Berliner BaumSchVO und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

6.14 Mikroklima/Stadtklima

Stellungnahme:
Die Expertise zur Klimaökologie der Firma GEO-NET Umweltconsulting GmbH hätte zum Ziel, die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans 7-95 "Attilastraße" auf den nächtlichen Kaltlufthaushalt sowie zur Wärmebelastung am Tage zu bewerten. Die Abweichung des Volumenstroms in Prozentpunkten des Planszenario 1 gegenüber dem Istzustand würde in Abb. 3.16 dargestellt. In Bezug auf die klimaökologischen Auswirkungen würde auf Grundlage der im Modell simulierten Klimaparameter folgende Ergebnisse zusammengefasst: Es zeige sich, dass im Planszenario 1 starke Abschwächungen des Kaltluftstromes innerhalb des Geltungsbereichs 7-95 auftreten. Außerhalb des Plangebietes seien zwei Blockflächen mit minus 10 bis minus 15 bzw. mehr als minus 15 Prozentpunkten direkt südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich betroffen. Eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 Prozent im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten sei dabei als "hohe vorhabenbedingte Auswirkung" ausgewiesen. Die Reduzierung des Kaltluftvolumens im betroffenen Siedlungsraum aus Planszenario 1 erhöht sich in Szenario 2 auf minus 30,4 %. Unter den Bedingungen eines sich weiter verstärkenden Klimawandels zeichnet sich ab, dass die Zunahme der Belastung durch die Grünplanung in den Baufeldern nicht komplett kompensiert werden kann.
Es wird gefragt, durch welche Maßnahmen (wie sie bereits in den Ziel- und Maßnahmenkatalogen von Programmen der Stadterneuerung dargestellt werden) sichergestellt wird, dass keine derartige signifikante Verschlechterung des Kaltluftstroms im Baugebiet eintritt?
Die Klimasimulationen des Gutachtens beziehe sich lediglich auf den lokalen Bereich der zukünftigen Marienhöhe und gehen nur wenig über die zu bebauende Fläche hinaus. Die Marienhöhe und die umliegenden Flächen sind jedoch laut Klimaforschungsinstitut Potsdam als Frischluftschneise maßgeblich verantwortlich für die Frischluftzufuhr in Richtung Potsdamer Platz und Innenstadt. Im Gutachten wird nicht deutlich, inwieweit die übergeordneten Strömungen bzw. Flurwinde in Richtung Potsdamer Platz und Innenstadt durch die hohe Bebauung gestört werden.
Es wird gefragt, welche Untersuchungen es bislang zu den Auswirkungen der Veränderungen der Kaltluftströme auf die Berliner Innenstadt gäbe?

Abwägung:
Im Ergebnis der klimatologischen Studie konnte auch festgestellt werden, dass auch zukünftig eine relativ hohe Aufenthaltsqualität vor allem im Übergangsbereich zwischen Nordpark und Quartiersplatz behalten wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere zur Verschattung von rd. 200 zu pflanzenden Bäumen – lässt sich hier, wie auch kleinräumig verteilt im gesamten Quartier, sogar für den Zeitschnitt 2040 eine geringere Wärmebelastung als im Basisszenario feststellen. Im Rahmen der klimatologischen Expertise wurden auch die Auswirkungen auf die Umgebung untersucht. Hier konnte festgestellt werden, dass die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen vor allem innerhalb des Plangebietes selbst zu einer Abschwächung der Kaltluftlieferung führt. Vereinzelt sind auch die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche betroffen, die jedoch auch im Planszenario 2 unter Beachtung des Klimawandels weiterhin über einen mäßigen und somit klimatisch wirksamen Kaltluftvolumenstrom verfügen. Eine hiermit verbundene signifikante Zunahme der bodennahen Lufttemperatur wurde im Ergebnis der Modellierung nicht festgestellt. Für die Wärmebelastung am Tage sind keine Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsbereichen zu erwarten. In der Gesamtbilanz ist die planbedingte Wirkung auf die vorhandene Gewerbenutzung quantitativ gesehen zwar als hohe aber gleichzeitig lokal begrenzte Abschwächung anzusehen. Hinzu kommt die verminderte Bedeutung von Gewerbeflächen für die Erholungsfunktion des Menschen. Die nächtliche Versorgung mit Kalt-/Frischluft auf regionaler Ebene wird nicht beeinträchtigt. Im Planszenario 2 ist die von einer relativen Abnahme des Kaltluftvolumens betroffene Flächenkulisse etwas erhöht, allerdings nicht spezifisch dem Bauvorhaben zuzuordnen. Vielmehr ist die erhöhte Flächenkulisse auch auf die klimawandelbedingten klimatischen Veränderungen zurückzuführen. Obwohl es nach der VDI 3787 Blatt 5 zu hohen vorhabenbedingten Auswirkungen mit Werten über der Erheblichkeitsschwelle von 10 % kommt, ist die Nutzungsänderung in Planszenario 1 in diesem konkreten Gebiet als vertretbar einzuordnen. Die Planungshinweiskarte Klima für Berlin weist den betroffenen Siedlungs-raum als "ungünstig" aus. Das begründet sich aus der gewerblichen Nutzung, einhergehend mit einem sehr hohen Anteil versiegelter Flächen. Durch die thermische Vorbelastung kann durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine signifikante Verschlechterung der Situation eintritt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung am Tage kommt der betroffenen Blockfläche für die Erholungsfunktion des Menschen in der Nacht jedoch eine untergeordnete Bedeutung zu.

Stellungnahme:
Der Stadtentwicklungsplan Klima von 2016 prognostiziere für Tempelhof und Mariendorf heute schon eine Hitzeinsel, die sich bis 2050 deutlich ausweiten würde.
Das Plangebiet stelle eine Rinne dar, die zwischen den beiden Erhebungen Marienhöhe und Insulaner liegt und in Nord-Südrichtung verläuft. Durch die geplanten hohen Baukörper würden Hindernisse in diese Rinne gestellt, die den Luftaustausch vor allem aber nicht nur in Längsrichtung der Rinne behindern würden. Diese Auswirkungen auf das lokale sowie das Stadtklima im größeren Maßstab seien nicht ausreichend untersucht worden. Um die Auswirkung auf das Stadtklima zu begrenzen, wird vorgeschlagen auf die beiden Hochhäuser zu verzichten.
Es wird weiterhin vorgeschlagen das Gebäude des Baumarktes zu erhalten und dieses Gebäude als Raum für Handwerksbetriebe umzunutzen. Die Handwerksbetriebe könnten sich dort mit kleinen Einbauten einrichten – unten Werkstatt, darüber Büro. Die Kosten für die Herstellung der dann entstehenden Flächen für Handwerker würden weit unter den Kosten liegen, die für den Bau eines Hochhauses anfallen würden. Die Wiederverwendung des erst wenige Jahre alten Gebäudes spare CO2. Die Einsparung von CO2, hier die im Bestandsgebäude gebundene graue Energie, liege im allgemeinen, öffentlichen Interesse. Berlin habe offiziell den Klimanotstand erklärt.
Den Vorschlag, das Bestandsgebäude des Baumarktes zu erhalten und umzunutzen sei schon bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans eingegebenen worden. Man vermisse jedoch die Antwort auf die damalige Stellungnahme.

Abwägung:
Die im Klimagutachten prognostizierten Verbesserungen der stadtklimatischen Situation gegenüber dem Bestandsszenario, sind durch die Dichte der Bebauung, den Versiegelungsgrad und den Einfluss von Grünflächen bedingt.
Die Bebauungsdichte und die Stellung der Gebäude werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, was im Fall der intensiven Begrünung der Tiefgaragendächer auch eine stadtklimatisch wirksame Maßnahme ist. Der Versiegelungsgrad, die Grünflächen und die geplanten Baumpflanzungen werden durch die Freianlagenplanung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, wodurch weitere Maßnahmen wie die Anlage einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen mit Niederschlagswasser und die vollständige Versickerung der Niederschläge im B-Plangebiet zur Förderung der Vegetation und damit zur Minderung stadtklimatischer Belastung beitragen.
Das Nutzungskonzept wurde im intensiven Austausch mit dem Bezirk, sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung sowie dem Baukollegium auf Grundlage eines Projektentwurfs und einer Machbarkeitsstudie abgestimmt. Die Um- bzw. Weiternutzung des Baumarkts war nicht Thema dieser Abstimmungen und auch nicht vom Eigentümer gewünscht.
Der vorhandene Baumarkt wird zudem nicht einfach abgerissen, sondern demontiert und zur Firmenzentrale nach Dortmund transportiert, um die Baumaterialien zu einem späteren Zeitpunkt an einem anderen Ort wiederverwenden zu können.
Die Inhalte der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Begründung in Kapitel V.3 thematisch zusammengefasst und abgewogen. Erst bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß Baugesetzbuch (§ 3 Abs. 2 BauGB) das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen dem/ der jeweiligen Bürger_in mitzuteilen.

