



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

██████████

per E-Mail

Geschäftszeichen (bitte angeben)

████████████████████

████████████████████

Telefon ████████████████████

██

████████████████████

Elektronische Zugangsöffnung gem.  
§3a Abs. 1 VwVfG:

██

26. Mai 2023

**Gemeinsame Stellungnahme zur FNP-Änderung 05/17 (Bereich Gradestraße westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm), Umwelt- und Naturschutzamt Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Ihr Stellungnahmeersuchen ████████████████████ vom 13.04.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das Übersenden der Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren 05/17 (Bereich Gradestraße. westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm).

Das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nimmt wie folgt Stellung:

**1. Natur- und Artenschutz (██████████ ██████████)**

**Landschaftsschutzgebiet und Biotopvernetzung**

Die Darstellung im LaPro der Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten ist unzureichend berücksichtigt. Diese konkrete Zielsetzung des LaPro ist festgesetzt und derzeit im Änderungsbereich weiterhin erreichbar. Erst die FNP-Änderung macht die Zielsetzung unerreichbar. Es tritt ein Widerspruch zwischen LaPro und FNP auf.

Es wird auf S. 7 darauf verwiesen, dass die Unterschutzstellung nicht weiterverfolgt wird. Im weiteren Verfahren sollte daher geklärt werden, ob das Unterschutzstellungsverfahren ruht

oder eingestellt wurde. Sollte das Verfahren eingestellt worden sein, ist darzustellen, warum es eingestellt wurde. Denn wie auf S. 7 dargestellt, sind die Freiflächen weiterhin als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen. Die Voraussetzungen für die Zielerreichung des LaPro sind damit nach wie vor gegeben.

Die Biotopvernetzungsfunktion im Norden des Änderungsbereiches ist ebenfalls differenzierter zu betrachten. Im Geltungsbereich von 8-98 kann hier möglicherweise auf eine Fassaden- und Dachbegrünung abgestellt werden, um eine Sicherung der Vernetzungsfunktion auf künftigen Siedlungsflächen zu gewährleisten. Im Geltungsbereich von 8-11 sollte dies durch die hochtechnischen Anforderungen der Erweiterung der BSR nicht möglich sein. Der Neuversiegelungsgrad wird hier überdurchschnittlich hoch sein und ob Dach- und Fassadenbegrünungen möglich sein werden, ist mehr als fraglich. Die Zielerreichung des LaPro ist daher sehr stark eingeschränkt.

Insgesamt ist von einer Abwertung des Biotopverbundes auszugehen. Wie stark diese Beeinträchtigung ausfällt, ist vom Bebauungsgrad und der künftigen Nutzungsintensivierung abhängig.

Vertrag gemäß § 54ff VwVfG

Auf S. 5 wird die illegale Rodung aus dem Frühjahr 2018 angesprochen. Es sei darauf verwiesen, dass hier nicht einfach nur eine „Vereinbarung zur Wiederaufforstung“ getroffen wurden. Es wurde ein Öffentlich-Rechtlicher Vertrag gemäß § 54ff VwVfG mit Vorhabenträger geschlossen. Über dieses ordnungsrechtliche Mittel ist der Vorhabenträger verpflichtet, den illegalen Eingriff im Sinne des § 17 Abs. 8 BNatSchG an Ort und Stelle wiederherzustellen. Hier besteht also eine Zweckbindung der Fläche, die die weitere Planung erheblich einschränkt und z.B. einen noch höheren Bebauungsgrad ausschließt.

Kompensation

Insgesamt sind im Bereich der FNP-Änderung Kompensationserfordernisse aus vier Rechtsbereichen zu erwarten: 1. Öffentlich-Rechtlicher Vertrag. 2. Eingriffskompensation durch die B-Pläne 8-98 und 8-11. 3. Forstrechtlicher Ausgleich nach LWaldG und 4. Artenschutzrechtliche Kompensation, die sich aus § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bzw. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergeben können.

Zu 1.) Die 2018 illegal gerodeten Bereiche sind vollständig auf dem Grundstück wiederherzustellen. Nach derzeitigem Stand sind dafür alle restlichen Freiflächen des B-Plans 8-98 nötig, die nicht von der baulichen Entwicklung betroffen sind.

Zu 2.) Darüber hinaus ergibt sich durch die Versiegelung und Bebauung ein weiteres Kompensationserfordernis. Erfahrungsgemäß macht die Versiegelung der Böden den höchsten Anteil dieses Erfordernisses aus. Da hier Böden von hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit vorliegen, muss davon ausgegangen werden, dass auch ein entsprechend hohes Kompensationsdefizit entsteht. Im Falle des B-Plans 8-98 sind alle weiteren Flächen auf dem Grundstück durch die Wiederherstellung des Öffentlich-Rechtlichen Vertrages in Beschlag genommen. Hier muss davon ausgegangen werden, dass externe Kompensationsflächen gesucht werden müssen. Im Falle des B-Plans 8-11 ist jenseits der Erweiterungsfläche der BSR auf der Grundlage der bestehenden BImSchG-Genehmigung des jetzigen Recyclinghofes ein Regenauffangbecken geplant. Auch hier stehen also auf dem Grundstück keine weiteren Flächen zur Verfügung, um die zusätzliche Versiegelung der Erweiterung zu kompensieren. Es muss voraussichtlich extern gesucht werden.

Zu 3.) Es wurden Biotop mit Waldeigenschaften angetroffen. Der B-Plan 8-98 sieht allerdings keine Flächen für eine walddrechtliche Bindung vor. Es kommt also zu einem Waldumbau. Zusätzliche Flächen für die Wiederaufforstung gemäß LWaldG stehen im Geltungsbereich von 8-98 aufgrund des Öffentlich-Rechtlichen Vertrages nicht mehr zur Verfügung. Es muss auch hier eine externe Kompensation gefunden werden.

Zu 4.) Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. So können keine gesicherten Aussagen darüber getroffen werden, ob z.B. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG für die vorkommenden Vogelarten greift oder CEF-Maßnahmen oder gar FCS-Maßnahmen erforderlich werden. Die Kartierungen aus dem Jahr 2017 zeigen, dass sowohl der Schwerpunkt der Brutnachweise der europäischen Vogelarten als auch der Jagdgebiete der Zwergfledermäuse vor allem in den Gehölzbeständen lag. Nach der illegalen Rodung 2018 und der subsequenten Biotopkartierung von 2022 dürfte ein Hauptkonflikt im Waldbereich im Nordosten des Großen Eckerpfuhls liegen. Aufgrund der geringen Begrünung im Norden und Osten des Grundstücks ist ein artenschutzrechtliches Kompensationserfordernis nicht auszuschließen.

## Klima

Das RIAS-Gelände stellt eine klimatisch wichtige Fläche dar. Es findet ein überdurchschnittlicher Kaltluftvolumenstrom von West nach Ost statt. Bei der Planung muss allerdings von einer Barriere-Wirkung ausgegangen werden. Die massive bauliche Dichte in W1 und W2 wird den Kaltluftvolumenstrom stark reduzieren. Dazwischen wirkt derzeit schon die Alfred-Nobel-Schule als Barriere. Es ist davon auszugehen, dass hier nicht nur das lokale

Klima im entstehenden, neuen Siedlungsquartier betroffen ist sondern auch die östlich gelegenen Teilbereich von Britz.

#### Fazit

Durch die Änderung werden für den Naturhaushalt wichtige Flächen in Anspruch genommen. Eine Aufwertung der verbleibenden Freiflächen wird voraussichtlich nicht möglich sein. Vor allem die klimatischen Anforderungen und das Kompensationserfordernis werden technisch kaum lösbar sein. So werden umfangreiche, externe Kompensationsmaßnahmen nötig werden. Vor dem Hintergrund, dass schon 2017 Gespräche bei der SenStadtWohn zum Änderungsbereich stattgefunden haben, wäre eine Übernahme der Fläche nicht in die Überschlägigen Eingriffsfolgenabschätzung wünschenswert gewesen. So wurde das Kompensationserfordernis bisher nicht als das große Hindernis für die Planung erkannt, das es aber darstellt.

Auf S. 4 wird sich gegen die Freihaltung und aber auch gegen eine stärkere Bebauung ausgesprochen und auf die Bedarfslage verweisen. Es muss davon ausgegangen werden, dass mit der Bedarfslage der Wohnungsbedarf gemeint ist. Aus Sicht des bezirklichen Naturschutzes ist aus der vorangestellten Argumentation durchaus eine vollständige Freihaltung anzustreben. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung könnten die naturschutzfachlichen Wertigkeiten ebenso durch eine landwirtschaftliche oder forstliche Nutzung erhalten werden. Die jetzigen Wertigkeiten sind u.a. auch durch diese Art der Nutzung entstanden.

## **2. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens ( [REDACTED] )**

Die Änderungsabsicht des FNP für die Entwicklung attraktiver Wohnnutzungen und zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg/ Britzer Damm, gibt es im Bereich des Immissionsschutzes Bedenken in Bezug auf die Wohnbebauung insbesondere Fläche W1.

#### Anmerkung

Wie in der Beschreibung des Änderungsbereichs erläutert, bestehen Immissionskonflikte, wie Geruch durch die BSR oder Lärm der Gewerbetätigkeiten in Bezug auf die beabsichtigte Wohnbebauung.

Entlang der Gradestraße handelt es sich um ein Industriegebiet bzw. nach Baunutzungsplan um ein reines und beschränktes Arbeitsgebiet. Die aktuelle Nutzung entspricht dem industriellen und gewerblichen Charakter des Gebietes vollkommen. Der FNP stellt Ver- und Entsorgungsanlagen mit übergeordneter Bedeutung dar.

Die geplante Typisierung der Baugebietsarten widerspricht der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechende Immissionsschutz-Rangfolge §§ 2 bis 9.

Die Immissionsschutz-Rangfolge soll sicherstellen, dass bei der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden die schädlichen Auswirkungen von Immissionen auf ein Minimum beschränkt werden. Dabei müssen insbesondere die Belange des Umwelt- und Gesundheitsschutzes sowie die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden.

Ein Wohnbaugebiet, das direkt an ein Gewerblich- und Industriell-genutztes Gebiet angrenzt, erfüllt dieses Kriterium nicht, da insbesondere nächtliche Lärmimmissionen und Geruchsmissionen nicht ausgeschlossen werden können.

Nach dem Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang,( 15. Aufl. 2022, BauGB § 5 Rn. 23-25 ) erlaubt §5 Abs. 2 Satz 6 BauGB der Gemeinde, die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen iS des BImSchG darzustellen. Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes ist aufgrund des Bestandschutzes und der Versorgungsbedeutung wenig praktikabel.

Der FNP-Entwurf verweist bei der Klärung der Konflikte (Lärm, Geruch) durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an Gewerbe- sowie Ver- und Entsorgungsflächen, auf die verbindliche Bauleitplanung (insbesondere B-Plan 8-98). In diesem Rahmen sollen weitere Gutachten erstellt werden und Untersuchungen stattfinden, um Lösungsansätze unter anderem durch entsprechende Festsetzungen, vertragliche Regelungen und technische Maßnahmen abzustimmen.

Derzeit liegen keine finalen Gutachten vor. Ein Entwurf zur Geruchsmission warf erste Konflikte mit der dargestellten Planung auf. Laut internen Informationen haben sich die Planungsabsichten u.a. aus diesem Grund erneut geändert, weshalb es keine Hinweise zur Konfliktlösung im B-Plan 8-98 gibt.

### 3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz ( [REDACTED] )

Die eingezeichneten Flächen für die geplante Änderung der FNP-Darstellung sind, wie im Begründungstext bereits dargestellt, gemäß der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (Umweltatlas)“ größtenteils als Böden mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Insbesondere die Puffer- und Filterfunktion des Bodens sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden in diesen Bereichen als hoch eingestuft. Auf der Karte „Naturnähe der Böden 2015“ im Umweltatlas wird der sehr hohe Wert des Areals deutlich, da es sich um geringfügig anthropogen beeinflusste Böden handelt. Eine bauliche Prägung ist in weiten Bereichen nicht gegeben. Zudem geht aus einer Biotopkartierung und Erfassung der wildwachsenden Gefäßpflanzenarten aus dem Jahr 2005 hervor, dass sich im Änderungsbereich, insbesondere im Geltungsbereich des B-Plans 8-98, Böden mit hoher biotischer Lebensraumfunktion befinden. Nach BNatSchG § 1 (3) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Laut der Einstufung im Begründungstext zum Bebauungsplan 8-98 handelt es sich entgegen der Angabe im Begründungstext zur FNP-Änderung nicht um eine Entsprechung des gesamtstädtischen Ziels des Vorrangs der Innenentwicklung, sondern um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Laut BauGB § 1a, Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Prüfung gemäß Bln BodSchG § 1 (2), ob anstelle einer Neuinanspruchnahme von Flächen ein Flächenrecycling im städtischen Innenbereich möglich ist, ist zum aktuellen Zeitpunkt aus Sicht der Bodenschutzbehörde unzureichend dargelegt.

Zu Blatt 9: „Aufgrund des in Teilen bestehenden Altlastenverdachts beziehungsweise bekannter Bodenverunreinigungen und möglicher Kampfmittelbelastungen gibt es punktuell gegebenenfalls ein erhöhtes Risiko der Schadstoffverlagerung bei Bodeneingriffen. Laut Bodenbelastungskataster sind die dort vermerkten Flächen teils saniert beziehungsweise wurden oder werden untersucht. In enger Abstimmung mit der Fachbehörde sollte im Zuge der Bebauungsplanverfahren eine fachgerechte Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung/Entsorgung aller bekannten Bodenbelastungen im Gebiet erfolgen.“

Zur Altlastensituation, insbesondere in Bezug auf den Geltungsbereich des B-Plans 8-89, ist zu ergänzen, dass das B-Plan-Gebiet laut einer vorliegenden Rasterfelduntersuchung aus dem Jahr 2016 in weiten Teilen mit einer Auffüllungsschicht überdeckt ist. Laut Bericht kam es bei der Analyse der Bodenproben im gesamten B-Plan-Gebiet zu einer vereinzelt Überschreitung der Beurteilungswerte nach Berliner Liste 2005. Aus einem vorliegenden Baugrundgutachten zum Grundstück Tempelhofer Weg 122 aus dem Jahr 2009 geht hervor, dass die Auffüllungsschicht vermutlich durch Aushub aus dem Teltowkanal entstand und der landwirtschaftlichen Nutzung diene. Für eine detaillierte Gefahrenbeurteilung und Eingrenzung der lokal ermittelten Schadstoffvorkommen sind weitere, nutzungsorientierte Messungen gem. BBodSchV (ab dem 01. August 2023 nach Mantelverordnung) notwendig. Da ein Eintrag von Schadstoffen aufgrund der vorhandenen, gering wasserdurchlässigen Bodenschichten nicht begünstigt wird und zudem ein großer Flurabstand vorliegt, wird eine Gefährdung des Grundwassers seitens der Bodenschutzbehörde als sehr gering eingeschätzt. Eine vertiefende Untersuchung der Altlastensituation für einen Teil der von der FNP-Änderung betroffenen Bereiche wurde bereits im B-Plan-Verfahren 8-98 veranlasst. Es liegen aktuell noch keine Ergebnisse vor.

