

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



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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, Ortsteil Tempelhof

Stand: 08.08.2023

1. Ziele des Bebauungsplans 7-95 Marienhöfe

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 11.2.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 beschlossen. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Tempelhof und umfasst eine ca. 14,6 ha große Fläche 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.

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 ist Ziel der Planung auf dem nördlichen Bereich des Geländes eine überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch Einzelhandelsnutzungen, Gewerbe sowie soziale Einrichtungen (Kita, Unterkunft für Geflüchtete) zu entwickeln. Der südliche Bereich soll als ein Standort für Gewerbe und Handwerk entwickelt werden.

Dieser Bebauungsplan 7-95 trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen. Das Gebiet soll insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die wesentlichen Planungsziele liegen in

- der Festsetzung von urbanen Gebieten unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen, unter Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und unter Sicherung eines Anteils von gewerblichen Nutzungen,
- der Festsetzung von Gewerbegebieten unter Ausschluss von das Wohnen wesentlich störenden Nutzungen, Bordellen und Vergnügungsstätten, und unter Ausschluss bzw. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben,
- der Festsetzung eines Sondergebietes "Wohnen und Einzelhandel" zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung und Wohnungen,
- der Festsetzung von privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Private Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen", "Private Parkanlage mit Spielanlagen", "Private Parkanlage" und "Private Grünanlage",
- der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Regelungen zur zulässigen Geschossfläche und Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen oberkant baulicher Anlagen,
- der Sicherung der Erschließung durch Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "verkehrsberuhigter Bereich", "Stadtplatz", "Fußgänger- und Radfahrbereich" sowie "Fuß- und Radweg",
- Festsetzungen zum Lärmschutz,
- Festsetzungen zur Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- zur Begrünung von Dachflächen und Dächern von Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie
- zur Versickerung von Niederschlagswasser.

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.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 7-95 wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

2. Verfahrensschritte mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 8.11.2019 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 18.12.2019 wurden dahingehend Bedenken zur Planung geäußert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar sei und dem StEP Wirtschaft 2030 nicht entsprochen würde. 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.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 11.2.2020 (Vorlage-Nr. 1562/XX) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10, S. 1392 am 6.3.2020 öffentlich bekannt gemacht.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.8.2020 bis einschließlich 16.9.2020 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin durchgeführt. Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 75 schriftliche Stellungnahmen ein.

Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie zwei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen. Die Einwendungen betrafen Bedenken im Hinblick auf folgende Themenschwerpunkte: Städtebauliches Konzept, bauliche Dichte, Hochhäuser (insbesondere das Handwerkerhaus), Wohnungsneubau- und Gewebeflächenbedarf, bezahlbares Wohnen, Errichtung der geplanten Modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr (u.a. Auswirkungen auf den Marienhöher Weg), Auswirkungen auf das Lokalklima, Immissionsschutz, Erhalt des Baumarktbetriebs und zukünftige Zulässigkeit, der Schulneubau in der

Paul-Schmidt-Straße, Wertminderung der benachbarten Grundstücke, Auswirkungen auf Flora und Fauna, Biodiversität und das globale Klima, Förderung des Gewerbes, Nutzung von Solarenergie, Berücksichtigung von Genderaspekten.

2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 13.11.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, um Stellungnahme zum Planentwurf bis zum 14.12.2020 gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 39 schriftliche Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die Themen Immissionsschutz, schalltechnisches Gutachten, Hochhausleitbild, Handwerkerhaus, Verkehrserschließung, Verkehrsgutachten, Einzelhandel, Klimaschutz, Grundschulplatzbedarf, Regenentwässerungskonzept, StEP Zentren, StEP Wohnen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Ziele der Raumordnung.

2.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Fachgutachten zum Verkehr, zum Immissionsschutz, zum Artenschutz, zur Niederschlagsentwässerung, zum Klima sowie die Freianlagenplanung erstellt bzw. weiterqualifiziert. 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.

2.7 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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 gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 35 Stellungnahmen ein.

2.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 11.4.2022 bis einschließlich 13.5.2022 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Berlin sowie Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die Beteiligung informiert. In genannten Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Zur Planung gingen insgesamt 52 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.

Die Einwendungen betrafen die Themen Städtebau, Dichte, Höhe der baulichen Anlagen, Art der baulichen Nutzung, soziale Infrastruktur, Verkehrszahlen, Planungsannahmen, Abfallwirtschaft, Verkehrsbelastung, Leistungsfähigkeit, Mobilitätskonzept, Radweg, Stellplätze, Parkdruck, Immissionsschutz, Wertminderung der benachbarten Grundstücke, Schutzgut

Flora/Fauna, Mikroklima/Stadtklima, Anpassung an den Klimawandel, Artenschutz, Grundwasser, Altlasten, Niederschlagsentwässerung, Schutzgut Fläche, Beteiligung, Gutachten sowie Bauphase.