6.15 Anpassung an den Klimawandel

Stellungnahme:
Zu guter Letzt fehle noch der Nachweis der Anpassung der Planung an den Klimawandel bzw. die Klimaschutzziele gemäß §13 (1) des Bundes Klimaschutzgesetzes (KSG), welche seit 2019 gelten. Demzufolge sei für die Planung eine CO^2-Bilanzierung zu erstellen und somit nachzuweisen, dass das Bauvorhaben klimaverträglich sei. Das Klima-Gutachten von 09.2021 von GEO-NET beziehe sich lediglich auf Kaltluftvolumenströme sowie Temperaturen und enthalte keine CO^2-Bilanzierung. In seinem Fazit komme es zudem zu folgender Aussage: "Unter den Bedingungen eines sich weiter verstärkenden Klimawandels zeichnet sich jedoch ab, dass die Zunahme der Belastung durch die Grünplanung in den Baufeldern nicht komplett kompensiert werden kann." Demzufolge entspreche die vorliegende Planung nicht den Klimazielen und den Anforderungen zur Anpassung an den Klimawandel. Unter Pkt. 3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sei zwar unsere Stellungnahme in diesem Rahmen erwähnt, jedoch weder aufgeführt noch abgewogen. Warum nicht?

Abwägung:
Regulierungen bzgl. der CO_2-Bilanz sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Energiekonzept beinhaltet jedoch zahlreiche Maßnahmen zum Ausschluss fossiler Energieträger und zur Reduktion von CO_2-Emissionen. Dazu zählen die Nutzung von Geothermie und eines Eisspeichers mit Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen an Wänden und auf Dächern, die Einspeisung von Bio-Methan und die Holz-Hybridbauweise für die Häuser 14 – 16. Darüber hinaus sind KfW-55- und BEG 40 NH – Förderungen vorgesehen und eine DGNB-Zertifizierung in Platin wird für das Quartier angestrebt.

6.16 Artenschutz

Stellungnahme:
Der große Abendsegler und die Zwergfledermaus hätten ihr Jagdhabitat auf dem Baugelände. Beide würden auf der Roten-Liste als streng geschützte Art geführt werden (§ 7 BNatSchG). Durch die Baumaßnahmen kann eine Zerstörung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen.

Abwägung:
Im Zuge des Abrisses des Baumarktes und der Baumfällungen wurden bzgl. der Fledermausfauna keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Gemäß dem Bericht zur Artenschutzfachlichen Gebäude-kontrolle wurden an und in den untersuchten Gebäuden keine Nachweise von Fledermäusen gefunden (NATUR + TEXT GMBH, November 2021), sondern wurden lediglich potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt. Dennoch sind im Artenschutzbeitrag für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.
Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V des Artenschutzfachbeitrags Seite 56/57 kann das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorsorglich vermieden und ausgeschlossen werden.
Die Umsetzung der erforderlichen Quartiershilfen ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich festgesetzt.
Die Vorgehensweise wurde vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt betätigt.

Stellungnahme:
Die geplante ‚Vermeidungsmaßnahme': "Jahreszeitliche Beschränkung von Fällungen und Gebäudeabrissen" würde auch nur teilweise eingehalten. Die Fällungen fänden zwar außerhalb der Brutperiode statt, jedoch würde dafür ‚schweres Gerät' verwendet, wie man an den tiefen Fahrspuren auf der Fläche erkennen könne. Arbeitsflächen wären gar nicht begrenzt und somit die Strukturen für Zauneidechsen nachweislich geschädigt. Wenn man sich die Liste der Brutvögel ansieht, würden auch für diese Arten sämtliche Strukturen beseitigt.
Die Abrissarbeiten der Gebäude haben erst im März/April 2022 begonnen und die 4 großen Gebäude an den Enden der Bahnhallen ständen bspw. am 29.04.2022 noch mit diversen offenen Zugängen (Fenstern) für Vögel und Fledermäuse ohne Sicherung da. Es sei unklar, ob sich inzwischen darin Tiere eingefunden hätten und ggf. brüten/nisten. Denn eine weitere Begutachtung der Gebäude kurz vor Abriss sei lt. Gutachten zur artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle vom 31.11.2021 nicht vorgesehen, da die Attikableche inzwischen an allen Gebäuden entfernt wurden. Denn nur diese sollten lt. Gutachten kurz vor Abriss nochmals kontrolliert werden, mehr nicht. Auch der entkernte Baumarkt direkt an der Attilastraße wäre am 29.04.2022 nicht ausreichend gegen Eindringen von Vögeln gesichert, so dass wir das Vorhandensein einer Ringeltaube innerhalb der Gebäudestrukturen feststellen und der unteren Naturschutzbehörde melden mussten. Hier würde eindeutig die Aufsichts- und Sicherungspflicht vernachlässigt. Somit stelle sich die Frage, welche Funktion die UBB innehat, wenn derartige Verstöße vor Ort möglich seien? Das passiere leider wiederholt, wenn einer Baufeldfreimachung vor der Festsetzung des B-Plans stattgegeben werde und somit die darin vorgegeben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht mehr beachtet und umgesetzt werden könnten, da denen bereits vorab zuwidergehandelt würde. Es wird dringend auf das EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19 verwiesen, gemäß dem die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG für sämtliche Arten gelten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen oder wie deren Erhaltungszustand sei. Das betreffe demzufolge auch sog. Allerweltsarten,

wie Igel, Blau- und Kohlmeise, etc. D. h. ein mehrere Monate vor einem Abriss erstelltes artenschutzfachliches Gutachten würde den Eingriffsverursacher nicht aus der Verantwortung Gebäude, Bäume und sonstige relevante Strukturen vor Beseitigung nochmals auf Besatz zu prüfen, entlassen.

Abwägung:
Die Befahrungen fanden trotz Einweisung und Kontrolle der Fachbetriebe statt. Diese Beeinträchtigung des Habitats ist Inhalt eines laufenden Ordnungswidrigkeitsverfahrens und wird in diesem Zuge geahndet. Die in dem Gebiet der Fällungen lebenden Brutvögel waren zum sehr großen Teil Freibrüter, die sich aufgrund ihrer naturbedingt hohen Mobilität auf den angrenzenden Gebieten der Marienhöhe und des Friedhofes Nistmöglichkeiten erschließen können. Das Nahrungsangebot wird sich aufgrund des massiven Ausschlages der Vegetation und der damit einhergehenden Insektenaktivität nicht verschlechtern. Die Fenster der angesprochenen Gebäude wurden mittels feinmaschiger Netzte verschlossen, wenn keine Fensterscheiben mehr vorhanden waren. Die Netze mussten regelmäßig erneuert werden. Unmittelbar vor dem Gebäudeabriss erfolgte am 13.03.2022 eine ausführliche Begehung durch eine Fachfrau für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Im Rahmen der Begehung konnte das Vorkommen von nistenden Brutvögeln ausgeschlossen werden. Dies wurde im Protokoll der Ökologischen Baubegleitung dokumentiert. In diesem Zuge wurde auch die verbliebenen Attikaumrandungen kontrolliert und ein Potenzial als Fledermausquartier ausgeschlossen. Der Hellweg-Baumarkt ist ebenfalls durch bauliche Maßnahmen und durch feinmaschige Netzte geschützt. Da im rückwertigen Bereich des Baumarktes Ende April/Anfang Mai das Pflaster des Außenbereiches manuell rückgebaut wurde, musste das Netz für Materialtransporte temporär zur Seite gehangen werden, so dass die absperrende Wirkung hier offensichtlich beeinträchtigt war. Zudem wird das Innere des Baumarktes als Lagerfläche genutzt, für dessen Nutzung ebenfalls die Netze im Falle eines Passierens geöffnet und anschließend wieder geschlossen werden müssen. Das Eindringen einer Ringeltaube kann nur durch diese Durchgänge im Zuge der Transporttätigkeiten erfolgt sein. Eine Kontrolle des Baumarktes durch Mitarbeiter der Baustelle am 29.04.2022 nach Nachricht durch eine Sachbearbeiterin der unteren Naturschutzbehörde blieb ergebnislos, offenbar konnte die Ringeltaube aus dem Gebäude entweichen. Auch bei der Kontrolle des Baumarktes durch die Ökologische Baubegleitung am 03.05.2022 und eine erneute Kontrolle auf gebäudebewohnende Arten am 13.05.2022 konnte weder eine Ringeltaube, noch andere Brutvogelaktivität festgestellt werden. Generell wird auch der Hellweg-Baumarkt unmittelbar vor dem Abriss erneut auf das Vorhandensein von Brutvögeln kontrolliert und für den Abriss freigeben.