Zu Blatt 9: „Eine Kompensation kann durch Entsiegelung und gegebenenfalls zumindest anteilig multifunktional durch extensiv gepflegte, strukturreich bepflanzte Grünflächen erfolgen. Es werden jedoch voraussichtlich Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Änderungsbereichs für die Bodenbeeinträchtigungen erforderlich.“

Im Verfahren des B-Plans 8-98 wurde seitens der Bodenschutzbehörde bereits die Vorlage eines Konzepts für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die von der Planung betroffenen Böden auf Basis einer bodenkundlichen Kartierung gefordert. Folgt man der Karte „Entsiegelungspotenziale (Umweltatlas)“ im FIS-Broker, ist für den gesamten Bezirk Neukölln nur eine einzige Fläche ausgewiesen, auf denen die Möglichkeit für Entsiegelungen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen besteht. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass neben dem reinen Abtrag des Versiegelungsbelags oftmals weitere Maßnahmen zur Rekultivierung bzw. Renaturierung notwendig sind, um die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Hierzu zählen zum Beispiel die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder die Verbesserung des Bodengefüges und Erhöhung der biologischen Aktivität. Zum aktuellen Zeitpunkt ist aus Sicht der Bodenschutzbehörde die geplante Vorgehensweise zu Kompensationsmaßnahmen unzureichend dargelegt.

Zu Blatt 9: „Der mindestens anteilige Verlust klimatischer Ausgleichsflächen mit höchster Bedeutung für das Stadtklima hat voraussichtlich vorrangig lokale Auswirkungen für die neuen Siedlungsflächen.“

Die überdurchschnittlich leistungsfähigen Böden bilden die Grundlage für Vegetationsbestände und kühlende Verdunstung, welche eine der Schlüsselstrategien gegen urbane Hitze bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Berlin darstellt. Dadurch wird die Bedeutsamkeit einer Erhaltung der Böden und Vegetationsbestände auch für das Stadtklima sowie die Luftreinhaltung weiter erhöht. Bezüglich lokaler Auswirkungen des Verlusts klimatischer Ausgleichsflächen wird darauf hingewiesen, dass sich laut der Karte „Integrierte Mehrfachbelastungskarte“ unweit des Änderungsbereichs eine der berlinweit am stärksten belasteten Planungsräume befindet (Kernindikatoren: Lärmbelastung, Luftschadstoffe, Grünflächenversorgung, Thermische Belastung, Soziale Benachteiligung).

Zu Blatt 12: „Eine konkretere Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist erst nach weiteren Untersuchungen bezüglich der örtlichen Bodenverhältnisse und des Altlastenverdachts (...) möglich.“

Da eine erhebliche Beeinträchtigung langfristig nicht wiederherstellbarer Bodenfunktionen erfolgen soll und eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie eine Umsetzung des aktuellen B-Plan-Entwurfs 8-98 einen hohen Nettoverlust an Fläche bedeuten würde, wurde bereits im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine Ermittlung des Ist-Zustands in Form einer bodenkundlichen Kartierung und eine daraus abgeleitete, maßstabsgerechte Planungsoptimierung mit dem Ziel eines deutlich geringeren Nettoverlustes an Fläche und Bodenfunktionen gefordert. Es liegen derzeit noch keine Ergebnisse vor.

Zu Blatt 12: „Hinsichtlich der erhöhten Risiken bei Bodenarbeiten aufgrund des anteiligen Altlastenverdachts ist nach gegenwärtigem Stand nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, welche nicht durch entsprechende Berücksichtigung im Planungsprozess und geeignete lokale Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.“

Hinsichtlich Bodenarbeiten ist hier folgendes zu ergänzen: Da das Gelände, insbesondere im Geltungsbereich des B-Plans 8-98, durch deutliche Höhenunterschiede gekennzeichnet ist, käme es im Fall von Baumaßnahmen zu Aushubmassen zum Ausgleich tiefer liegender Areale, was einen erheblichen Eingriff darstellen würde. Hier ist generell zu beachten, dass laut § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Aufgrund der oben geschilderten, hervorzuhebenden

Eigenschaften der Böden sowie der topographischen Verhältnisse in Kombination mit einem Bestehen sensibler Wiederherstellungsbereiche auf dem Gelände, ist im Fall eines Eingriffs in Böden eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 frühzeitig, also bereits in der Planungsphase, einzubinden. Dies kann z.B. durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Schlussfolgerung:

Der vorangegangenen Argumentation folgend handelt es sich bei dem FNP-Änderungsbereich um Flächen mit einer sehr hohen Relevanz für den Naturhaushalt. Die überdurchschnittlich leistungsfähigen Böden besitzen einen hohen Seltenheitswert und bilden außerdem die Grundlage für klimawirksame Grün- und Freiflächen, welche laut StEP Klima 2.0 eine der Schlüsselstrategien gegen urbane Hitze bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Berlin darstellen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans bzw. eine Umsetzung des B-Plan-Entwurfs 8-98 würde eine unwiederbringliche Zerstörung der für die Planung vorgesehenen Böden und deren Funktionen bedeuten. Die geplante Schaffung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche im Änderungsbereich widerspricht der Forderung des BBodSchG § 1, die Funktionen des Bodens zu sichern und eine Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktionen zu vermeiden.

Es wird seitens der Bodenschutzbehörde somit erbeten, die im FNP als Grünfläche dargestellten Bereiche zu erhalten und somit eine Sicherung der Böden vorzubereiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Geschäftsbereich 1 - Bezirksbürgermeister  
Wirtschaftsförderung und -beratung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen  
und Wohnen,  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

[Redacted]  
Telefon [Redacted]

26. Mai 2023

### **FNP Änderung: Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm - Ehemaliges RIAS-Gelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beschreibungen zur Änderung des FNP „Ehemaliges RIAS-Gelände“ - Bereich Gradestraße, westlich Tempelhofer Weg/Britzer Damm (laufende Nummer 05/17) legen dar, dass mit der beabsichtigten Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungserweiterung des Areal eine deutliche Umstrukturierung der Nutzungen auf der Fläche erfolgen soll. Ebenso ist eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen und der Geruchsemissionen zu erwarten.

Mit Blick auf die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen und der Analyse der Darstellung der sich ergebenden Arten der Flächen- und Bodennutzung möchte ich erhebliche Bedenken äußern. Für den geplanten Verdichtungsraum ist durch absehbare Wechselwirkungen eine gesamträumlich sinnvolle Entscheidung entsprechend der langfristigen Bedürfnisse zu treffen. Einige Punkte der FNP-Änderungen stellen aus unserer Sicht nur sehr schwer zu überwindende Hindernisse dar.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten der BSR und den damit verbundenen Emissionen widersprechen wir als Wirtschaftsförderung der Vorstellung von der wünschenswerten künftigen Verwendung des Flächenpotenzials. Eine Einschränkung und Gefährdung vorhandener und in der Planungsphase sich befindender Gewerbenutzungen, u.a. Abfallentsorgungsanlagen aufgrund heranrückender Wohnbebauung, sind abzuwenden.

Die Konfliktpotenziale zwischen Wohnbebauung und operativen Aufgaben bei der Gewährleistung von Entsorgungssicherheit sind in den nachfolgenden Planungsebenen detailliert zu untersuchen, auch die Einhaltung des Trennungsgebotes gem.§50 BImSchG muss einer Überprüfung Stand halten.

Ein erstes Gutachten (2023) weist bereits jetzt im Gebiet eine Überschreitung der Immissionswerte gem. TA-Luft von über 10% aus.

Bei einer Nachverdichtung in der angestrebten Flächen- und Bodennutzung sind insbesondere beim Wohnungsbau zwingend bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen. Die Standortsicherung des Gewerbes ist im StEP Wirtschaft 2030 durch Sicherung von Teilflächen als Gewerbestandort erfasst, dies muss Priorität haben, die gewerbliche Nutzungserweiterung im verträglichen Maß wird begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen





Berliner Forsten, 12587 Berlin  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Tel.

elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Dahlwitzer Landstraße 4,  
12587 Berlin

15. Mai 2023

**Stellungnahme der Berliner Forsten zu geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans  
Berlin im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4a Abs. 2 BauGB  
Ihr Stellungnahmeersuchen vom 13.04.2023**

Sehr geehrter

die Berliner Forsten nehmen zu den 2 beabsichtigten FNP-Änderungen folgendermaßen  
Stellung:

1. Bereich Grädestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm (05/17)

Diese FNP-Änderung war am 21.02.2023 bereits Gegenstand einer Videokonferenz  
zwischen SenSBW, Bezirksamt Neukölln, SenUMVK, Berliner Forsten u.a.m., deren Ergebnisse  
im Protokoll vom 23.02.2023 (durch Berliner Forsten bestätigt am 16.03.) festgehalten sind.  
Bezüglich des Themas Waldflächen nach § 2 LWaldG bzw. deren voraussichtlicher teilweiser  
Beanspruchung (Waldumwandlung nach § 6 LWaldG) gelten weiterhin die von  
getätigten Aussagen:

„- Nach derzeitigem Planungstand ist davon auszugehen, dass bei der beabsichtigten  
Bebauung Flächen umgewandelt werden müssen, die als Wald bewertet sind.

- Die Auffassung von SenUMVK III B wird geteilt, dass die Grünverbindung erhalten bleiben  
muss.“

Berliner Forsten, Dahlwitzer Landstraße 4, 12587 Berlin

 barrierefreier Zugang

Verkehrsankündigung: S3 Friedrichshagen; Tramlinien 60, 61, 88 S-Bhf. Friedrichshagen

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520

Da mittlerweile im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 8-98 ein Ortslermin durchgeführt wurde, kann die Ausdehnung der Waldfläche nun genauer definiert werden. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Ausdehnung von ca. 1,7 ha (siehe Kartenausschnitt).

2. Eisenacher Straße / Steinhellenweg (02/18)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





**Waldbereich B-Plan 8-98**

Erstellt für Maßstab 1:550



Ersteller

Erstellungsdatum 17.04.2023



**Berliner Forsten**

ETRS 1989 UTM Zone 39N



BSR . Postfach 42 01 52 . 12061 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen  
Referat I B Flächennutzungsplanung und  
stadtplanerische Konzepte

Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

Vorab per E-Mail:

I

Ringbahnstr. 96  
12103 Berlin

Telefon

Ihr Ansprechpartner:

Telefon

22. Mai 2023

**Flächennutzungsplan-Änderung Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm – Lfd. Nr. 05/17  
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen hiermit Stellung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4a Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 05/17 für den Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Wie Ihnen bereits aus den Steuerungsrunden zur Entwicklung des ehemaligen RIAS-Geländes bekannt ist, sehen wir in der heranrückenden Wohnbebauung eine nachhaltige Gefährdung in Bezug auf die operativen Aufgaben der BSR und der Gewährleistung der Entsorgungssicherheit für das Land Berlin.

Aus Sicht der BSR kann Wohnungsbau an diesem Standort nur dann realisiert werden, wenn weder die Standortentwicklung der BSR noch der aktuelle Bestand des Recyclinghofes gefährdet werden. Wir entwickeln den Standort Gradestraße bereits seit einigen Jahren sukzessive zu einem modernen Kreislaufwirtschaftsstandort und planen ganz aktuell den Bau einer Recyclinghalle zur mechanischen Aufbereitung verschiedener Stoffströme (Sperrmüll, Altholz, Gewerbeabfälle etc.). Zudem ist der Bau einer Anlage zur energetischen Verwertung von Biomasse geplant, die für eine stoffliche Verwertung nicht mehr geeignet ist. Damit unterstützt die BSR die Ziele des Landes Berlin zur De-Fossilisierung der Berliner Fernwärme.

Sollten die geplanten neuen BSR-Anlagen nicht umgesetzt werden können, so zählt zu den nachteiligen Folgen:

**Berliner Stadtreinigungsbetriebe**  
Anstalt öffentlichen Rechts  
HRA 33 292  
AG Berlin-Charlottenburg  
USt-IdNr. DE 136 630 343

**Hauptverwaltung**  
Ringbahnstraße 96  
12103 Berlin  
Telefon  
Telefax  
www.BSR.de

**Vorstand**

**Aufsichtsrat**  
N.N. (Vorsitz)

**Zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb**

Die Datenschutzerklärungen der BSR finden Sie unter [www.BSR.de/Datenschutzerklaerung](http://www.BSR.de/Datenschutzerklaerung)

#### Ohne Recyclinghalle:

- Konterkarierung des Berliner Abfallwirtschaftskonzeptes, da kein hochwertiges Recycling bzw. keine stoffliche Verwertung von bis zu 150.000 t/a Altholz und Sperrmüll möglich
- Alternde Anlagentechnik, da keine Instandhaltung möglich
- Gefährdung der Umsetzung des abfallrechtlich niedergelegten Autarkie- und Näheprinzips

#### Ohne Biomasseheizkraftwerk:

- Keine Erzeugung von CO<sub>2</sub>-neutraler Nahwärme und Strom möglich, und damit keine Unterstützung der Ziele des Landes Berlin zur De-Fossilisierung der Fernwärme.
- Ohne BMHKW müssen aufbereitete Abfälle wieder abgefahren werden, dies bedeutet hohe Verkehrslasten, hohe Fremdensorgungskosten, was in der Konsequenz gebührensteigernd wirken würde.

Eine Nichtumsetzung der beiden Anlagen gefährdet somit die Umsetzung des abfallrechtlich niedergelegten Autarkie- und Näheprinzips sowie die Gebührenstetigkeit. Ferner kann kein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Zur geplanten Änderung Nr. 05/17 des Flächennutzungsplans mit Stand vom 31.03.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wesentliche Planungsziele des Flächennutzungsplanverfahrens 05/17 sind die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für einen verdichteten Wohnungsneubau und die gleichzeitige Sicherung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen einschließlich des gesamtstädtisch bedeutsamen BSR-Standorts (Bl. 1, 3 f.).
2. Diese Planungsziele sind mit der geplanten Änderung voraussichtlich nicht erreichbar.

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen würde aller Voraussicht nach schon die bestehenden Nutzungen, jedenfalls aber die Erweiterungsmöglichkeiten der BSR beschränken. Sie würde Konflikte provozieren, die auch in späteren Verfahren nicht bewältigt werden können. Sie würde dazu führen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten der BSR im Hinblick auf die geplante Recyclinghalle und das geplante Biomasseheizkraftwerk eingeschränkt würden. Das würde sowohl die Abfallentsorgungs- als auch die Energieversorgungssicherheit der Stadt Berlin gefährden. Zugleich würden sehenden Auges unattraktive Wohnbauflächen zwischen einem Abfallbehandlungszentrum und einer Hauptverkehrsstraße geschaffen, in denen die dort Wohnenden den gleichen Belastungen wie in einem Gewerbegebiet ausgesetzt wären.