2.9 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Im Ergebnis führten die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.7, 1.10 sowie 2.11. Ferner wurde die Begründung des Bebauungsplans redaktionell ergänzt und korrigiert sowie Änderungen und Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Die Änderungsbedarfe betrafen insgesamt: Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie der Bezug zur maßgeblichen Sortimentsliste Berlin und den dort benannten sog. WZ-Nummern im Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" sowie weitere redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen ohne sich wesentliche Änderungen der Planung.

Änderungsbedarfe in Bezug auf den städtebaulichen Vertrag betrafen Angaben zu Fertigstellungsfristen, zur Anrechnung der Flächen der Trägerwohnungen als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung, zum Handwerkerhaus, zur Erschließung, zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zu Bürgschaften, Vertragsstrafen und Rücktrittsrechten, zur Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung nach Aufgabe der modularen Unterkunft für Geflüchtete, Angaben zur Verpflichtung ausreichender Belüftung von Fenstern im Sondergebiet SO1, zur Verpflichtung der Anfertigung von Konzepten und Berichten zur Sanierung, Deklaration, Behandlung und Entsorgung sowie zum Wiedereinbau von Boden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg, zur Verpflichtung der Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg bei Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sowie beim Anfertigen eines Konzepts zur Vermeidung von Vogelschlag. Wesentliche Änderungsbedarfe in Bezug auf die Begründung betrafen die Anwendung der Planungsgrundsätze "offenes Erdgeschoss" und "Nachhaltigkeit", die Flächenaufstellung zur Geschossfläche Wohnen, die Angabe zum Bedarf von Kita-Plätzen in der Bezirksregion, Angaben zum übergeordneten Straßennetz sowie die Planung von Bushaltestellen.

Eine Änderung der Ziele und Zwecke der Planung resultierten hieraus nicht.

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.

Für den Bebauungsplanentwurf ergaben sich aus den Beteiligungen jedoch Änderungen bzw. Anpassungen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 2.5 und 2.7 sowie einer zeichnerischen Festsetzung im Sondergebiet SO 1, die eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB notwendig machte.

2.10 Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten 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 (TF-Nr. 2.5 und 2.7) und eine zeichnerische Festsetzung zur maximal zulässigen Oberkante im Sondergebiet SO1 im Entwurf des Bebauungsplans erforderlich.

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.

2.11 Planreife

Nachdem in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 22.06.2022 der Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes 7-95 erfolgte und beschlossen wurde, dass sobald festgestellt werden kann, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sind (Planreife), diese durch das Bezirksamt beschlossen werden kann, konnte am 16.08.2022 das Bezirksamt den Beschluss fassen, 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).

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 große 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.

2.12 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 (bezirl. Wirtschaftsberatung und -förderung, bezirl. Umwelt- und Naturschutzamt, 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.

2.13 Abwägung und Festsetzung

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 öffentlicher 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, Attilasträße 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. Die redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen berührten nicht die Grundzüge der Planung.

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung berücksichtigt worden. Dabei sind Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG ermittelt worden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Vornutzung als ehemaliger Güterbahnhof und Gewerbestandort eine hohe Vorbelastung auf. Der überwiegende Flächenanteil (ca. 73%) ist im Bestand von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommen. Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Grundstücksflächen, die als Altlastenverdachtsflächen geführt werden.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Bauvorhaben und ihre positiven bzw. negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden in der Umweltprüfung aufgeführt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet durch die geplanten Bauvorhaben insgesamt verbessert. Bei Nichtdurchführung der Planung ist unter Umständen sogar mit einer Verschlechterung der Umweltsituation im Hinblick auf nahezu alle Schutzgüter zu rechnen.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation dargelegt.

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohnflächen, Grünflächen und Spielplätze im Plangebiet in einem insgesamt autoarmen Quartier mit Angeboten für den ruhenden Verkehr innerhalb einer Tiefgarage. Außerdem werden für den Fuß- und Radverkehr neue auch überörtliche Wegebeziehungen geschaffen und das bisher schwer zugängliche Gebiet in die Umgebung integriert. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist bei Umsetzung der Planung mit Mehrverkehren in der Umgebung zu rechnen, die jedoch im Vergleich zur bestehenden Grundbelastung sehr gering sind. Bezüglich der Gesamtverkehrslärmbelastung ist mit allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhungen zu rechnen. Die Planung ist damit nicht ursächlich für die hohe Gesamtverkehrslärmbelastung.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Regelungen für einen lärmrobusten Städtebau (Grundrissbindung, lärmabschirmende Bebauung) sowie Regelungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen, zum Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche, zu Lärmschutzwänden sowie zu schallabsorbierender Auskleidung von Tiefgaragen-Zufahrten und Zufahrten zu innenliegenden Ladezonen getroffen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms hätte bei Nichtdurchführung der Planung das Risiko eines Lärmkonflikts zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und den östlich der Rößlingstraße bestehenden Wohngebieten (Gemengelage) weiter fortbestanden. Mit der Planung werden sowohl die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen gesichert sowie neue Flächen für gewerbliche Nutzungen geschaffen als auch Schutzansprüche der bestehenden und zukünftig im Gebiet lebenden Menschen berücksichtigt.