Stellungnahme:
Leider sei nicht nachvollziehbar, wo die ACEF-Maßnahme: "Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/ Nischenbrüter" erfolgt ist/sein soll, da kein entsprechender Übersichtsplan vorliege und lt. Planzeichnung kein Gehölzbestand verbleibe bzw. im Zuge der o. g. Verstöße bereits die meisten Gehölzstrukturen beseitigt wurde und auch die Abrissarbeiten bereits begonnen haben. Wo befinden sich die insgesamt 20+ Nistkästen für Vögel? An den restlich verbliebenen Bäumen könnten unsererseits keine Nistkästen festgestellt werden. Hinzu komme, dass eine ACEF-Maßnahme für Fledermäuse beschrieben werde, welche keine CEF-Maßnahme bzw. Vermeidungsmaßnahme darstelle, sondern lediglich eine Ausgleichsmaßnahme. Diese Angabe in der Begründung auf S. 101 sei also schlichtweg falsch. Mit der Anbringung von Nistkästen im Nachhinein an Neubauten liege ohne Ausnahmegenehmigung noch immer ein Verstoß gegen §44 BNatSchG (1) Nr. 3 vor, wenn die Nutzung der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden kann. Liegt eine Ausnahmegenehmigung zum Abriss der Gebäude vor? Des Weiteren würde eine temporäre Lösung an Baugerüsten erwähnt. Jedoch befänden sich derzeit keine Baugerüste auf dem Gelände, so dass davon ausgegangen werden müsse, dass auch dies nur eine Aussage ohne konkrete Umsetzung

vorab sei. Somit liege auch für Fledermäuse keine funktionale Vermeidungsmaßnahme vor, obwohl bereits Abrissarbeiten im Gange seien
Hinzu kommt, dass der EuGH mit seinem Urteil vom 28.10.2021 Rs. C-357/20 (https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=248291&pageIndex=0&doclang=DE&mode=req&dir=&occ=first&part=1) festgestellt hat, dass auch Ruhestätten bzw. die Strukturen, welche zur Nutzung von Fortpflanzungsstätten benötigt werden (Nahrungs- und Jagdhabitate, Leitstrukturen, etc.), geschützt sind und bei Verlust ersetzt werden müssen. Wie weit diese Umgebungsstrukturen auszulegen sind, zeigt das Urteil des VGH Hessen vom 15.12.2021 – Rs. 3 C 1465/16.N (https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/LARE220002420).

Abwägung:
Die Nist- und Quarthilfen sind an einer eigens dafür errichteten Konstruktion aus einem mit Siebdruckplatten versehendem Baugerüst (L-Form, 15 m x 5 m, 5 m Höhe) im Norden des Vorhabengebietes angebracht. Das Gerüst wurde Anfang Februar fertiggestellt und die Nist- und Quartierhilfen daran am 15.02.2022 montiert. Die acht im Artenschutzfachbeitrag bilanzierten Nisthilfen wurden am 25.02.2022 an unterschiedlichen Bäumen im Randbereich des Vorhabengebietes angebracht. Hierüber wurde die untere Naturschutzbehörde informiert. Im Zuge des Abrisses ist keine Ausnahmegenehmigung notwendig. Alle vorgefundenen Niststätten wurden vor dem Abriss ausgeglichen. Bezüglich der Fledermäuse wurde lediglich ein Potential festgestellt. Eine mehrtägige Untersuchung der Gebäude im Oktober 2021 auf gebäudebewohnende Brutvögel (Niststätten) und Fledermäuse konnte keine Spuren einer Fledermausbesiedlung an oder in den Gebäuden feststellen.

Stellungnahme:
Aufgrund dessen, dass bereits alle relevanten Strukturen, welche für Fortpflanzungsstätten notwendig gewesen sein können, beseitigt wurden, seien diese nun nicht mehr ausreichend bewertbar. Demzufolge müssten Ausgleichsmaßnahmen im Grünanlagenkonzept dafür vorgesehen werden, sowohl in den ebenerdigen, als auch den Dach- und Fassadenbegrünungen. Da der Strauchbestand beim Ortstermin im Oktober 2021 festgestellt und als sehr dicht eingeschätzt wurde, fordern wir die Anlage dichter Heckenstrukturen im Grün- und Freiflächenkonzept.

Abwägung:
Die im Freianlagenplan in den Randbereichen des Plangebietes gekennzeichneten Strauchpflanzungen sind nach Aussage des Büro LOIDL als dichte Heckenbepflanzung vorgesehen. Der Freianlagenplan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Stellungnahme:
Die Untersuchungen bzgl. AVI-Fauna und Fledermäuse wird kritisiert. Zwar hätte das Büro planland angegeben, dass sie nach SÜDBECK et. al. 2005 vorgegangen seien, jedoch enthielten die Berichte vom 23.06.2021 und auch vom 21.07.2021 nicht die einschlägigen Vorgaben des Methodenhandbuchs von Südbeck. So z. B. fehle es an Beschreibung wie die Flächen räumlich begangen wurden. Es fehle damit an der Angabe der konkret angewandten Erfassungsmethode im Sinne einer wissenschaftlichen Begriffsdefinition (vgl. dazu Südbeck et al. 2005 S. 26 ff., S. 39. Des Weiteren fehlten in den Berichten überwiegend Angaben zu den konkreten Uhr- und/oder Tageszeiten der durchgeführten Erhebungen sowie der jeweils herrschenden Witterungsbedingungen (hierzu Südbeck et al. 2005 S. 38). Die konkreten Beobachtungen mit Zuordnungen zu Daten und/oder Fundorten würden nicht genannt. Auch das VGH Hessen hat in seinem Urteil vom 15.12.2021 – Rs. 3 C 1465/16 N. das Fehlen solcher und weiterer Angaben gerügt.
Des Weiteren fehle die Angabe, wie die Gebäude mit potentiellen Quartiersstrukturen für Fledermäuse untersucht wurden. Dass die Tiere die Gebäude nutz(t)en, wurde durch uns selbst anhand

von gesichteten Kotspuren eines Ortstermins festgestellt. Unklar sei auch in welcher Art die Flächen räumlich begangen wurden und in welchem Tageszeitraum und unter welchen Witterungsbedingungen. Im Übrigen seien lt. Literatur mind. 5 Begehungen für eine ausreichende Erfassung von Fledermäusen erforderlich. Es wurden jedoch nur 4 Begehungen durchgeführt. (Quelle: "Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten ... der FFH-Richtlinie in Deutschland", Schnitter, Groddeck) In der Legende der Karte: ‚Bestandsvögel' fehle das Artkürzel und der Artname für ‚Sti', welches in der Karte mehrfach zu finden ist.

Abwägung:
Die avifaunistische Bestandserfassung erfolgte mittels Revierkartierung nach Südbeck et al. 2005. Die angewandte Methodik umfasste die systematische Begehung der Flächen unter Berücksichtigung einschlägiger Vorgaben gemäß Südbeck et al. 2005, u.a. frühmorgendliche Kartierzeit bei geeigneter Witterung (kein starker Wind oder Regen). Die Auswertungsergebnisse der konkreten Beobachtungen aus den jeweils erstellten Tageskarten wurden mittels artspezifischer Brutreviere mit Angabe von Brutkategorien nach Hagemeijer & Blair 1997 (vgl. Südbeck et al. 2005, S. 109 ff.) dargestellt (vgl. Artenschutzbeitrag, Tab. 4 auf S. 28: „Status 2020 (+ 2021)") und in der Karte "Bestand Brutvögel 2020/2021" verortet. Das in der Legende fehlende Artkürzel „Sti" stellt gemäß fachlichem Standard nach DDA den Stieglitz (Carduelis carduelis) dar (vgl. Artenschutzbeitrag, Tab. 4 auf S. 28). Für die Fledermauserfassung wurde dargelegt, dass vier abendliche Beobachtungen der Flugaktivität bei günstigen Untersuchungsbedingungen erfolgten. Die günstigen Untersuchungsbedingungen beziehen sich fachlichen Standards entsprechend auf milde Temperaturen, wenig Wind und keinen Niederschlag. Ein reduzierter Untersuchungsaufwand bei wenigen zu erwartenden Arten wird durch gängige Methodenstandards einschlägiger Fachliteratur gedeckt (vgl. Albrecht et al. 2013 i.V.m. SenUVK 2020). Die Untersuchung potentieller Quartierstandorte im erweiterten Untersuchungsgebiet erfolgte in der frühen Dämmerung (ca. ½ h vor Sonnenuntergang). Die Beobachtungszeit und die Beobachtungspunkte wurden so gewählt, dass die Fledermäuse in der Ausflugzeit und während ihrer ersten nächtlichen Aktivitätsphase am besten zu beobachten waren. Die Helligkeit in der ersten Aktivitätsphase ermöglicht es, Fledermäuse beim Ausflug aus ihren Tagesverstecken und bei der frühen Jagd zu beobachten. So ist zu bewerten, in welcher Form die Untersuchungsfläche genutzt wird. An potentiellen Quartierstandorten, d. h. insbesondere an Baumhöhlen und an Gebäuden, wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen Hinweis auf vorhandene Tagesquartiere zu erhalten. Anschließend wurde besonders auf das Flugverhalten geachtet. Es war das Ziel, Bereiche hoher Flugaktivität zu ermitteln und zwischen Jagdgebieten sowie Flugrouten zu unterscheiden. Zu beachten war dabei vor allem, ob regelmäßig genutzte Flugrouten zu Jagdgebieten durch eine Bebauung zerschnitten werden könnten. Bei allen Begehungen wurden mindestens zwei Bat-Detektoren zur akustischen Erfassung der bei zunehmender Dunkelheit visuell kaum noch erfassbaren Tiere eingesetzt (BUBO 2020). Der beim Ortstermin gesichtete Verdacht auf Kotspuren konnte durch eine Nachuntersuchung von Natur+Text nicht bestätigt werden.