3. In der Entwurfsbegründung wird die gesamtstädtische Bedeutung des BSR-Standortes sowie der Beitrag der Erweiterung dieses Ver- und

Entsorgungsstandortes zur weiteren Absicherung der Daseinsvorsorge zutreffend erkannt (vgl. Bl. 2, 4). Das gilt auch für die Erkenntnis, dass beide Planungsabsichten (Schaffung von Wohnbauflächen und Sicherung der BSR-Erweiterung) in ihren planerischen Auswirkungen in Wechselbeziehung stehen und deshalb eine gemeinsame Betrachtung in einer FNP-Änderung geboten ist (Bl. 2).

4. Die bestehenden BSR-Anlagen, die Umschlagstation Süd mit Aufbereitungsanlage für Sperrmüll und Altholz sowie der Recyclinghof, befinden sich bauplanungsrechtlich in einem Gebiet, das im dafür weiterhin geltenden Baunutzungsplan von 1958/61 als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist. In reinen Arbeitsgebieten sind gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art zulässig (§ 7 Nr. 11 Bauordnung Berlin 1958); sie entsprechen den heutigen Industriegebieten (§ 9 BauNVO). Im Flächennutzungsplan ist der Standort als für Abfallentsorgungsanlagen vorgesehene Fläche mit gewerblichem Charakter ausgewiesen. Die Ausweisung für die bestehenden Anlagen soll nicht geändert werden.

Die bestehenden Anlagen sind immissionsschutzrechtlich als im förmlichen Verfahren genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne der Industrieemissionsrichtlinie eingestuft (Umschlagstation Süd mit Aufbereitungsanlage für Sperrmüll und Altholz: Anlage zur Behandlung nicht gefährlicher Abfälle nach Nr. 8.11.2.3 GE des Anhangs 1 der 4. BImSchV; Recyclinghof als Anlage zur zeitweiligen Abfalllagerung nach Nr. 8.12.1.1 GE des Anhangs 1 der 4. BImSchV). Solche Anlagen sind typischerweise nur in Industriegebieten zulässig.

Die Anlagen werden im Tag- und Nachtbetrieb betrieben. Vor allem die Restabfälle in der Umschlagstation, deren Gerüche über 3 Kamine abgeleitet werden, aber auch der LKW-Verkehr sowie Sperrmüll- und Holzlager verursachen Geruchsemissionen. Lärmemissionen entstehen durch Fahrzeugverkehr, Zerkleinerungsanlagen und sonstige Maschinengeräusche.

5. In die südlich des Recyclinghofes geplante Recyclinghalle soll die bisher in einer Halle der Umschlagstation Süd befindliche Aufbereitungsanlage für Altholz und Sperrmüll verlagert und bis zu einer Durchsatzkapazität von ca. 166.000 t pro Jahr erweitert werden. Es handelt sich ebenfalls um eine im förmlichen Verfahren genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der Industrieemissionsrichtlinie (Anlage zur Behandlung nicht gefährlicher Abfälle nach Nr. 8.11.2.3 GE des Anhangs 1 der 4. BImSchV), die typischerweise nur in Industriegebieten zulässig ist.

Die Halle wird in ca. 160 m Entfernung von der geplanten Wohnbaufläche errichtet werden. Die Errichtung der Halle ist dort gemäß

Vorbescheid 2017/627 des Bezirksamts Neukölln bauplanungsrechtlich als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zulässig. Der Standort befindet sich wie derjenige des Recyclinghofes ebenfalls innerhalb des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Abfallentsorgungsgebietes.

Die Recyclinghalle soll ebenfalls im Tag- und Nachtbetrieb betrieben werden. Ihr Betrieb wird mit Geruchs- und Lärmbelastungen in der Umgebung verbunden sein.

Wir haben derzeit die Genehmigungsplanung für die Recyclinghalle öffentlich ausgeschrieben. Für 2023 bis 2025 sind die Entwurfsplanung und das Genehmigungsverfahren vorgesehen, ab 2025 soll mit der Vergabe der Bauleistungen und dem Bau der Halle begonnen werden. 2028 soll die Anlage in Betrieb genommen werden.

6. In dem südlich der Recyclinghalle geplanten Biomasseheizkraftwerk (BMHKW) soll durch energetische Verwertung von nicht stofflich verwertbarem Altholz aus der Recyclinghalle und sonstiger Biomasse Strom und Wärme erzeugt werden. Geplant ist eine Feuerungswärmeleistung von 50 bis 90 MW und eine Durchsatzleistung von ca. 150.000 t pro Jahr. Es handelt sich ebenfalls um eine im förmlichen Verfahren genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der Industrieemissionsrichtlinie (Anlage zur Verbrennung von Altholz nach Nr. 8.1.1.3 GE des Anhangs 1 der 4. BImSchV), die typischerweise nur in Industriegebieten zulässig ist.

Das Anlagengrundstück liegt in ca. 100 m Entfernung von der geplanten Wohnbaufläche. Der Standort grenzt unmittelbar an das im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Abfallentsorgungsgebiet an. Dieses soll nun in südlicher Richtung erweitert werden. Ferner wird das Bebauungsplanverfahren 8-11 fortgeführt.

Das BMHKW soll ebenfalls im Tag- und Nachtbetrieb betrieben werden. Sein Betrieb wird mit Geruchs- und Lärmbelastungen in der Umgebung verbunden sein.

Wir erstellen derzeit Konzepte und die Schnittstellenplanung für das BMHKW. Die Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren 8-11 haben begonnen. Dieses Verfahren wird nun nach Maßgabe des am 14.04.2023 bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses (ABl. Bln S. 1869 f.) fortgesetzt. Ab ca. 2027 ist die Konkretisierung der Planung, die Genehmigung und die Umsetzung des Vorhabens vorgesehen, so dass die Anlage zu Beginn der 2030er Jahre in Betrieb genommen werden kann.

7. Industriegebiete (bzw. reine Arbeitsgebiete nach dem Baunutzungsplan 1958/61) dienen der Ansiedlung störender Betriebe, die in Gewerbe- oder sonstigen Baugebieten nicht zulassungsfähig sind. Diese Funktion können sie nur erfüllen, wenn ein hinreichender Abstand zu Wohngebieten besteht.

Grund dafür ist, dass Industrieanlagen auch dann, wenn sie sich in einem Industriegebiet befinden, immissionsschutzrechtlich nur zugelassen werden dürfen, wenn die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte an der nächst gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Ist das nicht der Fall, ist auch ein als Industriegebiet ausgewiesenes Gebiet als Folge einer heranrückenden Wohnbebauung faktisch nur noch als Gewerbegebiet oder als eingeschränktes Gewerbegebiet nutzbar. Trotz der Ausweisung als Industriegebiet sind störende Betriebe, für die das Industriegebiet eigentlich ausgewiesen wurde, rechtlich nicht mehr genehmigungsfähig. Das Industriegebiet wird funktionslos.

8. Für den BSR-Standort ergibt sich schon aus einem vorliegenden Gutachten, dass die geplante Wohnnutzung im Hinblick auf Gerüche mit der Nutzung als Abfallstandort nicht vereinbar ist. Sie befindet sich in der Hauptwindrichtung östlich des BSR-Standorts, in der mit den größten Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Entsprechendes zeichnet sich für die noch näher zu prüfende Lärmbelastung ab.
9. Für Geruchsbelastungen bestimmt die TA Luft 2021, dass störende Gerüche in Wohn-, Misch- und urbanen Gebieten an bis zu 10 % der Jahresstunden, bei Wohnnutzungen in Industrie- und Gewerbegebieten an bis zu 15 % der Jahresstunden und an Arbeitsplätzen Werte bis zu 25 % der Jahresstunden zulässig sind (Anlage 7 Nr. 3.1 der TA Luft). Bei durch eine Anlage hervorgerufenen Zusatzbelastungen unterhalb des Irrelevanzkriteriums von 2 % der Jahresstunden kann auf die Ermittlung der Vorbelastung und der Gesamtbelastung verzichtet werden (Anlage 7 Nr. 3.3 der TA Luft). Maßgeblich ist, ob Geruchsimmissionen wahrnehmbar sind, die mit hinreichender Sicherheit und zweifelsfrei ihrer Herkunft nach aus Anlagen oder Anlagengruppen erkennbar und damit abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem (Anlage 7 Nr. 3.1 und 4.4.7 Abs. 5 TA Luft).

Der Gutachter Müller-BBM kommt in einer als **Anlage** beigefügten Zusammenfassung seiner Immissionsprognose Geruch und Staub im Auftrag der BSR vom 21.03.2023 zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Belastungen in Verbindung mit den zu erwartenden

Geruchsbelastungen auf Grund der geplanten Recyclinghalle zu einer Geruchsgesamtbelastung im Bereich der geplanten Wohnbebauung von bis zu 17 % der Jahresstunden führen werden. In diesen Bereichen würde es also durchschnittlich bis zu rund 4 Stunden täglich erkennbar nach Abfällen riechen.

Darüber hinaus würde der Immissionswert der TA Luft für Wohn-, Misch- und urbane Gebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden fast in allen als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereichen überschritten (vgl. die Abbildungen 4 und 5 auf S. 9 und 10 sowie die zusammenfassende Beurteilung auf S. 10 des beigefügten Gutachtens).

Nur ganz am östlichen und südlichen Rand dieser Wohnbauflächen läge die Geruchsbelastung genauso wie im Bereich der derzeit bestehenden Wohnbebauung noch unterhalb des Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden. Trotz Unterschreitung dieses Wertes kommt es sowohl am Standort Gradestraße als auch an anderen BSR-Standorten von umliegenden Wohnbebauungen immer wieder zu Beschwerden wegen Geruchsbelastungen durch die BSR.

Im Falle einer Realisierung der derzeit beabsichtigten Wohnbebauung würden sich die geplanten BSR-Erweiterungen also gar nicht realisieren lassen, weil die zulässigen Immissionswerte überschritten würden. Am BSR-Standort dürften nur noch Anlagen zugelassen werden, die weniger stören. Der BSR-Standort würde also faktisch vom Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet oder gar zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet degradiert. Das wäre eine erhebliche Beeinträchtigung des BSR-Standorts und ein Zunichtemachen von abfall- und energiewirtschaftlichem Entwicklungspotential auf BSR-eigenem Grundstück. Die BSR könnte industriegebietstypisch störende Nutzungen nur noch außerhalb der Stadt Berlin realisieren. Das würde zusätzliche Kosten, zusätzliche Verkehre und damit auch zusätzliche Lärm- und Geruchsemissionen bewirken.

10. Für Lärmbelastungen bestimmt die TA Lärm für unterschiedliche Baugebietstypen unterschiedliche Immissionsrichtwerte. Während in Industriegebieten tags und nachts Schallpegel von bis zu 70 dB(A) zulässig sind, gelten in allen anderen Gebieten tags niedrigere und nachts noch niedrigere Werte. Für allgemeine Wohngebiete gelten Werte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Nr. 6.1 TA Lärm). Außerdem sind für allgemeine Wohngebiete Ruhezeiten werktags zwischen 6:00 und 7:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 6:00 bis 9:00 Uhr, von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen (Nr. 6.5 TA Lärm).

Auch für diese Werte kommt es auf die Einstufung des jeweils immissionsbetroffenen Gebietes an und nicht auf diejenige des Gebietes, in dem sich die emittierende Anlage befindet. Deshalb kann auch hier die Ausweisung eines Wohngebietes in der Nähe eines Industriegebietes dazu führen, dass das Industriegebiet als solches nicht mehr nutzbar ist, sondern faktisch zu einem Gewerbe- oder gar eingeschränkten Gewerbegebiet degradiert wird.

Im Rahmen eines Gutachtens des Akustikbüro Dahms GmbH vom 19.06.2017 im Auftrag der BSR zu den Auswirkungen der Umplanung und der Verlagerung des Recyclinghofes wurde für einen Immissionsort in der Kleingartenkolonie in einer Entfernung von 150 Meter südwestlich der Quelle ein Immissionspegel von 50,5 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts ermittelt (vgl. die Begründung des Bebauungsplans 8-83 Schul- und Sportstandort Koppelweg vom 27.01.2021, S. 136). Danach liegt es nahe, dass an dem nur 100 m vom Grundstück des Biomasseheizkraftwerks entfernt geplanten Wohngebiet mit einer Überschreitung des Immissionswertes von 40 dB(A) nachts und mit einer Überschreitung des Immissionswertes von 55 dB(A) tags jedenfalls während der Ruhezeiten unter Berücksichtigung der dafür geltenden Zuschläge von 6 dB(A) gerechnet werden muss.

Im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 werden die Anforderungen an den Lärmschutz in Bebauungsplanverfahren erläutert. Danach bilden die Anforderungen der TA Lärm die Grenze für eine Herabsenkung des Lärmschutzniveaus im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Außerdem müssen potenzielle Lärmkonflikte in der Regel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden (S. 72 und 74 des Leitfadens).

Für den hier gegebenen Fall einer an ein Industriegebiet heranrückenden Wohnbebauung enthält der Leitfaden spezielle Grundsätze und Orientierungshilfen. Danach generiert die Ansiedlung von Wohnungen einen nächtlichen Schutzanspruch, der zu erheblichen Einschränkungen bestehender Betriebe und Anlagen führen kann. Die Konfliktlösung über passive Schallschutzmaßnahmen ist gemäß TA Lärm nur eingeschränkt möglich. Wenn Immissionsrichtwerte überschritten werden, gilt zunächst ein hohes Abwägungserfordernis bezüglich der Prüfung von Planungsalternativen und der Einhaltung hinreichender Abstände, sodann sind näher erläuterte aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Wenn die Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Maßnahmen zur Konfliktbewältigung nicht verhindert werden kann, kann die Planung wegen entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht vollzogen werden und ist daher nicht festsetzungsfähig (S. 142 des Leitfadens).

Diese Grundsätze gelten nicht nur für die verbindliche Bebauungsplanung, sondern auch und erst recht für den vorbereitenden Flächennutzungsplan. In dem für die Bauleitplanung verbindlichen Flächennutzungsplan dürfen keine Nutzungskonflikte angelegt sein, die sich weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch in nachfolgenden Verfahren lösen lassen.

In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplan 8-98 vom 15.12.2022 heißt es zu Lärmbelastungen, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gewährleisten sollen, dass trotz Immissionen allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, ohne dass die bestehenden Nutzungen und Erweiterungsoptionen des BSR-Standortes eingeschränkt werden (S. 125 der Begründung). Im Vorentwurf des Bebauungsplans 8-98 vom 15.12.2022 sind entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen bisher nur zum Schutz vor Verkehrslärm in dem urbanen Gebiet entlang des Tempelhofer Weges vorgesehen (Textliche Festsetzungen Nr. 17 ff.), aber noch nicht zum Schutz von Anlagenlärm vom Industriegebiet, auf dem sich der BSR-Standort befindet. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sollen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden, um die Lärmbelastung nach Umsetzung der Planung zu ermitteln und drauf basierend die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz festzulegen (S. 15, 53 und 109, 125 f. und 131 der Begründung).

In dieser Begründung wird die vorrangige Vermeidung von Schallkonflikten durch ausreichende Abstände geplanter Wohngebiete zu anderen Baugebieten nach Maßgabe des gesetzlichen Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG explizit abgelehnt, weil dies dazu führen müsste, dass der Abstand der Baugebiete deutlich erhöht werden müsste und innerhalb des Plangebietes ein deutlich geringerer Anteil an Wohnnutzung möglich wäre (S. 126 der Begründung).