Dazu werden Maßnahmen, wie die Begrenzung von Geräuschemissionen per textlicher Festsetzung im Bebauungsplan, nach der in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und planergänzende Regelungen zur Minimierung der Einschränkungen der Wohnqualität ("Schöneberger Modell": offenbar verglaste Balkone/Loggien mit nächtlicher Schließverpflichtung), getroffen.

Bezüglich elektromagnetischer Auswirkungen aus dem Bahnstrom werden für das Schutzgut Mensch im Planfall keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet.

Aufgrund der nur sehr geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die planinduzierten Mehrverkehre sind auch die diesbezüglichen zunehmenden Auswirkungen auf die Lufthygiene gering. Die Grenzwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} gem. 39. BImSchV werden in den Luftbelastungsprognosen für 2020 und 2025 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.

Da infolge des künftigen Regional- bzw. Personenfernverkehrs und des Güterverkehrs mit störenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in den bahnseitigen Gebäuden zu rechnen ist, wurde eine Festsetzung zur schwingungstechnischen Abkoppelung baulicher Anlagen im an die Bahnanlagen angrenzenden urbanen Gebiet MU3 getroffen.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Ein Großteil der für das neue Stadtquartier vorgesehenen Grundstücke wird durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan über- bzw. unterbaut, so dass die bestehenden Flächen künftig fast vollständig überformt werden. Mit fast 75 % wird im ursprünglichen Zustand der überwiegende Flächenanteil jedoch 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. Streng geschützte Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. 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.

Für die Fledermäuse Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, die Brutvögel Blaumeise, Gartenrotschwanz, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Sperber sowie die Zauneidechse als Reptil und den Bergmolch als Amphibie ist eine Betroffenheit (Verbot der Entnahme etc. von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungsverbot) i. S. der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten durch das Bauvorhaben möglich.

Da der Lebensraum der bestehenden Zauneidechsenpopulation im Planfall nicht erhalten werden kann, wird diese in ein Ersatzhabitat (FCS-Maßnahme) umgesiedelt.

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes für die Bergmolchpopulation kann im Planfall während und nach der Bauphase durch die Umsetzung eines entsprechenden Habitatkonzeptes 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.

In Hinblick auf die Zwergfledermaus wurden keine Hinweise auf vorhandene Quartiere gefunden. Wenige nicht einsehbare Bereiche werden beim Rückbau der Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung untersucht müssen.

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.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich für das neue Stadtquartier an den geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans bzw. der Bebauungspläne XIII-B1 und XIII-B1-1 orientieren. Der Baunutzungsplan legt für die bereits bebauten Flächen entlang der Rößlingstraße und Attilastraße 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.

Mit der durch den Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von durchschnittlich ca. 0,4 in den urbanen Gebieten, einer 0,8 in den Sondergebieten sowie einer 0,5 in den Gewerbegebieten sowie den Regelungen bezüglich

der zulässigen Nebenanlagen wird die Überbauung und damit maximale Versiegelung von ca. 80% des gesamten Plangebietes ermöglicht. Das entspricht der zulässigen Versiegelung nach bisherigem Planungsrecht. Auf den Grundstücken mit Bestandsgewerbe an der Rößlingstraße bleibt die aktuelle GRZ unverändert. Somit wird im Planfall keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Im Bereich der geplanten Grünflächen findet, soweit sie nicht unterbaut sind, die Entsiegelung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen statt. Im Plangebiet sind keine Böden mit besonders geschützter Bodenfunktion betroffen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist von einem großflächigen Bodenaushub auszugehen.

Da aufgrund der Vornutzung als Güterbahnhof und Gewerbestandort ein großflächiger Altlastenlastenverdacht besteht, ist ein notwendiger zumindest teilweiser Austausch der belasteten Bodenschichten/Auffüllung im Bereich geplanter Über- und Unterbauung nicht auszuschließen. Auf den Grundstücken im östlichen Teil des Geltungsbereichs, für die eine bestandsorientierte Festsetzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist sind bauliche Eingriffe in den Boden in Folge der Planung nicht zu erwarten.

In Teilbereichen kann unter im Umweltbericht näher bestimmten Umständen auch ein Wiedereinbau von Bodenaushub, ohne dass Schäden für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten sind, erfolgen.

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.

Schutzgut Wasser

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.

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 und damit zu Beeinträchtigungen kommen. Der Bebauungsplanentwurf trifft Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (wasser- und luftdurchlässige Wege und Zufahrten), was die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Versiegelung verringert. Im Planfall ist eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung vor Ort mit Zisternen für die Bewässerung einzelner Grünflächen und Mulden und Rigolen zur Versickerung vorgesehen.

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

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.

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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

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.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst zu betrachten.

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.

Im Rahmen der Prüfung von Planungsalternativen wurde dem Erhalt und der Entwicklung gewerblicher Nutzung ein großes Gewicht zugemessen. Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung sowie der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe war, 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.