Stellungnahme:
Die in der Begründung S. 102 beschriebene AFCS für Zauneidechsen sei unzureichend. Zwar wurden Strukturen in Kiekebusch hergestellt und der Wald aufgelichtet, jedoch seien derzeit gerade mal ca. 20% der Flächen tatsächlich funktional, um Tiere umsetzen zu können. Die restlichen Flächen seien entweder aufgrund der Gehölzfällungen und Beräumung ohne Unterwuchs oder aufgrund von Übersandungen ohne Bewuchs von Pflanzen. Es frühestens im kommenden Jahr mit einem Bewuchs gerechnet.
Das ausgebrachte Sandmaterial würde in der Sonne steinhart und ist somit nicht mehr für Zauneidechsen grabfähig, um darin ihre Eier ablegen oder sich selbst eingraben zu können. Teilbereiche im Süden, die von Neophyten (Sisymbrium) befreit werden sollten, würden gar nicht bearbeitet

und seien somit nur teilweise geeignet, da sie durch deren Aufwuchs sehr stark verschattet werden. Andere Neophyten (Traubenkirsche), die gerodet werden sollten, würden entweder nur gefällt oder gar abgebrochen. Somit ist ein Zuwachsen der Fläche über kurz oder lang vorprogrammiert. Um das zu verhindern, müsse die jährliche Pflege bzgl. des Gehölzrückschnitts dauerhaft erfolgen. Eine mosaikartige, einschürige Mahd im Juni wird abgelehnt, da das die Zeit der Eiablage der Zauneidechsen sei und somit ein Betreten der Flächen Tötungen nach sich ziehen würde. Eine Mahd im September sei genauso effektiv und erzeugt weniger Schäden unter den Tieren. Die in Abb. 27, S. 103 genannten Anpflanzungen mit Brombeere, Holunder, Pfaffenhütchen, Schlehe seien nicht erfolgt. Stattdessen finden sich Anpflanzungen von Faulbaum, Ginster und Weißdorn, in einer minderen Qualität, so dass ein Anwachsen eher unwahrscheinlich sei. Eine Ansaat fand bisher gar nicht statt, zumal der Boden so hart und trocken ist, dass vom Frühjahr bis Herbst kein Saatgut darin aufgehen würde. Somit ist zu hinterfragen, ob der Bestand an Futter für die einzusetzenden Tiere ausreichend sei.
Winterquartiere von Zauneidechsen werden üblicherweise so angelegt, dass die Strukturen mind. 50 cm im Erdreich eingegraben werden. Das sei hier weder auf der Deponie-Fläche selbst noch in den aufgelichteten Randbereichen erfolgt. Sämtliche Holzstrukturen würden lediglich oberflächlich aufgelegt. Einige wenige Holzstrukturen wären übersandet. Jedoch scheine das verwendete Sandmaterial die gleiche Zusammensetzung zu haben, wie das, welches für die Überdeckung der Erosionsrinnen der Deponie verwendet würde. Dieses Material sei so lehmhaltig, dass es im trockenen Zustand hart wie Stein würde, um ein Austreten von Schutt und ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Für die Abdeckung der Deponie sei das genau richtig. Als grabfähiges, zur Eiablage, geeignetes Material und zum Eingraben von Zauneidechsen im Herbst/Winter sei dieses Material ungeeignet. Tiere wandern ab. Das derzeit jedoch ungeschützt, weil es an Verbindungsstrukturen zwischen der Deponie- und den Randflächen fehle, jedoch ein mind. 4 m breiter kahler Weg dazwischen liegt. Somit sei für uns die Deponie-Fläche als Ausgleichsfläche weiterhin ungeeignet. Es wurde mind. 50 % der Deponiefläche neu übersandet.
In den randlichen Waldbereichen zur Deponie sollten als Auflichtung Baumstubben durch Rodungen/Umlegen von Bäumen und somit offene Bodenverwundungen geschaffen werden, die die Zauneidechsen als Winterquartiere nutzen können. Stattdessen würden Bäume nur gefällt, jedoch nicht gerodet, wie es besprochen worden war. Von den gefällten Kiefern und Traubenkirschen würden hauptsächlich Äste und Reisig (inkl. Nadeln) zu nur oberflächlich aufgelegten Strukturen zusammen gehäuft. Wenige Baumstämme von Birken und Kiefern, jedoch vor allem von Traubenkirschen würden belassen. Die Kiefern und Birken werden schnell zerfallen und die Traubenkirschenstämme und –äste, so sie den Boden berühren, würden wieder austreiben und neue Traubenkirschenbestände bilden. Damit sei ein schnelles Zuwachsen der Flächen vorprogrammiert. Auf lange Sicht würden diese Flächen im Randbereich ihre Eignung als Ausgleichsflächen verlieren, obwohl diese dauerhaft als solche zu sichern seien und der Eingriffsverursacher den dauerhaften Erhalt des guten Zustands der Population an Zauneidechsen garantieren müsse. Wenn das Ersatzhabitat jedoch seine Eignung verliere, ist der dauerhafte Erhalt nicht mehr garantierbar.
Der Boden in den randlichen Waldbereichen sei überwiegend so trocken und enthält gar keinen Lehm, so dass er bei Grabungen komplett zusammenfällt, was für Zauneidechsen ebenfalls ungeeignet sei. Es fänden sich auch keine Mauselöcher oder Maulwurfshügel, die üblicherweise von Zauneidechsen mit genutzt werden, in der gesamten Fläche. Bei einer Begehung im Jahr 2021 seien die Mäuse oberflächlich vor unseren Füßen davongelaufen, da sie keine Erdlöcher oder andere Verstecke auf der Deponie-Fläche hatten. Das hat sich bis heute leider nicht verbessert.
Daher seien tiefergehende Bodenverwundungen durch Umlegen von Bäumen und somit Aufrichten von Wurzelstubben so wichtig, um so geeignete Strukturen zum Graben zu schaffen, wenn nichts anderes vorhanden ist.

Abwägung:
Das Ersatzhabitat wurde entsprechend des Umsiedlungs- und Entwicklungskonzepts von Natur+Text hergestellt und Teilflächen des Ersatzhabitats wurden hinsichtlich ihrer Aufnahmefähigkeit am 02.05.2022 abgenommen. Einschränkungen durch die Gegebenheiten vor Ort wurden zudem bei Ortsterminen mit den fachlichen Beteiligten besprochen und Lösungen abgestimmt. Die Umsetzung des Umsiedlungs- und Entwicklungskonzepts wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart und ist darüber hinaus neben weiteren Anforderungen zur Entwicklung der Zauneidechsenpopulation durch die Ordnungsverfügung der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klima (SenUMVK) vom 17. Mai 2022 verpflichtend. Anfang Mai waren 0,65 ha des Ersatzhabitats bereits funktions- und aufnahmefähig und aufgrund der Vegetationsentwicklung wird dies stetig mehr. Als Pflegemaßnahme ist u.a. eine Bewässerung vorgesehen, welche den Vegetationszuwachs sichert. Die beschriebenen Einschränkungen durch erfolgende Sukzession werden durch ein Pflegemonitoring und darin festgehaltenen (Gegen-)Maßnahmen ausgeschlossen. Ein Betreten potentieller Eiablageplätze führt nicht automatisch zu Tötungen von Zauneidechsen. Da die Mahd ausschließlich in den frühen Morgenstunden oder bei für Zauneidechsenaktivitäten nicht geeigneter Witterung (Regen, Temperaturen unter 15°C) vorgenommen wird, also zu Zeiten, wo die Zauneidechsen nicht aktiv sind, ist eine Beeinträchtigung durch das Betreten ausgeschlossen. Das Betreten offener Sandflächen, die zur Eiablage geeignet sind, sollte in diesem Zuge zum Schutz möglicher Eigelege unterbleiben.

Stellungnahme:
Aufgrund der genannten Mängel würde davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Anteil (ca. 80%) der Ersatzflächen in Kiekebusch die Funktionalität erst nach Nachbesserung und frühestens im Jahr 2023 erreichen werden. Die Erfolgskontrolle dürfe demzufolge nicht nur die ersten 6 Jahre erfolgen, sondern mindestens noch einmal zum Ende der vorgegebenen Pflegezeit, der Ersatzflächen, um sicher zu stellen, dass die Population auch nach dem Ende der Pflege eine aussichtsreiche Zukunft hat. Maßnahme 6V: Es gäbe derzeit keine Festlegungen, wie im Falle eines Fundes, mit Mauereidechsen im Eingriffsbereich umzugehen ist. Dies müsse zwingend mit der obersten Naturschutzbehörde geklärt werden. Bis dahin ist die 6 V-Maßnahme diesbezüglich nur eine leere Hülle und würde nicht anerkannt werden. Hinzu komme, dass die angegebenen 14 Tage ohne Fund nur gelten, wenn die Witterung geeignet sei und nicht zum Ende der Aktivitätsperiode der Tiere liegen. Die ‚geeigneten Methoden' zum Abfang werden in der Begründung nicht näher benannt.