Hier wird also klar erkannt, dass das Trennungsgebot des § 50 BImSchG mit der vorgesehenen Planung nicht eingehalten werden kann. Es wird jedoch nicht berücksichtigt, dass § 50 BImSchG unmittelbar verbindlich ist und ein Verstoß dagegen zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führt (vgl. nur BeckOK Umweltrecht, 64. Edition 2022, BImSchG § 50 Rn. 39 mit Hinweis auf OVG Koblenz, Urteil vom 30.08.2001, 1 C 10054/01, NVwZ-RR 2002, 329).

Nach Einschätzung der BSR werden sich die absehbaren Konflikte durch die im Entwurf des Bebauungsplan 8-98 vorgesehenen Maßnahmen nicht lösen lassen. Die Einhaltung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG ist nach Maßgabe des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 bei Biomassekraftwerken ab 50 MW erst bei Abständen

ab 500 m und bei Anlagen zur sonstigen Behandlung nicht gefährlicher Abfälle erst bei Abständen ab 300 m zu Wohngebieten gewährleistet. Von umliegenden Wohnbebauungen kommt es auch wegen Lärmbelastungen durch die BSR sowohl am Standort Gradestraße als auch an anderen BSR-Standorten immer wieder zu Beschwerden. Zu befürchten ist insbesondere, dass der mit der Ansiedlung von Wohnnutzungen verbundene nächtliche Schutzanspruch zu erheblichen Einschränkungen bestehender Betriebe und Anlagen führen wird.

Wir haben auch bezüglich Lärm ein Gutachten zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Betriebs der geplanten Recyclinghalle und des Biomasseheizkraftwerks auf die geplante Wohnbebauung in Auftrag gegeben. Auch dieses muss bereits beim Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Nach unserer Einschätzung wird es bestätigen, dass bei Ausweisung einer Wohnbebauung, die so nah an den Standort der BSR heranrücken würde wie in der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehen, die Planungen der BSR nicht realisierbar wären. Wir werden die Ergebnisse dieses Gutachtens in das weitere Verfahren einbringen.

11. Die Anwendung von Zwischenwerten für Geruchs- und Lärmbelastungen wie in Gemengelagen gemäß Anhang 7 Nr. 3.1 Abs. 5 TA Luft oder Abschnitt 6.7 TA Lärm ist bei Neuplanungen ausgeschlossen. Darauf hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, [REDACTED] in ihrer Stellungnahme vom 30.01.2023 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 8-98 zu Recht hingewiesen (S. 4). Dem entsprechend sind anderslautende Aussagen in einer früheren Fassung des als Anlage beigefügten Gutachtens korrigiert worden.
12. Nach alledem zeichnet sich ab, dass das Planungsziel der Schaffung verdichteter Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Sicherung und Erweiterung des BSR-Standorts im vorgesehenen Plangebiet nicht erreichbar ist. Deshalb sollte auf die Ausweisung der Wohnbebauungen W 1 und W 2 verzichtet und Wohnbebauung, wenn überhaupt, allenfalls in sehr geringem Umfang und in maximaler Entfernung zu dem bestehenden und für die BSR-Erweiterung erforderlichen Industriegebiet vorgesehen werden.

Sollte dennoch an der Planung von Wohnbebauung festgehalten werden, wird im Rahmen der im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch detaillierte Gutachten in erster Linie in Bezug auf Gerüche und Lärm sehr genau zu prüfen sein, welche Belastungen voraussichtlich zu erwarten sein werden. Es wird zu prüfen sein, wie sie sich faktisch auf die Nutzbarkeit des bestehenden und zu erweiternden Industriegebietes und

die rechtliche Zulässigkeit der Ausweisung einer Wohnbebauung auswirken werden. Es wird ferner zu prüfen sein, ob und gegebenenfalls wie erhebliche Beeinträchtigungen durch planerische Vorgaben verhindert werden können, sei es durch eine veränderte räumliche Anordnung der Bebauung oder die Schaffung weiterer Pufferzonen durch weniger störende und weniger störanfällige Gewerbe- oder Mischgebiete.

Insoweit muss auch die geplante Ausweisung einer verdichteten Wohnbaufläche W1 (mit GFZ > 1,5) in unmittelbarer Nähe zum BSR-Standort in Frage gestellt werden. Nach dem Bebauungsplanverfahren 8-98 sind dort Wohnhochhäuser vorgesehen. Die in einem solchen Hochhaus Wohnenden würden einen direkten Ausblick auf die Abfallbehandlungsanlagen haben. Auf Grund der Höhe solcher Gebäude können Gerüche und Lärm durch Bäume auf den vorgesehenen Grünflächen oder durch die im Grenzbereich teilweise vorgesehene gewerbliche Baufläche nicht abgeschirmt werden.

13. Bei der Abwägung zwischen den beiderseits gewichtigen gesamtstädtischen Interessen an der Sicherung geeigneter Industrie- und Abfallentsorgungsstandorte einerseits und der Schaffung von Wohnraum ist ferner die gesamtstädtische Planung durch die Stadtentwicklungspläne (StEP) und das Abfallwirtschaftskonzept 2030 zu beachten.

Stadtentwicklungspläne sind städtebauliche Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Sie werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmenarten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Sie sind Grundlage für alle weiteren Planungen (§ 4 Abs. 1 AG BauGB Bln). Sie sind deshalb von allen an der Stadtplanung beteiligten Stellen zu berücksichtigen.

Im StEP Wirtschaft 2030 vom 30.04.2019 ist der im Flächennutzungsplan ausgewiesene BSR-Standort Teil des EpB-Gebietes 22 Teltowkanal. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) soll die größeren zusammenhängenden Gewerbestandorte in Berlin sichern und entwickeln helfen. Diese Standorte haben besondere Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt (S. 59 ff. und 141 StEP Wirtschaft 2030).

Im StEP Wohnen 2030 vom 21.08.2019 ist dagegen das Gebiet des vorgesehenen Bebauungsplans 8-98 weder als kurz-, mittel- oder langfristiger Wohnungsbaustandort noch als Potenzialfläche für Wohnungsneubauten ab 50 Wohneinheiten vorgesehen (S. 22 ff. StEP Wohnen 2030). Er ist auch nicht als Untersuchungs- oder Prüfgebiet für

die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen eingestuft (S. 25 ff. StEP Wohnen 2030).

Hieraus ergibt sich aus gesamtstädtischer Sicht ein klarer Vorrang der Sicherung und Erweiterung des BSR-Standorts vor der Ausweisung von Wohnbauflächen in dessen Nähe.

14. Die gesamtstädtische Perspektive verlangt ferner, den immissionsschutzrechtlichen Konflikt durch das Heranrücken von Wohnnutzungen an die geplanten und bestehenden Ver- und Entsorgungsflächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans durch den Senat zu lösen. Er darf nicht auf die Ebene der Bebauungsplanung auf Bezirksebene verlagert werden.

Der Konflikt zwischen BSR-Standort und heranrückender Wohnbebauung kann schon deshalb nicht auf Bebauungsplanebene gelöst werden, weil sich zwei verschiedene Bebauungspläne (8-11 und 8-98) in Aufstellung befinden und der Bebauungsplan 8-98 bezüglich der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich des Verfahrensstandes deutlich weiter fortgeschritten ist als das Verfahren über den Bebauungsplan 8-11 bezüglich des BSR-Standorts.

Es darf ferner nicht dazu kommen, dass sich jeder Plangeber auf den jeweils anderen verlässt. Wenn im Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung die Vereinbarkeit des BSR-Standorts mit der geplanten Wohnbebauung unterstellt wird, schränkt dies die Planungsspielräume des Bezirks ein. Denn Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Ferner muss sichergestellt werden, dass das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 8-98 das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht überholt. Denn im Bebauungsplanverfahren 8-98 ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits abgeschlossen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans muss aber in der Regel nicht nur formal, sondern auch inhaltlich spätestens gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Ein vorzeitiger, also vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellter Bebauungsplan ist nur zulässig, wenn dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 4 BauGB). Dringende Gründe sind hier nicht ersichtlich. Ob der Bebauungsplan 8-98 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf den BSR-Standort entgegenstehen würde, muss im Flächennutzungsplanverfahren erst geprüft werden, bevor der Bebauungsplan 8-98 erlassen werden kann.

Eine gesamtstädtische Lösung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist aufgrund der auch im Entwurf immer wieder betonten gesamtstädtischen Bedeutung des BSR-Standorts und der geplanten Erweiterungen (vgl. Bl. 1, 2, 4) erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist vom Senat zu beschließen und bedarf der Zustimmung des Abgeordnetenhauses (§ 2 AGBauGB Bln). Mit ihm wird die Durchsetzung der gesamtstädtischen Interessen, wie sie sich insbesondere aus Stadtentwicklungsplänen ergeben, sichergestellt. Ferner hat der Senat besondere Eingriffsrechte, falls der Entwurf eines Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt (§ 7 AGBauGB Bln). Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann insbesondere vorliegen bei Entsorgungsanlagen mit gesamtstädtischer Bedeutung (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 AGBauGB Bln). Das ist bei der hier zu befürchtenden Beeinträchtigung des BSR-Standorts der Fall. Schließlich kann die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung den Bezirken die Aufstellung eines Bebauungsplans untersagen, wenn zu befürchten ist, dass dieser einer bereits eingeleiteten Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 10 Abs. 4 AGBauGB Bln).

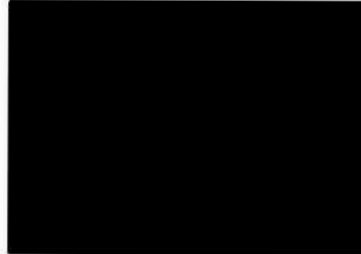
Eine Konfliktlösung nur auf Bezirksebene reicht daher nicht aus. Vielmehr ist eine eigenständige Ermittlung, Bewertung und Abwägung der gegenläufigen Belange auf Senatsebene im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes unabdingbar.

Zusammengefasst befürchten wir weiterhin, dass die Planungen der Wohnungswirtschaft die der BSR obliegenden Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge gefährden und eine Weiterentwicklung des Kreislaufwirtschaftsstandortes Gradestraße zu stark einschränken. Wir bitten deshalb, die Planungen zu überdenken, ergänzende Gutachten einzuholen und zu berücksichtigen, und die geplante Wohnbebauung so zu beschränken, dass der BSR-Standort gesichert und seine Erweiterung nicht gefährdet wird.

Wir bitten ferner darum, uns in das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren genauso weiter einzubinden, wie wir vom Bezirksamt in das Bebauungsplanverfahren 8-98 eingebunden werden. Dazu stellen wir weiterhin gerne von uns in Auftrag gegebene Gutachten zur Verfügung und bitten um Übermittlung der im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeholten Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen.

Für Fragen und weiterführende Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage:** Müller-BBM, Zusammenfassung des Gutachtens  
„Schornsteinhöhenberechnung und Immissionsprognose Geruch und  
Staub gemäß TA Luft 2021“ für die geplante Recyclinghalle der BSR,  
Bericht Nr. M167372/03 Version 2 vom 21.03.2023.

**Wird in aktualisierter Fassung zusammen  
mit den anderen Gutachten bereitgestellt**

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Service**

Telefon [REDACTED]  
(kostenfrei)  
Fax [REDACTED]  
service@bwb.de  
www.bwb.de

**Per Mail**

**Hausanschrift**

Neue Jüdenstraße 1  
10179 Berlin

**Datum**

15. Mai 2023

**Ihre Zeichen/Nachricht**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Unser Zeichen**

(bitte stets angeben)  
PB-B/Pa

**Bearbeiter/-in**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Durchwahl/Fax**

Tel.: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]

**Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

I. zu einem Entwurf – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Neukölln - Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm (05/17)

II. zu einem Entwurf – Erneute öffentliche Auslegung  
Tempelhof-Schöneberg - Eisenacher Straße / Steinhellenweg (02/18)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den o. g. Bereichen befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die Anlagen der BWB werden weiterhin benötigt und sind zu erhalten.

Zu den geplanten Änderungen können folgende grundsätzliche Aussagen gemacht werden:

- Kommt es im Zusammenhang mit geplanten städtebaulichen Maßnahmen zum Neubau von öffentlichen Straßen, sind diese Maßnahmen mit konkreten Straßenbauunterlagen bzw. Bauplänen mindestens 24 Monate vor der geplanten Realisierung bei BWB anzumelden. Die BWB sind dann verantwortlich für die Erstellung genereller Konzepte für die Regen- und Schmutzwasserentsorgung, sowie für die Trinkwasserversorgung.
- Die Mittel für die Regenwasseranlagen sind vom Straßenbaulastträger bereitzustellen. Die Erschließung mit Schmutzwasser- und Trinkwasseranlagen erfolgt bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch die BWB.
- Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts

Vorstand: [REDACTED]

[REDACTED] Vorsitzender des

Aufsichtsrates: [REDACTED]

Registergericht:

Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRA 30951 B

USt-IdNr. DE136630247

Bankverbindung: Berliner Sparkasse

IBAN DE58 1005 0000 0990 0072 00

BIC BELADEV3333

- Sind zur Erschließung von Siedlungsgebieten / Baugebieten Privatstraßen vorgesehen, sind diese Maßnahmen mit konkreten Straßenbauunterlagen bzw. Bauplänen mindestens 24 Monate vor der geplanten Realisierung bei BWB anzumelden.
- Die Kosten für Planung und Bau von Trinkwasseranlagen sind vom Investor zu tragen. Eine Herstellung von öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanälen in Privatstraßen erfolgt nicht.
- Für die Erschließung mit öffentlichen Trinkwasserleitungen sind den BWB die konkreten Bedarfswerte vorzulegen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.
- Aufgrund geplanter Nutzungsänderungen können im Trinkwasserversorgungsnetz partiell Leitungserneuerungen oder -verstärkungen zu Lasten des Investors erforderlich werden.
- Alle Anlagen unseres Unternehmens, welche sich im nichtöffentlichen Straßenland befinden, sind zu sichern und zugunsten der BWB sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Grundbuch einzutragen. Gegebenenfalls sind technische Möglichkeiten der Umverlegung zu untersuchen und zu Lasten des Investors zu veranlassen.
- Die in der Werksnorm Regelblatt 14 festgelegten Schutzstreifenbreiten zur Sicherung unserer Anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu
- 26 t Gesamtgewicht ermöglicht werden.
- Sollte sich die Maßnahme in einem Wasserschutzgebiet befinden, müssen die Verbote der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten werden. Das Hinweisblatt zum Bauen im Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

**Konkretere Angaben können erst nach Vorlage von Bebauungsplänen gemacht werden.**

Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an [REDACTED] wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [REDACTED]

[REDACTED]

i. A. [REDACTED]

[REDACTED]

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.