Abwägung:
Das Ersatzhabitat wurde entsprechend des Umsiedlungs- und Entwicklungskonzepts von Natur+Text hergestellt. Teilflächen des Ersatzhabitats wurden hinsichtlich Ihrer Aufnahmefähigkeit am 02.05.2022 abgenommen. Einschränkungen durch die Gegebenheiten vor Ort wurden zudem bei Ortsterminen mit den fachlich Beteiligten besprochen und Lösungen abgestimmt. Die Umsetzung des Umsiedlungs- und Entwicklungskonzepts wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart und ist darüber hinaus neben weiteren Anforderungen zur Entwicklung der Zauneidechsenpopulation durch die Ordnungsverfügung der SenUMVK vom 17. Mai 2022 verpflichtend. Die bisher nicht aufnahmefähigen Bereiche werden sich unterstützt durch geeignete Maßnahmen weiterentwickeln, so dass sich die zur Besiedlung durch Zauneidechsen geeignete Fläche graduell vergrößert und über die Dauer der Umsiedlung ausreichend Lebensraum für Zauneidechsen zur Verfügung steht.
Mauereidechsen werden nicht mit umgesiedelt, sondern nach Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde Berlin wie andere Beifänge an einen Ort außerhalb des Plangebietes verbracht.
Der Abfang erfolgt entsprechend dem Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept durch einen Methodenmix aus Handfang, Reptilienfallen, Fangeimern und ggf. Kescher oder Fangringen.

Stellungnahme:
Maßnahme 7V: sei aufgrund der bereits erfolgten und durch uns strafrechtlich angezeigten Vegetationsberäumungen somit zumindest teilweise hinfällig. Fraglich sei, ob der vorgegebene "Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person mit Feststellung der frühen Aktivitätszeit zur Feststellung des maximal verfügbaren Zeitrahmens" überhaupt erfolgt ist und wenn ja, durch wen und ob dies dokumentiert wurde? Worauf beziehe sich die Maßnahme 9V? Auf die Bau- oder die Betriebszeit des B-Plans? Denn die Strukturen entlang der Bahngleise wurden ebenso beseitigt, wie auf dem restlichen Eingriffsbereich. Die Strukturbeseitigung beeinträchtigt u. E. jedoch bereits das direkt angrenzende Habitat auf dem Bahngrundstück so, dass an dieser Stelle weniger Insekten auftreten und Rückzugsgebiete verschwunden seien. Wie sei diese Maßnahme also zu verstehen, ohne dass von einem bereits erfolgten Verstoß dagegen auszugehen ist? Als Risiko-Management würde der Einsatz einer UBB genannt. Diese solle mittels Begehungen sicherstellen, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen wirksam seien. Leider fehle es in den Unterlagen an Nachweisen darüber, dass dies in ausreichender Weise erfolgt sei. Aber auch wenn derartige Unterlagen vorliegen sollten, ist zu klären, wie es zu den o. g. Verstößen kommen konnte, wenn die UBB eindeutig mit der Betreuung zur Umsetzung der Maßnahmen beauftragt war? Leider hätten auch die "Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung" nicht sichergestellt, "dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.", wie die aktuelle Situation vor Ort zeige. Weitere jedoch sehr wichtige Vorgaben zum Risiko-Management bzgl. der Entwicklung der Ausgleichsflächen in Kiekebusch, Verlust von zu erhaltenden Bäumen und Strukturen, abgängigen Nistkästen, etc. seien nicht vorhanden und müssen nachgearbeitet werden.

Abwägung:
Die Entfernung der Gehölzstrukturen fand manuell vor der Aktivitätszeit der Zauneidechsen im Januar 2022 statt, so dass eine Schädigung überwinternder Tiere ausgeschlossen werden kann. Der Verlust an Versteckstrukturen wurde durch ein Ausbringen von künstlichen Verstecken ausgeglichen. Zudem bieten der anstehende Bahnschotter und wieder ausschlagende Gehölze ebenfalls Versteckmöglichkeiten. Auch ohne die Gehölze bietet die Strukturen aufgrund der am Boden lebenden Arthropoden ausreichend Nahrungsgrundlage. Die Maßnahme 9 V bezieht sich sowohl auf die Bauphase als auch auf den Betrieb. Sie berücksichtigt jedoch nicht den bahnseitig stattfindenden Ausbau der Dresdener Bahn, für den der Zauneidechsen-Verbindungskorridor beseitigt wird. Vorgaben zur Entwicklung und Pflege des Zauneidechsen-Ersatzhabitates in Kiekebusch werden durch das Umsiedlungs- und Entwicklungskonzept im städtebaulichen Vertrag gesichert. Bzgl. des Risikomanagements und weiterer Erfordernisse weitreichende Vorgaben durch die Ordnungsverfügung der SenUMVK vom 17. Mai 2022 festgelegt. Das Risikomanagement bzgl. Niststätten und weiterer Strukturen im Plangebiet erfolgt durch die Umweltbaubegleitung.

Stellungnahme:
Leider sei bei der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 vergessen worden, sog. Biotopstrukturen mit vorzugeben. Dass die Anlage und der Erhalt von Biodiversitätsdächern gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festsetzbar sei, zeigen die B-Pläne 7-98VE und 11-118VE, welche neben der Begrünung der Dächer zusätzlich die Anlage von Totholzelementen, feuchten Senken und Sandarien vorgeben, um auch tatsächlich Lebensräume für Insekten zu schaffen und nicht nur Nahrungshabitate anzulegen.

Abwägung:
Die Substratstärken auf den Dächern der Tiefgarage sind textlich festgesetzt und werden in der Freianlagenplanung differenziert dargestellt. Der Freianlagenplan ist Bestandteil des städtebauli-

chen Vertrages. Zudem werden die Regelungen durch das Architekturbüro, welches einen Nachweis der Einhaltung der textlichen Festsetzungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren erbringt, beachtet.

Stellungnahme:
Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 sei schwer verständlich. Dächer von Tiefgaragen seien mit mind. 30 cm durchwurzelbarer Schicht zu überdecken und diese soll im Durchschnitt auf allen TG-Dächern 60 cm betragen. Somit wären Deckschichten von 80 cm und mehr möglich, um bspw. auch kleine Bäume und Sträucher zu pflanzen. Fraglich sei, wie diese durchschnittliche Überdeckung im Nachhinein kontrolliert werden solle? In der Praxis hat sich leider allzu oft gezeigt, dass bei solchen Vorgaben nur die Mindestdeckung umgesetzt würde.

Abwägung:
Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Die entsprechenden Dachflächen der Tiefgaragen sollen intensiv begrünt werden. So wird sichergestellt, dass eine Bodenfunktion aufrechterhalten bleibt und trotz der Versiegelung das Regenwasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt wird. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Mit der Begrünung von Tiefgaragen kann ein höherer Grünanteil nachhaltig gesichert werden. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern, muss die Erdschicht über Tiefgaragen im Durchschnitt mindestens 60 cm und mindestens 30 cm betragen. Das Erfordernis zur Durchschnitts- bzw. Mindeststärke basiert auf der vorliegenden Freiraumplanung die begrünte "Inseln" in den Baugebieten vorsieht. Da diese nicht gleichmäßig eine Erdüberdeckung einhalten können, wurde zur Rechtssicherheit der Planung diese Festsetzung vorgesehen. Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

Stellungnahme:
Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.
Wir fordern nach wie vor die Erstellung eines Lichtkonzepts, vor allem unter dem Gesichtspunkt der Lage des Baugebiets entlang eines Biotopverbundkorridors, den Bahngleisen.

Abwägung:
Das Büro Licht Kunst Licht, welches das Beleuchtungskonzept erarbeitet, berücksichtigt bei der Planung die Belange des Insekten-, Vogel- und Fledermausschutzes sowie des Schutzgutes Mensch. Es ist unter anderem ausschließlich die Verwendung von warmweißem, entblendeten Licht vorgesehen, die Beleuchtung ist zum Boden ausgerichtet. Durch eine hohe IP-Kennzahl wird zudem vermieden, dass Insekten in die Leuchtmittel eindringen können.

6.17 Grundwasser

Stellungnahme:
Aufgrund der deutlichen Anzeichen für eine sehr dynamische Grundwassersituation müsse eine mögliche Veränderung der Grundwasserversorgung durch die anstehende Bebauung mit Tiefbauten geklärt werden. Umliegende Feuchtgebiete (z.B. in der Lindenhofsiedlung) wie auch schon heute trockene Höhenzüge (Marienhöhe und Insulaner) müssten vor Trockenheitsschäden durch eine Grundwasserveränderung geschützt werden. Es solle ein hydrogeologisches Profilbild (grafischer Querschnitt) mit Angaben zu Hauptgrundwasserleitern, Schichtenwässern sowie möglichen Austauschprozessen/Verbindungszonen erstellt werden. Der Untersuchungsumfang als auch die Darstellung der hydrogeologischen Situation seien als unzureichend zu bezeichnen, da nicht ausreichend geklärt würde, ob es sich bei den im Geotechnischen Vorbericht sowie im Entwässerungskonzept erwähnten Wasserfunden um durchgehenden Wasserkörper oder um Schichtenwassern handele. Nur bei einem durchgehenden Wasserkörper läuft Grundwasser nach und füllt sich wieder auf, Schichtenwasser versiegt schlichtweg. Vor einer Grundwasserabsenkung in der Bauphase müsse somit geklärt werden, um welche Wasserkörper es sich handele, um zu vermeiden, dass Schichtenwasser unwiederbringlich verschwinde. Durch Veränderungen an der insgesamt sehr fragilen Grundwassersituation sei zu befürchten, dass die angrenzenden Naherholungsgebiete als auch die Feuchtbiotope irreversible ökologische Schaden erleiden würden und ihrer Funktion nicht mehr gerecht werden könnten: Aufgrund der fragilen Grundwassersituation solle auf jegliche Art der Grundwassersenkung verzichtet werden, d.h. die Tiefbauteile in der Trogbauweise durchgeführt werden.