**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.**

Potsdamer Str. 68, 10785 Berlin, Tel. [REDACTED], Fax [REDACTED], E-Mail: [REDACTED]

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. • Potsdamer Str. 68 • 10785 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte

Referat I B - [REDACTED]

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

E-Mail: [REDACTED]

Bearbeiter: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Unser Zeichen: 7/2304.2A/FNP/3

Berlin, 26.05.2023

**Betr.: FNP-Änderung "Bereich Gradestraße, westlich Tempelhofer Weg/Britzer Damm", ehem. RIAS-Gelände - frühzeitige Beteiligung**

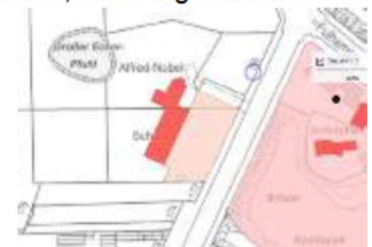
hier: Gemeinsame Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände sowie des LAUB – Landesverein der UmweltberaterInnen in Berlin und Brandenburg e.V. und des Zero Waste e.V.

Bezug: ABl. Nr. 17 / 14. April 2023 1774

Sehr geehrter [REDACTED],

nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

Im Grundlegendokument fehlen sämtliche Legenden und man muss sich diese Karten erst aus dem Umweltatlas selbst bzw. die Legenden aus dem Internet ziehen, um zu verstehen, was dargestellt ist. Die Karte „Störfallbetriebe - Achtungsabstände und angemessene Abstände 2022“ ist im Umweltatlas digital gar nicht auffindbar, so dass man nicht nachvollziehen kann, was diese Karte aussagt. Die Grundlagen-Karten 27 und 28 entsprechen zudem nicht mehr der Legende, welche im Internet zu finden ist. In der Denkmalkarte ist die Alfred-Nobel-Schule nicht als denkmalgeschützt dargestellt, obwohl dies im Umweltatlas so eingetragen ist und ist überaltert (s. fisbroker 05.2023). Diese Mängel müssen behoben werden.



Die FNP-Änderung zeigt Abweichungen gegenüber der frühen Beteiligung im B-Plan-Verfahren 8-98.

So waren in der frühen B-Planung noch die Erweiterung des ASML-Geländes Richtung Süden, westlich der KGA Rosenecke (am Britzer Damm) geplant, also Gewerbe. Nun soll die FNP-Änderung diese Erweiterungsfläche inkl. der dauerhaft gesicherten KGA Rosenecke und des davon westlich gelegenen, geschützten Biotops und geschützten Grünanlage der Brandpfuhl als W1-Gebiet ausweisen, obwohl weder in der KGA noch das geschützte Biotop als Wohngebiet nutzbar sind.

Des Weiteren soll ein Teil der mit der denkmalgeschützten Alfred-Nobel-Schule bebauten Fläche einer neuen (ungeschützten?) Grünfläche und der Rest der Schulfläche zzgl. weiterer, südwestlich gelegener Brachflächen dem Gebiet W2 zugeschlagen werden. In W2 ist zudem auch noch eine geschützte Grünanlage vorhanden.

Auch wenn wir die Ausweisung des Bereichs um den großen Ecker-Pfuhl als Grünfläche begrüßen, ist die Flächendeklaration im geplanten FNP momentan noch sehr undeutlich und nicht klar, ob diese damit dann auch dauerhaft gesichert ist. Zumal sich die Frage stellt, ob eine Schulfläche auch gleichzeitig Grünanlage/-fläche sein kann bzw. ob diese dann gemäß FNP-Änderung entsiegelt werden müsste, um die Kriterien einer Grünfläche/-anlage zu erfüllen?

**Der Bereich für Grünes soll insgesamt sehr stark reduziert werden, was wir in Zeiten des Klimawandels ablehnen, auch weil dadurch gewachsene geschützte Biotop- und Böden mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit überbaut werden sollen. Die Grünflächen unterliegen hier ebenfalls der höchsten Schutzwürdigkeit und auch das LaPro gibt den Erhalt dieser Fläche als geplantes LSG bzw. geschützten Landschaftsbestandteil vor. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Pfuhe in der Grünfläche von Landlebensräumen von Amphibien auszugehen. Selbst das StEP Klima 2.0 erkennt diese Grünflächen als berlin-relevant an und gibt deren Erhalt vor. Und trotzdem sollen 7 von 11 ha langfristig bebaut und versiegelt werden. Wir fragen, wozu hat Berlin Instrumente, wie das des LaPro bzw. StEPKlima, wenn die darin enthaltenen Planungshinweise missachtet und übergangen werden? Der Schutz der Umwelt und der Erhalt von Grün- und Erholungsflächen ist ebenso ein überwiegendes öffentliches Interesse der Allgemeinheit, da diese besonders innerhalb einer dichtbebauten Stadt die Grundlage für gesunde Lebensverhältnisse bilden.** (Bildquelle Umweltatlas, LaPro Biotop- und Artenschutz, 05.2023)



Hinzu kommt, dass die Wohnbebauung östlich des Britzer Damms lt. LaPro als mit Erholungsflächen als ‚nicht versorgt‘ ausgewiesen ist und trotzdem sollen weitere Erholungsflächen versiegelt werden.

Die hohe Flächenversiegelung innerhalb Berlins wirkt der Grundwasserneubildung, CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbindung entgegen. Stattdessen erhöhen sich zunehmend die Temperaturen innerhalb der Stadt und führen zu immer mehr gesundheitlichen Problemen, besonders durch steigende und anhaltend hohe Nachttemperaturen.

### Zu den Planungen der BSR

Unverständlich ist für uns, weshalb sich der Standort der BSR weiter in Richtung Süden ausdehnen muss, da auf dem Gelände der BSR selbst so viel bereits versiegelte Fläche vorhanden ist, welche nur untergeordnet genutzt wird. So gibt es enorm viele ebenerdige Stellplätze für Pkw, welche vermutlich den Mitarbeitern vor Ort zuzuordnen sind. Diese könnten z. B. in einem kleinen Parkhaus gesammelt abgestellt werden. Somit bestünde die Möglichkeit der Neuordnung der Nutzungen innerhalb dieser Gewerbefläche und somit der Nutzung bereits versiegelter Flächen für die Anlagenerweiterung.

Des Weiteren ist aus der Karte Störfallbetriebe – Achtungsabstände ersichtlich, dass die neu auszuweisenden Gebiete für Wohnungsbau sich an dem derzeitigen Achtungsabstand der bestehenden, jedoch

nicht der zukünftigen Anlagen beziehen. Geplant ist eine weitere Verbrennungsanlage auf dem Gelände und wenn die auf der Erweiterungsfläche errichtet wird, ist fraglich, ob der Achtungsabstand dann noch eingehalten wird. Vermutlich nicht. Somit werden zukünftige Anwohner von vornherein den Störungen und Emissionen dieser neuen Verbrennungsanlage ausgesetzt und somit deren Gesundheit zusätzlich gefährdet. Denn durch die zunehmende Versiegelung und Unterbrechung der Kaltluftvolumenströme aufgrund der Bebauung werden diese Immissionen nicht von der Wohnbebauung weggeführt, sondern verbleiben länger vor Ort und verschlechtern die lokalen klimatischen Bedingungen (Luft, Wasser, Temperaturen) weiter.

### **Gegen die Planungen der BSR sprechen im Einzelnen:**

#### 1. Einschränkung der vorrangigen Wohnnutzung durch die BSR

Hauptanliegen der FNP-Änderung ist die Schaffung von Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier mit rund 1.050 Wohnungen und dazu passender gewerblicher Nutzung.

Westlich dieses Entwicklungsgebietes will allerdings die BSR ihren Bestand um eine Anlage zur Sortierung von Abfällen und zur Erzeugung von Abfallbrennstoffen erweitern. Südlich an den Bestand angrenzend soll dann eine Müllverbrennungsanlage entstehen, die Strom und Wärme produzieren soll.

Der beabsichtigte Bau einer Müllverbrennungsanlage hat bereits im Vorfeld die planerischen Möglichkeiten des Entwicklungsträgers beeinträchtigt, der daraufhin seine Planung ändern musste. Das Potential zur Schaffung des in Berlin dringend benötigten Wohnraums kann durch die BSR-Planung nicht ausgeschöpft werden.

#### 2. Schaffung von Nachbarschaftskonflikten durch Müllverbrennung

Eine Müllverbrennungsanlage mit Gebäudehöhen von mindestens 40 m und einem Rund-um-die-Uhr-Betrieb an 365 Tagen im Jahr mit einer Vielzahl von Umweltwirkungen ist nur in einem Industriegebiet mit ausreichenden Abständen zur Wohnbebauung anzusiedeln. So wird beispielsweise im Abstandserlass NRW formuliert:

*„Für Anlagen, die sowohl auf dem Gebiet der Luftreinhaltung als auch der Schallminderung dem Stand der Technik entsprechen, reicht ein Schutzabstand von 500 m aus. (siehe Abstandserlass NRW, Lfd. Nr. 68, 8.1 (1) a) Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren; Quelle: [https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/broschuere\\_immissionsschutz\\_bauleitplng.pdf](https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/broschuere_immissionsschutz_bauleitplng.pdf)“.*

**Tatsächlich sind nach Westen, also zur Kleingartenanlage hin, weniger als 50 m und zur neuen Wohnbebauung östlich der MVA weniger als 200 m vorgesehen.** Dies ist ein planerischer Konflikt, den die BSR-Planung ohne Not hervorruft und den die Änderung des FNP nicht lösen kann.

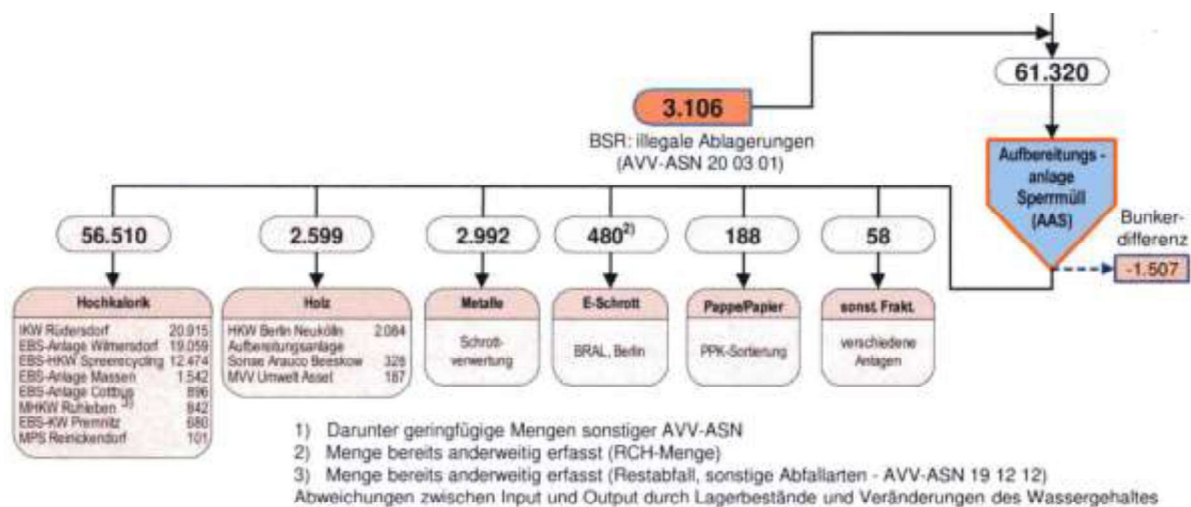
#### 3. Keine Alternativen-Prüfung für den MVA-Standort

Die von den BSR auch heute bereits gesammelten und teilweise aufbereiteten Abfälle (Sperrmüll) werden bislang durch beauftragte Dritte in externen Anlagen verwertet. Es stellt sich die Frage, weshalb von dieser wirtschaftlich sinnvollen Praxis abgewichen und stattdessen nun – **ohne Prüfung von Standortalternativen** – ausgerechnet in Nachbarschaft zu einer neuen Wohnbebauung eine solche Anlage gebaut werden soll.

#### 4. Brennstoff ist Müll

Die BSR gibt an, in der Müllverbrennungsanlage bzw. in dem Heizkraftwerk „holzhaltige Wertstoffe“ einsetzen zu wollen. Tatsächlich wird als Brennstoff Müll eingesetzt:

- Das den BSR überlassene Altholz besteht aus den Altholzkategorien A2 – A4, mithin also auch aus mit organischen und anorganischen Schadstoffen belastetem Holz, das als **gefährlicher Abfall** eingestuft ist.
- Der Sperrmüll enthält anteilig zwar rund 35 % Holz, das aber selbst nach einer Sortierung mit anderen Stoffen verunreinigt ist. Das ist der Grund, weshalb die BSR Sperrmüll bislang überwiegend als Ersatzbrennstoff verwertet hat, wie beispielhaft die Entsorgungsbilanz der BSR zeigt (Quelle: Langfassung der Entsorgungsbilanz 2017).



#### 5. Die Entsorgung von Holz und Sperrmüll ist keine öffentliche Daseinsvorsorge

In den Unterlagen wird die Auffassung vertreten: „Die Erweiterung des für Berlin bedeutsamen Ver- und Entsorgungsstandorts an der Gradestraße wird zur weiteren Absicherung dieses öffentlichen Aufgabenbereichs der Daseinsvorsorge führen“.

Weder Altholz noch Sperrmüll sind überlassungspflichtige Abfälle mit ausschließlicher öffentlicher Zuständigkeit. Zudem zeigt die bisherige Entsorgung dieser Abfälle, dass es dazu keiner öffentlichen (BSR-) Anlage bedarf.

In der Abwägung verbleiben die negativen Umweltwirkungen der Verbrennungsanlage, die bereits in diesem Stadium der Planung zu berücksichtigen sind.

#### 6. Unvereinbarkeit von Katastrophenschutz und Wohnbebauung

Die Anlage soll innerhalb eines Sicherheitsbereiches nach Seveso-III-Richtlinie errichtet werden. **Fraglich ist, ob die geplante Müllverbrennungsanlage bzw. deren Betriebsmittel nicht selbst unter die Maßgaben der Seveso-III-Richtlinie fallen.**

Abgesehen davon erhöht sich durch die Sortier- und Aufbereitungsanlage das Brandrisiko am Standort erheblich, eine Zuordnung unter das Berliner Katastrophenschutzgesetz (KatSG) ist nicht mit der nahen Wohnbebauung vereinbar.

7. Unvereinbarkeit einer Müllverbrennungsanlage in einem Vorranggebiet für die Luftreinhaltung
8. Unvereinbarkeit der BSR-Planung mit dem Leitbild Klima 2.0

Die **Feuerungsanlage mit ihren Wärmeverlusten** (Kessel und Kühlanlagen) soll **in einem Bereich höchster Schutzwürdigkeit für die klimaökologische Situation** errichtet werden. Dies ist unvereinbar mit dem Anspruch zur „Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht“

9. Nicht überwindbare Hindernisse auf Ebene der Flächennutzungsplanung

In den Unterlagen wird behauptet: *„Von unüberwindbaren Hindernissen auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist derzeit nicht auszugehen.“* Diese Einschätzung ist nach vorherigen Einwendungen nicht haltbar, eine fachliche Begründung dieser These fehlt.

Außerdem hat sich der BSR-Standort im Jahr 2017/18 bereits mit einer versiegelten Fläche zum Parken der Betriebsfahrzeuge Richtung Süden erweitert. Dies erfolgte vermutlich ohne Umweltprüfung oder Ausgleichsmaßnahmen. Ob die Voraussetzungen dafür gegeben waren, wäre zu hinterfragen, da diese Erweiterungsfläche nicht im B-Plan 8-11 enthalten und der B-Plan 8-11 in der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2004 stecken geblieben ist und bisher nicht festgesetzt wurde. Somit waren und sind die Voraussetzungen für diese und weitere Erweiterungen u. E. nicht gegeben, obwohl die vorliegende FNP-Änderung dies verspricht.

Im B-Plan 8-98 soll lt. frühzeitiger Beteiligung nur anteilig, vermutlich unter 75 %, eher noch unter 30 % der Gesamt-GFZ, mietpreis- und belegungsgebundener Wohnanteil geschaffen werden. **So wird „Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt sowie die zunehmende Baulandknappheit“, wie es der FNP verspricht, nicht ausreichend befriedigt**, sondern mehr (Versickerungs-)Fläche versiegelt, als für die Bedarfsbefriedigung benötigt wird. **Somit wäre die Frage des „überwiegend öffentlichen Interesses“ hier zu hinterfragen.** Immerhin sollen 7 von 11 ha insgesamt versiegelt und Grünflächen mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom verkleinert werden. Das führt zum Abriss des Kaltluftvolumenstroms und somit zur Erhöhung der Umgebungstemperaturen, was sich nicht nur auf die unmittelbare Wohnbebauung sondern auf die gesamte Umgebung auswirkt. D. h. das lokale Klima verändert sich zum Negativen. Es wird in den Sommern zunehmend heißer vor Ort und besonders Tropennächte wirken stark negativ auf die menschliche Gesundheit. Das lehnen wir ab.

**Wir lehnen die vorliegende FNP-Änderung ab.**

Dennoch möchten wir noch folgende Hinweise geben:

Wenn die Planungen weiter vorangetrieben werden, muss von vornherein die Versorgung der vorhandenen Pfuhe mit Wasser in die Planung mit einfließen, ggf. durch Regenwasser-Einleitung zur Stützung zeitweiser Wasserführung von den Dächern oder durch Schaffung von Brunnenpumpen. Die Einleitung von Regenwasser von Stellplätzen und Straßen in die Pfuhe lehnen wir ab.

Des Weiteren bedarf es ausreichender Untersuchungen bzgl. der Vorkommen von Amphibien und anderen geschützten Arten, der Eruierung von deren Wanderwegen und Landlebensräumen (mind. 2 Jahre vor Planbeginn), auch wenn Pfuhe temporär wiederholt trockenfallen, damit diese Lebensraumstrukturen bei der „*Neustrukturierung*“ der Grünflächen nicht vernichtet bzw. Tiere getötet werden

(BNatSchG §44). Temporäre Gewässer sind sehr wertvoll für die meisten Amphibien-Arten, da das Trockenfallen Fressfeinde im Wasser dezimiert. Auch wenn ggf. Larvenkohorten ausfallen können, bevorzugen die meisten Amphibien-Arten temporär trockenfallende Gewässer. In der Regel ist der Fortpflanzungserfolg in diesen Gewässern höher.<sup>1</sup> Wir empfehlen dringend die Einbeziehung der Koordinierungsstelle Fauna der Stiftung Naturschutz Berlin oder den BUND Berlin in Untersuchungen und Planungen.

Außerdem sind in Voraussicht der zukünftigen Nutzung der Grünflächen Maßnahmenkonzepte zum Schutz der Pfuhe gegen Nutzung und Vandalismus zu erstellen, damit diese, wie von Berlin selbst definiert, dauerhaft erhalten bleiben. Ebenso bedarf es Pflege- und Entwicklungskonzepte dafür sowie Ausgleichskonzepte für die Versiegelungsmaßnahmen.

Bereits vorhandene Gebäude, Bäume und sonstige Grünstrukturen, soweit sie zurück gebaut oder beseitigt werden sollen, müssen rechtzeitig vorab (mind. 2 Jahre vor Beseitigung) auf das Vorhandensein von geschützten Tieren und Pflanzen sowie deren Lebens- und Ruhestätten untersucht werden, um rechtzeitig Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können. Eine Potenzialanalyse ist für derart umfangreiche Planungen, Bebauungen und Versiegelungen nicht ausreichend, um den tatsächlichen Eingriff hinlänglich bewerten zu können. Einen Umweltbericht auf Basis einer Potenzialanalyse lehnen wir ab und fordern umfangreiche Untersuchungen, schon weil sich die Situation vor Ort aufgrund der geplanten Verkleinerung von 11 auf 4 ha enorm verändern wird und weil noch genügend Zeit dafür ist.

Dach- und Fassadenbegründungen, die auch Lebensräume für Insekten schaffen (Biotopdach) sowie der Einsatz alternativer Strom- und Heizungssysteme werden von uns in neuen Bauvorhaben als selbstverständlich angesehen und müssen in sämtliche Planungen mit einfließen. Genauso verhält es sich mit dem Schutz gegen Vogelschlag und von Insekten gegen Licht, wie es das Insektenschutzgesetz vorschreibt. Aber auch der Einsatz alternativer, wiederverwendbarer bzw. recyclebarer Baumaterialien sollte mehr und mehr in Betracht gezogen werden, da auch diese Ressourcen endlich sind.

Von den im Umweltbericht genannten Aufforstungen ist in den aktuellen Luftbildern der Fläche nichts zu sehen und muss daher nochmals auf Umsetzung und Funktionalität geprüft werden. Ggf. bedarf es Maßnahmen zur Nachsteuerung.

**Versiegelungen können nicht, auch nicht anteilig, durch „extensiv gepflegte, strukturreich bepflanzte Grünflächen erfolgen“. Versiegelungen können nur durch Entsiegelungen kompensiert werden, da die vorhandenen Grünflächen bereits eine sehr hohe bzw. die höchste Wertigkeit in Bezug auf Boden, Versickerung und Grünstrukturen aufweisen und somit nicht mehr „aufwertbar“ sind, schon gar nicht durch eine „multifunktionale“ gärtnerisch angelegte Grün-/Parkanlage mit erhöhtem Nutzungsdruck, beengtem Raum und zusätzlicher Belastung durch weitere Verbrennungsanlagen, als bisher. Das lehnen wir ab.**

Mit freundlichem Gruß

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

für unsere nach § 63 BNatSchG anerkannten Mitgliedsverbände:  
gez. ■■■■■■■■■■ (Naturschutzbund Deutschland, LV Berlin)  
gez. ■■■■■■■■■■ (GRÜNE LIGA, Berlin)

<sup>1</sup> [https://www.researchgate.net/publication/271215426\\_Temporare\\_Kleingewasser\\_und\\_ihre\\_Bedeutung\\_fur\\_den\\_zoologischen\\_Artenschutz](https://www.researchgate.net/publication/271215426_Temporare_Kleingewasser_und_ihre_Bedeutung_fur_den_zoologischen_Artenschutz)  
und [https://www.researchgate.net/publication/282607246\\_Amphibien\\_brauchen\\_temporare\\_Gewasser](https://www.researchgate.net/publication/282607246_Amphibien_brauchen_temporare_Gewasser)

gez. [REDACTED] (Bund für Umwelt und Naturschutz, LV Berlin)  
gez. [REDACTED] (Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Berlin)  
gez. [REDACTED] (Baumschutzgemeinschaft Berlin)  
gez. [REDACTED] (NaturFreunde, LV Berlin)  
gez. [REDACTED] (Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin)



Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin  
Postfach 310929, 10639 Berlin (Postanschrift)

Per E-Mail

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Referat I B Flächennutzungsplanung und stadtplanerische  
Konzepte

██████████  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

E-Mail: ██████████

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)

██████████

Dienstgebäude:  
Turmstraße 21, Haus A  
10559 Berlin

Bearbeiter/in:

██████████

Telefon: ██████████

Telefax: ██████████

E-Mailadresse:

██████████

(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a  
Abs. 1 VwVfG: [post@lageso.berlin.de](mailto:post@lageso.berlin.de)

Datum: 26.05.2023

**Änderung des Flächennutzungsplans Berlin – Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer  
Weg/Britzer Damm (Bezirk Neukölln)  
(Lfd. Nr. 05/17)**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrter ██████████,

ich antworte Ihnen zum oben genannten Verfahren und bedanke mich zunächst für die Beteiligung daran.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Planungsverfahren geben.

Der vorgelegte Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin sieht die Aktivierung von Flächenpotenzialen für Wohnungs- und Gewerbeentwicklung vor mit dem Ziel eines verdichteten Wohnungsneubaus, der Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich des BSR-Standortes sowie dem Erhalt der Freiraumfunktionen.

Verkehrsverbindungen:

Eingang Turmstr. 21  
U 9 Turmstraße

Eingang Birkenstr. 62  
U 9 Birkenstraße  
Kein Aufzug vorhanden

Bus M 27, 245, TXL  
Haltestelle U-Turmstraße

Bus M 27, Haltestelle  
Havelberger Str.

Bus 101, 123, 187 Haltestelle  
Turmstr./ Lübecker Str.

Bus 123, Haltestelle Birkenstr.  
/ Rathenower Str.

Sprechzeiten  
nach telefonischer  
Vereinbarung

Zahlungen bitte  
bargeldlos an die  
Landeshauptkasse  
Klosterstr. 47  
10179 Berlin

Geldinstitut  
Postbank Berlin

Landesbank Berlin

Deutsche  
Bundesbank  
Filiale Berlin

IBAN  
DE47 1001 0010 0000 0581 00

DE25 1005 0000 0990 0076 00

DE53 1000 0000 0010 0015 20

Internetadresse:  
<https://www.lageso.berlin.de>



## LÄRMEMISSIONEN:

Die Änderung der FNP-Darstellung beinhaltet unter anderem eine Änderung von Grünfläche, gemischte Baufläche M2 und Wohnbaufläche W3 in Wohnbaufläche W1 und W2 am Britzer Damm und am Tempelhofer Weg sowie eine südliche Erweiterung der Ver- und Entsorgungsfläche. „Bezüglich des Immissionsschutzes können sich erhebliche Lärmauswirkungen insbesondere vom Britzer Damm und vom Tempelhofer Weg auf die geplanten Wohnnutzungen im östlichen Änderungsbereich ergeben, ...“ (vgl. Blatt 11/12). Für reine Wohngebiete gelten bei Tag Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Laut Strat. Lärmkarte L\_DEN Gesamtverkehr (Umweltatlas) ist im östlichen Änderungsbereich entlang des Britzer Damms und des Tempelhofer Weges teilweise mit Verkehrslärm von bis zu >70-74 dB(A), mindestens aber mit >55-59 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnbaufläche am Tag zu rechnen. Bei Nacht werden in Teilbereichen des Gebietes, welches in Wohnbaufläche W1 und W2 geändert werden soll, 60 dB(A) überschritten, mindestens aber 45 dB(A). Ebenso sind auch von Seiten der Gewerbe- und Industriebetriebe als auch von der im Änderungsbereich gelegenen Schule weitere Lärmbelastungen anzunehmen. Sowohl die Möglichkeit von lärmabschirmenden Funktionen bei der Quartiersgestaltung als auch die Baukörper- und Freiflächenanordnung im Hinblick auf Lärmschutzaspekte sind unbedingt zu berücksichtigen.

Offene Lärmkonflikte sind nicht hinnehmbar, vor allem aber, wenn sie die für die Regeneration des Körpers so entscheidenden Nachtstunden betreffen.

Eine dauerhafte Störung des physiologischen Schlafprozesses ist als die schwerwiegendste Auswirkung von Lärm zu werten<sup>1</sup>. Eine Zusammenfassung der relevanten Literatur ist in der WHO-Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region von 2018 erfolgt<sup>2</sup>. Sie zeigt wissenschaftlich fundierte und qualitätsgesichert ermittelte Wirkschwellen auf, die für bestimmte relevante gesundheitliche Auswirkungen gelten, sowie die daraus resultierenden Empfehlungen zu deren Vermeidung. Zu diesen möglichen gesundheitlichen Auswirkungen zählen u.a. neben hochgradiger Belästigung und hochgradiger Schlafstörung auch die Zunahme des Risikos für ischämische Herzerkrankungen.

Die vorgenannten Aspekte sollte unbedingt auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden.

Hier sei auch auf den 1. Schritt der Prüfkaskade der Berliner Lärmaktionsplanung verwiesen, der die Lösung von Lärmkonflikten durch den Trennungsgrundsatz gemäß §50 BImSchG beschreibt.

Es sollten im Rahmen der Bebauungsplanung und der Lärmaktionsplanung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Minderungspotentiale im Sinne der vorgenannten Prüfkaskade (Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017) auszuschöpfen.

Hierbei wären auch folgende Punkte zu prüfen:

- Anordnung der Baukörper auf der zu bebauenden Fläche bzw. zueinander
- dauerhafte Tempolimits von 50 km/h auf 30 km/h auf der anliegenden Straße – auch nachts.

Des Weiteren ist durch den Umfang der geplanten, wohnlichen Erschließung des Gebietes mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, die Möglichkeit signifikant höherer Lärmpegel für die Wohnquartiere im Bestand sollte bedacht und wie beschrieben im weiteren Planungsprozess fachgutachterlich begleitet werden (vgl. Blatt11/12).

---

<sup>1</sup>Basner M, McGuire S (2018): WHO environmental noise guidelines for the European region: a systematic review on environmental noise and effects on sleep. Int J Environ Res Public Health 15(3):519.

<sup>2</sup> WHO Regional Office for Europe (2018): Environmental Noise Guidelines for the European Region. Copenhagen.

## **MIKROKLIMA & STADTKLIMA:**

„Der komplette Änderungsbereich umfasst gemäß Planungshinweiskarte Stadtklima fast ausschließlich Grün-/Freiflächen höchster Schutzwürdigkeit für die klimaökologische Situation, über denen anteilig ein überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom besteht“ (vgl. Blatt 7/12).

Der Änderungsbereich betrifft Flächen von stadtklimatisch höchster Bedeutung und ist im Umweltatlas als eine stadtklimatische Zone mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen beschrieben, Wärmeinseleffekte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und lediglich im angrenzenden Wohngebiet stellenweise als schwach ausgeprägt beschrieben. Zudem handelt es sich bei dem Bereich, bei dem eine Änderung der FNP-Darstellung angestrebt wird, um Grün-/Freiflächen mit zum Teil überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom, wie bereits beschrieben.

Der „Stadtentwicklungsplan Klima“ – als räumlicher Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel – skizziert Maßnahmen in den Handlungsfeldern Bioklima und Grün- und Freiflächen für die Ebene der Bebauungsplanung. In diesem Kompendium wird unter anderem empfohlen, klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen zu erhalten bzw. klimawandelgerecht zu optimieren und die Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen dauerhaft zu sichern bzw. zu verbessern, den Kaltluftaustausch und -zustrom zu sichern und zu stärken. Wenn bauliche Eingriffe, sofern sie nicht vermieden werden können, bereits planungsrechtlich vorbereitet wurden, sollten sie unbedingt unter der Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

„Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine verträgliche Neuordnung und die planerische Vorbereitung für einen verdichteten Wohnungsneubau“, „Diese im Vergleich zu den umliegenden Wohngebieten höhere bauliche Dichte ist angesichts der Bedarfssituation in Berlin und der begrenzten Flächenverfügbarkeiten angemessen und trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei“ (Blatt 3/12). Aus dem Protokoll des Erörterungsgesprächs am 21.02.2023 geht hervor, dass auf der entsprechenden Teilfläche kompakter Wohnungsbau mit ca. 900 WE realisiert werden soll, hier werden auch geplante Gebäudehöhen von bis zu 45 Metern genannt.