Abwägung:
Im Rahmen der hydrologischen Untersuchung (GID 2021) wurden auf der Südseite des Plangebietes Grundwasserstände von ca. 3,5 m (eine einzelne Grundwassermessstelle an der Attilastraße) bis 15 m unter Geländeoberkante festgestellt. Nach Norden hin fällt die Grundwasserspiegellinie deutlich ab und liegt ≥ 10 m unter Geländeoberkante. Das hydrologische Gutachten wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die zuständigen Fachämter geprüft und bestätig. Der Grundwasserpegel liegt im überwiegenden Teil des Plangebiet bei rd. 13 m unter der Geländeoberkante, weshalb eine Grundwassersenkung durch Abpumpen und Einleiten für die Realisierung einer eingeschossigen Tiefgarage weder erforderlich, noch geplant ist. Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen trotzdem lokal Schichtenwasser auftreten, dann können Maßnahmen zur Sammlung von Schichtenwassers vorgesehen werden. Die genauen Anforderungen an die Umsetzung des Vorhabens werden in den nachgelagerten Zulassungsverfahren bestimmt.
Sollte trotzdem eine Grundwasserförderung erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und bei Überschreiten von bestimmten Fördermengen (5.000 m³/100.000 m³) ist eine standortbezogene bzw. eine allgemeine UVP-Vorprüfung (Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens) im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung durchzuführen.
Da eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich ist, noch geplant wird, sind keine Maßnahmen zum Prüfen oder Abwenden von Schäden, die durch die Baumaßnahmen auf Nachbargrundstücken entstehen könnten, erforderlich. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf andere Grundstücke sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.18 Altlasten

Stellungnahme:
Die Altlastensituation sei nicht abschließend geklärt. Die Schadstoffuntersuchungen würden weitestgehend im Teilgebiet C durchgeführt und beziehen sich ausschließlich auf die Feststoffkonzentrationen im Boden, der Wirkungspfad Boden-Grundwasser würde bisher ganz außer Acht gelassen.

Der Fokus der Untersuchungen liege auf der Belastung des Aushubs und seiner Entsorgungs- und Wiederverwertungsmöglichkeiten. Parallel liege ein sehr komplexes und aufwendiges Entwässerungskonzept vor, dass in die natürliche Wasserdynamik in der ungesättigten Bodenzone eingreife und eine Mobilisierung von Schadstoffen zur Folge haben könne. Zur Abklärung fehle auch hier Untersuchungen in der ungesättigten Bodenzone bezüglich Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Zudem würden die vom Bezirksamt als altlastenverdächtigt eingestuften Grundstücke BBK 10458 Röblingstr. 90, gewerbliche Nutzung Schrotthandel/Steinmetz, BBK 14807 Röblingstr.144, Aufzugsbau/Spedition, Ablagerung, BBK 10843 Röblingstr.148, Fernmeldebau, Betriebstankstelle in Altlastenthematik bisher nicht einbezogen. Eine Beurteilung aktueller Schadstoffbelastung und möglicher Mobilisierung durch neue Entwässerungswege und Grundwasserabsenkung liege nicht vor. Deshalb werde ein vollständiges Altlastengutachten gefordert, welches die altlastenverdächtigen Flächen im Grenzbereich Röblingstr einbeziehe und eine Darstellung und Einordnung des Belastungspfades Boden-Wasser, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Wasserdynamik durch die Entwässerung und einer möglichen Grundwasserabsenkung während der Bauphase.

Abwägung:
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrags alle bestehenden Bodenbelastungen im Zuge der Aushubarbeiten aufzunehmen und vollständig zu entsorgen, so dass keine Kontaminationen auf dem Gelände verbleiben. Ferner wurde im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung ergänzt, die geforderten Konzepte und Berichte zur Sanierung, Deklaration, Behandlung und Entsorgung sowie zum Wiedereinbau von Boden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg anzufertigen. Zudem ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen.
Die Anforderungen, die vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der parallel durchgeführten förmlichen Beteiligung an den Bodenschutz/ die Altlastenbeseitigung gestellt wurden, wurden somit vollständig in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

6.19 Niederschlagsentwässerung

Stellungnahme:
Die Machbarkeit der Regenentwässerung und der Überflutungsnachweis sei auf der Basis von Klimadaten aus dem Jahr 2010 nicht aussagekräftig, da sie auf veralteten Klimadaten beruhe und die aktuelle Klimasituation mit Extremregenfällen nicht wiedergeben werden würde. Die berechnete Machbarkeit sei demnach nicht realistisch. Ich beantrage deshalb eine Berechnung der Machbarkeit der Regenentwässerung und des Überflutungsnachweises auf der Basis aktueller Klimadaten. Das Entwässerungskonzept berücksichtige zu wenig die natürliche Infiltrationsfähigkeit von Böden und sei deshalb aufwendig technisch erhöht. Ansätze zur Erhöhung des natürlichen Porenvolumens von Böden seien nicht zu finden, obwohl dies eine messbar erhöhte Aufnahmefähigkeit von Wasser zu Folge hätte. Solche Böden würden zusätzlich lokale, wirksame CO2 Senken darstellen, da sie verstärkt CO2 aus der Luft aufnehmen würden, und die Basis für innerstädtische Biodiversität bilden. Mit Rigolen wäre die Aufnahmefähigkeit von Regenwasser steuerbar erhöht und sei berechenbar, nachvollziehbar, dass sie den Vorrang erhalten. Trotzdem sollte in einem Neubaugebiet auf die natürliche Ressource eines Bodens als CO2-Senke, Wasser-Speicher und Biodiversitätspool nicht verzichtet werden, vor allem deswegen, weil wir uns in einer Zeit des rapiden Klimawandels, extremen Artensterbens, von Trockenperioden und Überflutungsereignissen befinden.
Es wird ein Konzept zum Aufbau natürlicher Bodenbereiche gefordert, die Trockenheit, Überflutungen und Artenverlust entgegenwirken und zu CO2-Senken werden.

Abwägung:
Das Regenwasserkonzept wurde durch die obere Wasserbehörde geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenentwässerungskonzept, Stand 18.02.2022) plausibel erscheine und den maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen würde. Weiterführende oder zusätzliche Berechnungen wurden seitens des Fachamtes nicht gefordert und sind daher nicht erforderlich.
Die zusätzliche Erarbeitung eines Konzepts zum Aufbau natürlicher Bodenbereiche wurden seitens des Fachamtes nicht gefordert und ist daher nicht erforderlich.

6.20 Schutzgut Fläche

Stellungnahme:
Das Schutzgut Fläche würde in der Begründung falsch betrachtet. Hier erfolge lediglich eine qualitative Bewertung in einem anderen Schutzgut. Gemäß der Definition zum Schutzgut Fläche muss jedoch auch eine eigenständige quantitative Betrachtung (u. a. Flächenverbrauch/-inanspruchnahme + Nutzungseffizienz) dafür quantifiziert und an klaren Grenzen gemessen/bewertet werden. Siehe dazu Ausführungen in "Ansätze einer Bewertungsmethodik für die UP in der Bauleitplanung"
Der Schutz menschlicher Gesundheit vor schädlichen Lichtimmissionen wird, trotz der Möglichkeit Maßnahmen im B-Plan gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB festzusetzen, vernachlässigt. Die Gesundheitsgefährdung durch schlechte, zu intensive Beleuchtung ist in vielen Studien bereits sowohl für Menschen, aber auch für Tiere und sogar für Pflanzen belegt. Dabei sind die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen inzwischen einfach umsetz- und einhaltbar:

Abwägung:
Hier liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Es muss zwischen Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad unterschieden werden. Dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im vorliegenden B-Planverfahren vollständig Rechnung getragen, da die Flächen nicht nur historisch über lange Zeiträume baulich genutzt wurden (Bahn- und Gewerbenutzungen), sondern auch auf Grundlage vorangegangener Bauleitplanung umfangreiche Baurechte bestehen. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, mithin findet kein Flächenverbrauch, sondern ein „Flächenrecycling“ statt. Der zulässige Grad der Versiegelung wird auf Grundlage der bestehenden Baurechte durch den B-Plan 7-95 nicht erhöht.

6.21 Beteiligung

Stellungnahme:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Online-Portal zur Stellungnahme bereits vor Ablauf des Tages (23:59 Uhr) abgeschaltet wurde.

Abwägung:
Das Onlineportal schaltet sich um 0:00 Uhr automatisch ab und ist über Zeitserver im Internet synchronisiert. Ferner stellt das Onlineportal nur eine zusätzliche Beteiligungsmöglichkeit dar. Auf dem Onlineportal waren sämtliche Kontaktmöglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist möglich, z.B. ebenfalls per E-Mail an stadtplanung@ba-ts.berlin.de. Später als zum Fristende abgegebene Stellungnahmen, die bspw. per Post eingingen, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Stellungnahme:
Es sei eine Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 17. Dezember 2020 nicht ausgelegt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sei deshalb formfehlerhaft und sei zu wiederholen.

Abwägung:
Die Stellungnahme des Landesdenkmalamts aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB war und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teilkapitel: V.4.28) und wird ebendort abgewogen. Die Begründung war Bestandteil der öffentlichen Auslegung und förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung vom 11.04.-13.05.2022. Das Landesdenkmalamt hat sich im Rahmen der v. g. Beteiligung erneut geäußert. Die Abwägung aller eingegangener Stellungnahmen wird in die Begründung, zusammengefasst auf die wesentlichen Punkte, aufgenommen und zusätzlich zu den Abwägungstabellen dem Beschluss für die Entscheidung der politischen Gremien beigefügt.

6.22 Gutachten

Stellungnahme:
Die erstellten Gutachten kämen deshalb sämtlich zum Schluss, dass die Auswirkungen auf die Umgebung minimal sind, da sie vom Investor bezahlt wurden.
Das Klimagutachten äußere sich leider nicht zu einer Änderung der Windverhältnisse und dem Schattenwurf dieses Hochhauses. Es stellt eine Verringerung der Lebensqualität dar. Es wird eine Bebauung in ortsüblicher Höhe gefordert.

Abwägung:
Es bestehen keine Hinweise die fachliche Qualität und Unabhängigkeit der Gutachter in Frage zu stellen. Auch in Rahmen der Stellungnahmen von den parallel beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise vorgebracht, die an der fachlichen Richtigkeit und Unabhängigkeit Zweifel aufkommen lassen. Aufgrund des Verursacherprinzips ist es folgerichtig, dass die Gutachten nicht von öffentlicher Hand finanziert werden.
Die im Klimagutachten prognostizierten Verbesserungen der stadtklimatischen Situation gegenüber dem Bestandsszenario, sind durch die Dichte der Bebauung, den Versiegelungsgrad und den Einfluss von Grünflächen bedingt.
Unter den Bedingungen eines sich weiter verstärkenden Klimawandels zeichnet sich gemäß Klimagutachten im Plangebiet jedoch ab, dass die Zunahme der Belastung durch die Grünplanung in den Baufeldern nicht komplett kompensiert werden kann. Allerdings kann festgehalten werden, dass auch zukünftig eine relativ hohe Aufenthaltsqualität vor allem im Übergangsbereich zwischen Nordpark und Quartiersplatz behalten wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere zur Verschattung – lässt sich hier, wie auch kleinräumig verteilt im gesamten Quartier, sogar für den Zeitschnitt 2040 eine geringere Wärmebelastung als im Basisszenario feststellen.
Die Bebauungsdichte und die Stellung der Gebäude werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Zudem werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen, was im Fall der intensiven Begrünung der Tiefgaragendächer auch eine stadtklimatisch wirksame Maßnahme ist. Der Versiegelungsgrad, die Grünflächen und die geplanten Baumpflanzungen werden durch die Freianlagen-planung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus ist das Entwässerungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, wodurch weitere Maßnahmen wie die Anlage einer Zisterne für die Bewässerung der Grünflächen mit Niederschlagswasser und die vollständige Versickerung der Niederschläge im B-Plangebiet zur Förderung der Vegetation und damit zur Minderung stadtklimatischer Belastung beitragen.
Für die Umgebung sieht das Klimagutachten in der Gesamtbilanz die planbedingte Wirkung auf die vorhandene Gewerbenutzung quantitativ gesehen zwar als hohe aber gleichzeitig lokal begrenzte

Abschwächung an. Hinzu kommt die verminderte Bedeutung von Gewerbeflächen für die Erholungsfunktion des Menschen. Die nächtliche Versorgung mit Kalt-/ Frischluft auf regionaler Ebene wird nicht beeinträchtigt. Durch die thermische Vorbelastung der versiegelten Gewerbeflächen kann durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine signifikante Verschlechterung der Situation eintritt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung am Tage kommt der betroffenen Blockfläche für die Erholungsfunktion des Menschen in der Nacht jedoch eine untergeordnete Bedeutung zu.
Ansatzpunkte für eine mögliche Kompensation sind bereits in den Ziel- und Maßnahmenkatalogen von Programmen der Stadterneuerung (Soziale Stadt, Nachhaltige Erneuerung), die diesen Bereich überdecken, enthalten. Im Einzelfall sind sie Gegenstand vorbereitender bzw. konkreter Planungs- und Bauvorhaben.

6.23 Bauphase

Stellungnahme:
Es sei zu erwarten, dass in der Bauphase in den angrenzenden Straßen ein Verkehrskollaps entstehen wird. Es sei zu erwartet, dass sofern in dieser Phase die Röblingstraße nicht gesperrt wird, es zu einem Ausweichmanöver durch den Marienhöher Weg kommen würde.

Abwägung:
Die Auswirkungen der Realisierung der Planung sowie die erforderlichen Baustellenzufahrten werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung geregelt und betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.24 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in der Begründung des Bebauungsplans. Eine Änderung der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

7. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungen gern. § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden eine Anpassung bzw. Korrektur der Festsetzungen zur maximalen zulässigen Grundfläche im Sondergebiet SO2 und eine zeichnerische Festsetzung zur maximal zulässigen Oberkante im Sondergebiet SO1 im Entwurf des Bebauungsplans erforderlich.

Bei der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans 7-95 wurde im Sondergebiet SO1 eine zulässige Oberkante falsch übertragen, da hier eine falsche Geländeoberkante (GOK) zur Ermittlung der Oberkanten über NHN herangezogen wurde. Gemäß Projektplanung ist hier eine Höhe von ≤ 8,0 m über GOK vorgesehen. Die GOK an der Röblingstraße beträgt in diesem Bereich 50,5 m über NHN, weshalb zur Umsetzung der Planung eine zulässige Oberkante von 58,9 m über NHN erforderlich wird. Die Abstandsflächen, die sich aus der Höhe dieses Gebäudeteils ergeben, befinden sich entsprechend § 6 Abs. 2 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vollständig auf dem Grundstück selbst.

In der Fassung zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von einer maximalen zulässigen Grundfläche von 0,9 ausgegangen. Aufgrund der erforderlichen Knotenpunktplanung im SO1 wurde die Straßenverkehrsfläche der Röblingstraße entlang der Sondergebiete um 0,8 m zulasten der

Baugebiete vergrößert. Diese Änderung erfolgte kurz vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.
Aufgrund der Verkleinerung des Sondergebiets SO2 ist die eine maximal zulässige Grundfläche von 0,9 nicht mehr ausreichend, um das geplante Vorhaben zuzulassen, weshalb hier analog zum Sondergebiet SO1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch u.a. Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich wird.
Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes berührten nicht die Grundzüge der Planung, insofern wurde nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Schreiben vom 24.05.2022 die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzung berührten Behörden (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt) und der betroffenen Öffentlichkeit (hier: Grundstückseigentümer, zwei betroffene Nachbarn und die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.) beschränkt. Die Beteiligungsfrist endete am 03.06.2022.
Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit insgesamt 3 Stellungnahmen ein.
Die betroffene Eigentümerin und des bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bestätigten die Änderungen.
Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. kritisierte die weitere Zunahme der Versiegelung, auch wenn die Böden bereits vorbelastet sind. Dem ist zu entgegnen, dass aufgrund der erforderlichen Knotenpunktplanung im SO1 die Straßenverkehrsfläche der Röblingstraße entlang der Sondergebiete um 0,8 m zulasten der Baugebiete vergrößert wurde. Diese Änderung erfolgte kurz vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der Verkleinerung des Sondergebiets SO2 ist die maximal zulässige Grundfläche von 0,9 nicht mehr ausreichend, um das geplante Vorhaben zuzulassen, weshalb hier analog zum Sondergebiet SO1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich wird. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanentwurfs sind hiervon nicht betroffen, da sich die dem Bebauungsplanentwurf zugrundliegende Projektplanung nicht geändert hat. Auch ist nicht von einer wesentlichen Änderung der Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen, da die Böden aufgrund einer gewerblichen Vornutzung belastet sind. Durch orientierende Bodenuntersuchungen konnte festgestellt werden, dass hier von flächendeckenden anthropogenen Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit auszugehen ist. Die Analytik ergab hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Ferner wird durch die textliche Festsetzung 5.4 sowie durch ein Entwässerungskonzept die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im neuen Stadtquartier planungsrechtlich gesichert. Prinzipiell ist anzumerken, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte, keine Erhöhung der bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelung vorgesehen wird.