Durchlässige Strukturen unterstützen den Luftaustausch und lassen eine bessere Versorgung mit kalter Luft zu bzw. fördern den Transport in weitere Gebiete. Im Umweltatlas findet sich in Bezug auf Flächen, die über ein hohes Kaltluftliefervermögen verfügen, hinsichtlich einer geplanten Bebauung unter anderem folgender Hinweis: „...bei Nachverdichtungsvorhaben sind die Baukörperstellung zu beachten und die Bauhöhen möglichst gering zu halten.“

Es ist zu befürchten, dass sich der Luftaustausch der anliegenden Wohngebiete verringern wird. Durch eine Bebauung wie hier vorgesehen ist eine Minderung des bodennahen Windfeldes und des Kaltluftvolumenstroms nicht auszuschließen. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der nicht unerheblichen geplanten Bauhöhen und der Zunahme versiegelter Flächen im Plangebiet Wärmeinseleffekte begünstigt werden, die noch einmal durch die bereits beschriebene Verschlechterung der Zirkulation kühlender Luft zwischen den Quartieren verstärkt werden.

Die mit dem Klimawandel einhergehende globale Erderwärmung resultiert in weltweit auftretenden Hitzewellen und Dürreperioden sowie Extremtemperaturen. Aus den Auszeichnungen des DWD lässt sich dieser Trend auch für Deutschland ableiten<sup>3</sup>. Zusätzlich kann von einer kontinuierlichen Häufung und Intensivierung der sommerlichen Hitzeperioden bis zum Ende dieses Jahrhunderts ausgegangen werden. Diese beeinflussen besonders städtische Ballungszentren aufgrund der Gebäudedichte und der damit einhergehenden unzureichenden Ventilation sowie einer vermehrten Wärmespeicherung (sogenannter urbane Hitzeinseleffekt)<sup>4</sup>.

Ein behutsamer Städtebau ist ein maßgeblicher präventiver Faktor, sowohl im Hinblick auf das Mikroklima der beplanten Fläche als auch auf das Bioklima der angrenzenden Gebiete.

Die Freifläche des derzeit zur Flächennutzungsänderung anstehenden Gebietes ist äußerst wichtig für die Durchlüftung und Kühlung auch der angrenzenden Gebiete. Um Einflüsse auf die

Durchlüftung der angrenzenden Gebiete weitestgehend zu minimieren und um bei Hitze einen kühlenden Luftstrom aus den Freiflächen in angrenzende Wohnquartier zu ermöglichen, sollte in der nachfolgenden Planungsebene deshalb unbedingt die Art der Bebauung und die Gebäudeausrichtung Berücksichtigung finden sowie ein gesondertes Gutachten in Erwägung gezogen werden, welches die klimatischen Effekte auf die Gesundheit der zukünftigen Bewohner\*innen und der Menschen in den anliegenden Wohngebiete abschätzt. Nach derzeitigen Prognosen handelt es sich bei Berlin um ein Bundesland, welches im besonderem Maße vom Klimawandel beeinflusst werden wird, bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind Hitzewellen für hitzeassoziierte Morbidität und Mortalität verantwortlich. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sollten deshalb Prognosen der klimatischen Verhältnisse der nächsten 50-100 Jahre mitberücksichtigt werden.

#### **BODEN:**

Es ist zu beachten, dass die Böden im Änderungsbereich eine sehr hohe bis hohe Schutzwürdigkeit besitzen.

„Durch Neuversiegelung und Abgrabungen in bisher unversiegelten Bereichen wird es zu einem anteiligen Verlust der Bodenfunktionen auf Böden besonderer Leistungsfähigkeit und teils (sehr) hoher bis mittlerer Schutzwürdigkeit kommen“ (vgl. Blatt 9/12).

Vor allem vor dem Hintergrund der Folgen des Klimawandels sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Versiegelung zu minimieren und eine bodenschonende Bauweise anzustreben, wie sie unter anderem auch im „Stadtentwicklungsplan Klima“ skizziert wird.

„Aufgrund des in Teilen bestehenden Altlastenverdachts bzw. bekannter Bodenverunreinigungen und möglicher Kampfmittelbelastungen gibt es punktuell ggf. ein erhöhtes Risiko der Schadstoffverlagerung bei Bodeneingriffen“ (vgl. Blatt 9/12). Aus Untersuchungen von 2009 sind weiterhin für den nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs weitere Verunreinigungen durch Schwermetalle, Phenol- und PAK-Gehalte bekannt.

Viele der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind krebserregend und können das Erbgut verändern, einigen werden fortpflanzungsgefährdende Eigenschaften zugeschrieben<sup>5</sup>. Hier sollte eine Belastung der im Änderungsbereich liegenden Böden durch Schadstoffe, auch in Hinblick auf eine Mobilisierung und vor dem Hintergrund des Wirkungspfades Boden-Grundwasser überprüft und relevante Gefährdungspotenziale ermittelt werden.

Es ist grundsätzlich Sorge zu tragen, dass eine Verlagerung von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser minimiert wird.

#### **LUFTSCHADSTOFFE UND GERUCHS-EMISSIONEN:**

Für den Bereich des Britzer Damms und des Tempelhofer Weges werden im Umweltatlas die verkehrsbedingten Luftbelastungen als gering dargestellt. Es sollten jedoch die Auswirkungen der zu erwartenden, steigenden Verkehrsmengen hinsichtlich verkehrsbedingter Luftbelastungen sowie die Luftschadstoff- und Geruchsemissionen, die gerade auch im Hinblick auf eine Erweiterung der BSR-Anlage zu erwarten sind, übergeprüft und bei Bedarf durch geeignete Schutzmaßnahmen minimiert werden.

---

<sup>3</sup>UBA (Hrsg.). (2019). Monitoringbericht 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel: Bericht der Interministeriellen Arbeitsgruppe Anpassungsstrategie der Bundesregierung. Umweltbundesamt, Bonn. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/das\\_monitoringbericht\\_2019\\_barrierefrei.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/das_monitoringbericht_2019_barrierefrei.pdf)

<sup>4</sup>Matzarakis, A., Muthers, S. & Graw, K. Thermische Belastung von Bewohnern in Städten bei Hitzewellen am Beispiel von Freiburg (Breisgau). Bundesgesundheitsbl 63, 1004–1012 (2020)

<sup>5</sup><https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/polyzyklische-aromatische-kohlenwasserstoffe>

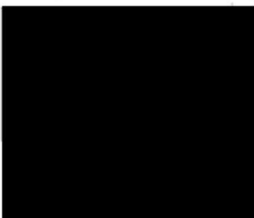
## FAZIT

Vor dem Hintergrund der zuvor ausgeführten Argumente ziehe ich folgendes Fazit zur Änderung des Flächennutzungsplan-Änderung 05/17 Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg/Britzer Damm):

- Die Lärmemission, sowie das Mikro- und Stadtklima, betreffend, erbitte ich die von mir oben aufgeführten Argumente für diese und die spätere Planungsebene zu berücksichtigen. Hier sei auch noch einmal auf den „Stadtentwicklungsplan Klima“ verwiesen, in welchem detaillierte und konkrete Hinweise zu sinnvollen Maßnahmen in der Bebauung hinsichtlich Lärm und Klimaanpassung aufgezeigt werden.
- Eine ausführliche Prüfung der Risiken für die Schutzgüter Mensch und Wasser durch mögliche Altlasten und Kampfmittelbelastungen bzw. bekannte Bodenverunreinigungen im Boden des Änderungsbereichs sowie gesundheitlicher Risiken durch Lärmemissionen als auch aufgrund möglicher klimatischer Effekte sollte im Rahmen der nächsten Planungsebene stattfinden.
- Hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die Gesundheit bedingt durch verkehrsbedingte Luftbelastung bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sollte die zu erwartende Änderung der lufthygienischen Situation beurteilt und bei Bedarf durch geeignete Schutzmaßnahmen angepasst werden, um mögliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit im Zuge der nächsten Planungsebenen auszuschließen.

Ich bedanke mich für die Beteiligung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr,  
Klimaschutz und Umwelt  
Lärminderungsplanung - [REDACTED]



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz  
und Umwelt, Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen,  
per Mail an: [REDACTED]

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Tel. [REDACTED]

elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

25. Mai 2023

**Gesammelte Stellungnahme von SenMVKU Abt. I zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
an den Änderungen des Flächennutzungsplans vom 24.04. - 26.05.2023**

**Flächennutzungsplanänderung Bereich Gradestraße, westlich Tempelhofer Weg / Britzer  
Damm, Neukölln - Lfd. Nr. 05/17 | Bitte um Stellungnahme**

[REDACTED]  
[REDACTED]

08.05.2023

[REDACTED]

hier: Stellungnahme SenMVKU [REDACTED]

Der Standort Gradestraße der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) hat eine besondere Kreislaufwirtschaftliche Bedeutung für Berlin:

- Am Standort Gradestraße steht eine Abfall-Umladestation für rund 100.000 Mg/a, welche insbesondere für die Entsorgung der Abfälle im südlichen und östlichen Stadtgebiet und die Belieferung der Anlagen im Westen, Norden und Nordwesten der Stadt unersetzlich ist.
- Die Sperrmüll-Aufbereitungsanlage (AAS) behandelt rund 60.000 Mg/a Sperrmüll. Die erzeugten Fraktionen gehen zur weiteren Verwertung in verschiedene Anlagen in Berlin und Brandenburg.
- Erst am 01.04.2021 eröffnete der Recycling Hof plus. Dieser bietet den Kundinnen und Kunden 12 Stunden pro Tag, 6 Tage die Woche eine erweiterte Abfallannahme. Der Ausbau der Wertstoffhöfe (Ausweitung der Öffnungszeiten und Konzept) ist eine zentrale Maßnahme im Berliner Abfallwirtschaftskonzept 2030.
- Am Standort soll eine Recyclinganlage für 166.000 Mg/a Sperrmüll und Altholz sowie ein Biomasseheizkraftwerk für ca. 150.000 Mg/a zur Erzeugung von CO<sub>2</sub>-neutralem Strom sowie Nah- und Fernwärme gebaut werden. Das Genehmigungsverfahren ist zurzeit in der Ausschreibung.

Seit Jahren entwickelt die BSR den Standort Gradestraße und plant diesen auch weiterhin zu entwickeln. Weitere Standorte mit Entwicklungspotential stehen der BSR nicht zur Verfügung. Der Standort hat damit eine enorme Bedeutung für die Entwicklung einer modernen Kreislaufwirtschaft in Berlin und steht im Einklang mit dem Berliner Abfallwirtschaftskonzept 2030.

Die Abfallbehandlungsanlagen operieren im Tag- & Nachtbetrieb und haben die für diese Anlagen üblichen Emissionen (Gerüche, LKW-, Lüftungs- und Maschinenlärm, sowie Licht), wobei sich die geplante Wohnbebauung in der direkten Hauptwindrichtung befinden würde. Die Flächen des RIAS-Geländes sind bisher weder im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen noch im StEP Wirtschaft enthalten und die Planung war für den Wohnungsbau perspektivisch nicht absehbar.

Bei den Planungen zu einer heranrückenden Wohnbebauung sind die kreislaufwirtschaftlichen Belange umfassend zu berücksichtigen. Eine Bebauung darf weder zu Einschränkungen des bisherigen Betriebs der BSR-Anlagen führen, noch mögliche Ausbaurvorhaben beeinträchtigen.

03.05.2023

hier: Stellungnahme SenMVKU

Hinsichtlich der ‚Abstände zu Betriebsbereichen nach Störfallrecht‘ ist zu bemerken, dass entlang der Gradestraße bereits jetzt drei Betriebsbereiche bestehen (Tanklager Brenntag, Chemikalienlager Stockmeier, Gaselager Linde) und mit der Firma GBAV (Bodenreinigungsanlage) ggf. ein weiterer hinzukommt, hier sind die Prüfungen nicht abgeschlossen. In das Bebauungsplanverfahren 8-98 haben wir dies bereits eingespeist.

Bezüglich des FNP gehen wir grundsätzlich von unserer Unzuständigkeit aus, da erst konkrete Bebauungspläne im Hinblick auf Sicherheitsabstände prüffähig sind.

25.05.2023

hier: Stellungnahme SenMVKU

nachstehend erhalten Sie Hinweise in Bezug auf den Verkehrslärm im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Gradestraße, westlich Tempelhofer Weg / Britzer Damm.

Im Bereich des ehemaligen RIAS-Geländes sollen die Planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung sowie die Erweiterung des Ver- und Entsorgungsstandortes geschaffen werden. Dazu sind Änderungen der FNP-Darstellung von Grünfläche, gemischter Baufläche M2 und Wohnbaufläche W3 in Wohnbauflächen W1 und W2 sowie die südliche Erweiterung der Ver- und Entsorgungsfläche erforderlich. Ziele diese Änderungen sind ein verdichteter Wohnungsneubau und die Sicherung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen.

Nördlich des ehemaligen RIAS-Geländes befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem auch ein Kreislaufwirtschaftsstandort der Berliner Stadtreinigung (BSR) ansässig ist. Westlich verläuft zwischen Wohnnutzungen eine Werks-/ Rangierstrecke auf das BSR-Gelände. Des Weiteren sind hier Kleingärten angesiedelt. Südlich liegt der Friedhof Koppelweg sowie Wohnbebauung und kleinere gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Motorradwerkstatt, etc.). Östlich des ehemaligen RIAS-geländes liegen ebenfalls Wohnnutzungen, kleine gewerbliche Nutzungen sowie der Tempelhofer Weg und der Britzer Damm.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen hat der Bezirk das Bebauungsplanverfahren 8-98 eingeleitet. Dieser ist jedoch aus den bisherigen Grünflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Teil nicht entwickelbar. Aus diesem Grund muss eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Nördlich der in Aussicht genommenen Flächen befindet entlang der Gradestraße ein Gewerbegebiet. Im westlichen Bereich befindet sich bereits der Kreislaufwirtschaftsstandort der Berliner Stadtreinigung (BSR), welcher nach Süden erweitert werden soll.

Direkt westlich an den Britzer Damm und an den Tempelhofer Weg angrenzend sollen Wohnbauflächen geschaffen werden. Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2022<sup>1</sup> ergeben sich sowohl im Bereich der Fläche W1 als auch im Bereich der Fläche W2 im straßennahen Bereich Pegel von bis zu

$L_{DEN} = 75 \text{ dB(A)}$  (gewichteter Mittelwert über 24h, aufgerundet auf ganze dB)

$L_N = 65 \text{ dB(A)}$  (Beurteilungszeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr, aufgerundet auf ganze dB).

Diese Werte liegen demnach zumindest in Teilen des Plangebietes deutlich über Gebietswerten des allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes sowie den Schwellen der Gesundheitsgefährdung ( $L_{DEN} = 70 \text{ dB(A)}$  /  $L_N = 60 \text{ dB(A)}$ ).