8. BVV-Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs

Vor der politischen Sommerpause erfolgte am 22.06.2022 in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) der Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes 7-95 (Stand: 1.4.2022, Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2). Weiterhin wurde beschlossen, dass die BVV den als planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung gem. § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) dienenden und sich aus der Abwägung ergebenen Entwurf des Bebauungsplanes mitträgt und sobald festgestellt werden kann, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 33 Abs. 1 Bau GB erfüllt sind (Planreife), diese durch das Bezirksamt beschlossen werden.

9. Planreifebeschluss durch das Bezirksamt

Am 16.08.2022 fasste das Bezirksamt den Beschluss, dass die Voraussetzungen gemäß § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) für das Vorhaben "Stadtquartier Marienhöfe" im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-95 vorliegen (Planreifebeschluss des Bezirksamts über die formelle und materielle Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

10. Mitteilung gemäß AV-Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die Planreifeerklärung gem. § 33 BauGB

Inzwischen erfolgte bei der zuständigen Senatsverwaltung die Mitteilung gemäß AV-Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die Planreifeerklärung gem. § 33 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 7-95 (Prüfung des Gesamtinteresses Berlins). Mit Schreiben vom 19.09.2022 teilte diese mit, dass im Ergebnis der Prüfung festzustellen ist, dass eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nicht zu befürchten ist. Daher steht einer Genehmigung für das Vorhaben auf Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-95 in dieser Hinsicht planungsrechtlich nichts entgegen.
Jedoch wurden Hinweise zum erforderlichen Überarbeitungsbedarf den geplanten Festsetzungen geäußert, der die erneute Durchführung von Verfahrensschritten erforderlich macht. Im Einzelnen sind Anpassungen bzw. Klarstellungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1, 1.4, 1.5, 1.7, 1.9, 2.1, 2.3, 2.12, 3.2, 5.3, 6.1 und 6.2 auszuführen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung festgestellt, dass eine rd. 90 m² großen Bahnfläche weiterhin betriebsnotwendig für den Eisenbahnverkehr ist und somit noch der Planfeststellung unterliegt. Sie wird nunmehr als planfestgestellte Fläche im Entwurf des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und nicht mehr, wie ursprünglich geplant, aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Da die Grundzüge der Planung hierbei nicht berührt sind, kann sich die Beteiligung auf die von den Änderungen Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschränken.

11. erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß §4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2022 sind bei der erneuten eingeschränkten Beteiligung als von der Änderung Betroffene 15 Stellen als Behörde/ Träger sonstiger Belange bzw. Öffentlichkeit angeschrieben worden (bezirkl. Wirtschaftsberatung und -förderung, DB AG, DB Netz AG, Eisenbahn-Bundesamt, Handwerkskammer Berlin, IHK, SenWiEnBe, SenSB I A + I B, SenSBW WBL, SenUMVK IV B, Eigentümerin, ALDI Nord, Getränkemarkt Hoffmann, BLN, bezirkliches Umwelt- und Naturschutzamt).
Hiervon haben sich acht Stellen zurück geäußert. Aufgrund der Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Ferner wurde für die Bergmolchpopulation ein artenschutzrechtliches Konzept erarbeitet und deren Umsetzung vertraglich gesichert. Eine Änderung am Entwurf des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich. Das Abwägungsergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung wurde am 18.04.2023 vom Bezirksamt beschlossen.

12. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 16.08.2022 das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentli-

cher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-95 sowie den Entwurf des Bebauungsplans 7-95 vom 12. September 2019 für die Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 sowie die Flurstücke 127, 130, 133 und 135 der Flur 9 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof nebst Begründung beschlossen. Ferner wurde die Anzeige des Bebauungsplans zur Rechtsprüfung bei der dafür zuständigen Senatsverwaltung beschlossen, die am 30.03.2023 erfolgte.
Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurden keine Beanstandungen festgestellt. Ferner wurden 22 weitere redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen innerhalb der Begründung und der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 empfohlen. Diese wurden - mit der textlichen Festsetzung - im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt. Die redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

13. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 den Bebauungsplan 7-95 einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 12.07.2023 den entsprechenden Beschluss dazu gefasst.
Am 18.07.2023 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des Bebauungsplans 7-95 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 29.07.2023, 79. Jahrgang, Nr. 21 auf Seite 275 wurde die Festsetzung des Bebauungsplans 7-95 vom 24. März 2022 mit Deckblättern vom 13. Dezember 2022 und 2. Juni 2023 veröffentlicht. Der Bebauungsplan 7-95 ist am 30. Juli 2023 in Kraft getreten.

VI. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 1.5 bleiben hiervon unberührt.

1.5 Im Gewerbegebiet GE4 können auf der Fläche N1-N2-N3-N4-N1 bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Bürozwecke

beibehalten wird.
Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.
Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet.

1.6 In den urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 Im urbanen Gebiet MU1 können die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnnutzung) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.

1.9 In den urbanen Gebieten sind mindestens 11.530 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.10 Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" dienen vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie von Wohnungen.
Zulässig sind:
1. großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:
   - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
   - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,

- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf sowie
- Organisationsmittel für Bürozwecke,

2. Wohngebäude,
3. Räume für die freie Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Dienstleistungsbetriebe sowie
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, Wohnungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sondergebiet SO2 beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur zulässigen Grundfläche 0,57. Im Sondergebiet SO1 sind nur Einzelhandelsflächen zulässig, die den im Sondergebiet SO2 zulässigen Verkaufsflächen dienen (z. B. Erschließungs- und Lagerflächen).

1.11 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind insgesamt höchstens 19.640 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 In den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den urbanen Gebieten und in den Sondergebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Für bauliche Anlagen in den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und im Gewerbegebiet GE1 kann ausnahmsweise für Balkone, Erker und Terrassen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 75 m² im SO1, 150 m² im SO2, 270 m² im MU2, 625 m² im MU3 sowie 360 m² im GE1 bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

2.4 Für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet GE2 kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss für Balkone und Erker ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer jeweiligen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 370 m² bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

2.5 In den Sondergebieten SO1 und SO2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.6 In den urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.7 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.8 In den urbanen Gebieten und Sondergebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.9 und 2.12 bleiben hiervon unberührt.

2.9 Im urbanen Gebiet MU3 können auf den Flächen A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 2.12 bleibt hiervon unberührt.

2.10 In den Gewerbegebieten können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 40 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Die Bestimmungen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen Nr. 2.11 und Nr. 2.12 bleiben hiervon unberührt.

2.11 Im Gewerbegebiet GE 2 können auf der Fläche M7-M8-M9-M10-M7 ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen die in einem Winkel von maximal 45 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) bis zu einer Grundfläche von 50 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurücksetzen gilt nicht für Aufzugsanlagen. Dies gilt nicht für Schornsteine.

2.12 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht im Gewerbegebiet GE2 für die Fläche M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1, Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche F1-F2-F3-F4-F5-F6-F1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten B1-B3-B4, C1-C3-C4, D1-D3-D4 und im Sondergebiet SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten K2-K3-K5 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

4.2 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche G1-G2-G3-G4-G5-G6-G1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten C1-C3-C4, D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

4.3 Zum Schutz vor Lärm ist im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche H1-H2-H3-H4-H5-H6-H1 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten D1-D3-D4 und E1-E3-E4 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 66,0 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

4.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Sondergebieten SO1 und SO2 und den urbanen Gebieten MU2 und MU3
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

4.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Sondergebieten SO1 und SO2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I8-I9-I1-I2, J1-J2-J3-J4, K1-K2-K3-K4 und im urbanen Gebiet MU3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A2-A3-A4-A5, B2-B3-B4-B5, C2-C3-C4-C5, D2-D3-D4-D5, E2-E3-E4 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B.

Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der oben genannten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

4.6 Auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L5-L6-L1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 50,0 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB aufweisen und ist bahnseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.7 Zum Schutz vor Lärm sind im Sondergebiet SO1 entlang der Linie I9-I10 die Wände und Decken von Tiefgaragenein- und ausfahrten bis zu einer Tiefe von 8,0 m innenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

4.8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet MU3 schwingungstechnisch abgekoppelt von den bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5. Grünfestsetzungen

5.1 In den urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

5.2 In den urbanen Gebieten - mit Ausnahme der Fläche A6-A7-A8-A9-A6 und auf der Fläche B1-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B1 - und Sondergebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.3 In den Baugebieten sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Durchschnitt mindestens 60 cm betragen und darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

5.4 Das innerhalb der urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3, der Sondergebiete SO1und SO2 sowie der Gewerbegebiete GE1und GE2 anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung verkehrsberuhigter Bereich sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem

Fahrrecht zugunsten der Benutzenden und Besuchenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.2 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgänger- und Radfahrbereich" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzenden der angrenzenden Grundstücke und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.3 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fuß- und Radweg" sowie "Stadtplatz" sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. 4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis
Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I NR. 184)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

Aufgestellt: Berlin, den 08.08.2023
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. A. Baldow

Baldow
stv. Fachbereichsleiter