Somit werden die in Aussicht genommenen Wohnbauflächen W1 und W2 von Norden durch Anlagen- und Verkehrslärm und von Osten durch Verkehrslärm belastet. Entsprechend sollte von Wohnbau in Straßennähe abgesehen werden (Trennungsgrundsatz), andernfalls sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, vorzugsweise aktive Maßnahmen an der Quelle. Sollten diese nicht oder nicht im ausreichenden Maße verfügbar sein, sind städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen. Diese werden im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 beschrieben.

Für Rückfragen zum Verkehrslärmschutz stehen wir gerne zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> Die Lärmkarte 2022 steht nun zur Verfügung. Entsprechend sind die aktuellen Lärmwerte im Änderungstext zu berücksichtigen. <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/laermbelastung/2022/karten/>

23.05.2023

hier: Stellungnahme SenMVKU

Es liegt uns eine Zusammenfassung des Gutachtens „Schornsteinhöhenberechnung und Immissionsprognose Geruch und Staub gemäß TA Luft 2021“ für die geplante Erweiterung der BSR-Anlage um eine Recyclinghalle in der Gradestraße 73/77 vor (Müller-BBM, M167372/03 Version 2 vom 21.03.2023).

In diesem Gutachten wird eine Überschreitung der anlagenbezogenen Irrelevanz von 2 % Geruchsstundenhäufigkeit ausgewiesen. Daher war es notwendig, die Vorbelastung zu ermitteln.

Die Gesamtbelastung wurde im Gutachten mit max. 10 % Geruchsstundenhäufigkeit an den bestehenden Wohnnutzungen Tempelhofer Weg berechnet, was dem zulässigem Immissionswert nach Anhang 7 TA Luft für Wohn- und Mischgebiete entspricht. An den geplanten Wohnnutzungen ergeben sich laut Gutachten max. 17 % Geruchsstundenhäufigkeit. Die ermittelten Werte sind soweit plausibel. Einschränkend ist jedoch zu sagen, dass noch nicht die vollständige Vorbelastung im Gutachten berücksichtigt wurde. Die Emissionen der DEK Deutsche Extrakt Kaffee GmbH in der Cafeastrasse 1 sind im Gutachten noch nicht berücksichtigt und könnten zu noch höheren Geruchsimmissionswerten führen.

Eine Gemengelage, wonach Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 15 % zulässig wären, ist hier nicht anzunehmen, da es sich um ein geplantes Wohngebiet handelt und nur die tatsächlich vorhandenen Nutzungen geltend gemacht werden können. In diesem Fall gilt für die geplanten Wohngebiete ein Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit, der hier deutlich überschritten wird.

An den Büronutzungen im Gewerbegebiet werden 19 % ausgewiesen. Damit ist ein Immissionswert von bis zu 25 % gemäß Anhang 7 TA Luft eingehalten.

Zudem wird von der BSR am Standort Gradestraße ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiges Biomasse-Heizkraftwerks geplant. Mit der Realisierung des geplanten Biomasse-Heizkraftwerks der BSR ist aufgrund der hohen Abgastemperatur nicht mit zusätzlichen relevanten Geruchsemissionen zu rechnen.

Hinweis:

Es wird aus Sicht des Immissionsschutzes darauf hingewiesen, dass im FNP-Änderungsbereich Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt realisierbar ist.

Es ist zu befürchten, dass durch die geplante heranrückende Wohnbebauung unzumutbare Immissionen durch die bekannte geplante Erweiterung der BSR-Anlage verursacht werden (Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot).

Potentielle Geruchsbeschwerden durch die Bewohner der geplanten Wohnbebauung sind zu erwarten und sogar in der Regel sehr viel häufiger als durch Nachbarn bestehender Wohnhäuser, wie Erfahrungen aus dem Beschwerdegebiet Wilhelmsruh zeigen. Das Konfliktpotential ist bei heranrückender Wohnbebauung nicht zu unterschätzen.

hier: Stellungnahme SenMVKU

Folgende Hinweise können zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch Vorlage der Begründung der FNP-Änderung bezüglich Lärmschutz, im speziellen in meiner Zuständigkeit für nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen, gegeben werden.

Wie in der vorliegenden Begründung aufgeführt, befinden sich im unmittelbaren Umfeld des FNP-Änderungsbereichs und somit auch des Geltungsbereiches des B-Planes 8-98 mehrere nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen, die z. T auch der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie) unterliegen.

Es ist deshalb zu beachten, dass die Gesamtbelastung, hervorgerufen durch alle beurteilungsrelevanten Anlagen und Betriebe inkl. Anlagenverkehr, im Änderungsbereich des FNP zu prognostizierten ist und entsprechend des Schutzstatus je Teilflächen gemäß B-Plan 8-98 der Immissionsrichtwert einzuhalten ist.

Es sollen gemäß Begründung der FNP-Änderung die Erweiterungsabsichten der BSR (Recyclinghalle und Biomasse-Heizkraftwerk) im Bereich des parallel im Verfahren befindlichen B-Plangebietes 8-11 prognostisch bereits berücksichtigt werden.

Mit der Realisierung des geplanten Biomasse-Heizkraftwerks der BSR ist nicht nur eine Erhöhung von Schallemissionen und -immissionen durch stationäre Anlagenbestandteile, sondern auch eine deutliche Zunahme des An- und Ablieferverkehrs zu erwarten. Demnach werden sich auch die Schallemissionen und -immissionen im direkten Umfeld der geplanten BSR-Anlage und somit im Bereich des B-Plangebietes 8-98 erhöhen.

Da eine schalltechnische Untersuchung noch nicht vorliegt, kann nicht beurteilt werden, ob gewährleistet werden kann, dass durch das B-Planvorhaben Betriebseinschränkungen aufgrund von Geräuschimmissionen für die für Berlin existenziellen Anlagen, wie die BSR, ausgeschlossen werden können.

Eine tiefergehende Prüfung kann erst erfolgen, wenn das schalltechnische Gutachten zur Beurteilung der Schallemissionen und -immissionen vorliegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplante und an bestehende Industrieanlagen heranrückende Wohnbebauung im B-Plangebiet 8-98 Konfliktpotential geschaffen wird. Erfahrungswerte in Berlin zeigen, dass die Beschwerdelage von Anwohner hinsichtlich Schallimmissionen bei bereits deutlich größeren Abständen zwischen Anlagen und Wohnen hoch ist.

Ob hinsichtlich der Aspekte des Lärmschutzes eine Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im B-Plangebiet 8-11 für die geplante Wohnnutzung im B-Plangebiet 8-98 erreicht werden kann ist offen. Die konkrete Prüfung soll gemäß Textteil der FNP-Änderung in den o. g. B-Planverfahren erfolgen. Es ist bereits ohne Vorliegen von Schallgutachten davon auszugehen, dass die geplanten Nutzungen im B-Plangebiet 8-11 der BSR (Biomasseheizkraftwerk und Recyclinghalle) schallrelevante Quellen aufweisen, die eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im B-Plangebiet 8-98 nicht ohne Weiteres zulässt.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um zwei getrennte nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen (Recyclinghof und Umladestation Süd).

Des Weiteren ist die zum Bebauungsplan 8-98 ergangene Stellungnahme zu beachten.

**Redaktioneller Hinweis:** Im Textteil „Umweltbereich“ Kapitel Ziele und Bestand Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter heißt es:

„Der größere Teil des Änderungsbereichs liegt auf der ehem. RIAS-Fläche und weist einen offenen bis halboffenen Brachecharakter mit teils lockerem Gehölzbestand auf.

Im Norden sind Gewerbe- und Industrieflächen sowie im Nordosten der BSR-Standort prägend.“

Der BSR-Standort befindet sich nicht im Nordosten, sondern im Nordwesten (Recyclinghof), dies ist zu korrigieren.

# Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

- Wasserbehörde -



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt  
Brückenstraße 6, 10179 Berlin


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,  
Abt. Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte /  
Taskforce Stadtquartiere und Entwicklungsräume

[Redacted]

E-Mail: [Redacted]

Bearbeiter [Redacted]

Zeichen [Redacted]

Dienstgebäude: [Redacted]   
Brückenstraße 6  
10179 Berlin-Mitte  
Zimmer [Redacted]

Telefon [Redacted]  
Fax [Redacted]  
intern [Redacted]

Datum 24.05.2023

## Änderungen des FNPs in Teilbereichen

**Bezirk: 1. Tempelhof-Schöneberg, Änd-Nr. 0218, Eisenacher Straße / Steinhellenweg -  
2. Neukölln, Änd-Nr. 0517, Gradenstraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm**  
**Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu den o.g. Änderungen des FNPs nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRRL die Bodenschutzbehörde (Referat II C) und der Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und wie folgt Stellung:

Einwände gegen die o.g. FNP-Änderungen bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes. Die zu bebauenden Bereiche umfassen hauptsächlich Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit, aus diesem Grund wird deren Bebauung abgelehnt (s.u.).

### Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die FNP-Änderungen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt werden die nachfolgenden Hinweise zur Berücksichtigung in den folgenden Planverfahren gegeben.

Durch die Bebauung der betroffenen Flächen und der damit verbundenen Zunahme der Versiegelung sind folgende Aspekte grundsätzlich zu beachten:





1) Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plan-

Sprechzeiten  
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:  
[Redacted]  
[post@senuvk.berlin.de](mailto:post@senuvk.berlin.de) \*

Internet  
[www.berlin.de/sen/uvk](http://www.berlin.de/sen/uvk)

\* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:  
 2 Märkisches Museum  
 8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.  
 3, 5, 7, Jannowitzbrücke  
 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:  
Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX  
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX  
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

gebiet in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Die Ableitung des Regenwassers ist auf ein natürliches Maß zu begrenzen und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Es ist zu beachten, dass die Vorgaben und Hinweise gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin ([BReWa-Be, Stand Juli 2021](#)) einzuhalten sind.

2) Beide Änderungsbereiche liegen auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich bei der Bebauung prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund liegen 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 zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher 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 eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. Falls das Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.
- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) 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 starke 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 Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.

- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen des Hinweisblattes zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin ([BReWa-Be, Stand Juli 2021](#)), also die Herstellung eines abflusslosen Plangebietes.

#### Spezifische Hinweise zu Flächennutzungsplan 0218

Das Gebiet liegt nicht in einer Senke und nicht einem expliziten Gefährdungsgebiet für eine Überflutung infolge von Starkregen. Grundsätzlich ist jedoch die Gefahr der Überflutung bei Starkregen nicht gänzlich auszuschließen. Überflutungen können auch abseits von Senken etwa entlang von Fließwegen oder durch bauliche Änderungen oder Verklausungen auftreten. Auf die Vorsorgepflicht nach § 5 WHG Abs. 2 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird im Falle einer Bebauung empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

#### Spezifische Hinweise zu Flächennutzungsplan 0517

Die geplante Erweiterung der BSR Fläche liegt nicht in einer Senke. Die geplante Wohnbaufläche liegt zu erheblichen Teilen in einer großen Senke, die sich aus zwei miteinander verbundenen Teilen jeweils rund um den Brandpfuhl und rund um den Großen Ecker-Pfuhl befindet. So entwässern große Teile des Gebietes hin zur geplanten Wohnbebauung. Ebenso ist das Risiko gegeben, dass im Falle einer Havarie auf der BSR-Fläche das Wasser zu großen Teilen zu den neu geplanten Wohnblöcken hin entwässern würde. Hier müssen eine entsprechend angepasste Bauweise erfolgen und angemessene Vorsorgemaßnahmen durch die Bauträger getroffen werden. Auf die Vorsorgepflicht nach § 5 WHG Abs. 2 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird im Falle einer Bebauung empfohlen, zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Das Regenwasser ist schadlos auf den Grundstücken des Plangebietes zurückzuhalten und darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.

## **Vorsorgender Bodenschutz**

### **1. FNP-Änderung Nr. 02/18, Eisenacher Straße / Steinhellenweg in Tempelhof-Schöneberg**



## **2. FNP-Plan-Änderung 05/17, Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg /Britzer Damm**

Das Planmaterial des B-Planentwurfs 8-98 lagen dem Referat II C vor, dazu wurde bereits eine umfangreiche Stellungnahme verfasst.

Aus den Planunterlagen des Bebauungsplans geht hervor, dass auf der Planfläche ca. 860 Wohneinheiten neben gewerblicher Produktions- und Büroflächen und die städtebauliche Sicherung des vorhandenen Schulstandortes und potenzieller Erweiterungsflächen geplant sind. Auch sollen private und öffentliche Grün- und Freiflächen gesichert werden. Eine Bilanzierung der Ver- und Entsiegelungsmaßnahmen wurde nicht vorgelegt.

Bei der Planfläche handelt es sich überwiegend um Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach geltendem Planungsrecht ist die Umsetzung der verfolgten Planungsziele nicht möglich, daher wird diese FNP-Änderung (05/17) angestrebt.

Im Landschaftsprogramm (LaPro) ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Das LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

Gem. der Planungshinweise zum Stadtklima gilt für die Planfläche die höchste Schutzwürdigkeit. Bauliche Eingriffe sollten hier vermieden werden.

Aus der aktuellsten Fassung der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2015) geht hervor, dass hauptsächlich Böden mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit betroffen sind. Eingriffe in das Schutzgut Boden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit sollten hier prioritär vermieden, Standortalternativen vorrangig gesucht und die Planung optimiert werden. Der Nettoverlust an unversiegeltem Boden und seinen Funktionen sollte vorrangig vermieden werden.

Auch Eingriffe in Böden mit hoher Schutzwürdigkeit sollten vorrangig vermieden, die Planung optimiert und der Nettoverlust an Fläche und Funktionen vorrangig vermieden werden.

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen (vgl. Umweltatlas-karte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“; Planungshinweise zum Bodenschutz, Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Mai 2021) sind zu berücksichtigen, auch bei Böden mit mittlerer und geringer (im Plangebiet nicht vorhanden) Schutzwürdigkeit.

<https://www.berlin.de/umweltatlas/boden/planungshinweise-bodenschutz/>

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/vorsorgender-bodenschutz-nichtstofflich/bauleitplanung/>

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird die Erforderlichkeit der Erstellung eines Fachgutachtens für die zur Bebauung vorgesehenen Böden mit sehr hoher und hoher Schutzwürdigkeit auf der Grundlage einer bodenkundlichen Kartierung der Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit gesehen.

Im Falle durchzuführender bodenkundlicher Untersuchungen sollte die Anleitung für die bodenkundliche Kartierung im Land Berlin, die auf Basis und in Ergänzung der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5 (2005) der AG Boden der Staatlichen Geologischen Dienste erarbeitet wurde und anthropogene Böden im urbanen Bereich berücksichtigt, genutzt werden.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/informationsgrundlagen-fuer-den-bodenschutz/kartieranleitung/>

Ebenfalls sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ berücksichtigt werden. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und schließt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Bodenkundliche Baubegleitung mit ein.

Mit dem Inkrafttreten der novellierten Bundes-Bodenschutzverordnung ab 1. August 2023 kann die jeweilige Genehmigungsbehörde bei Maßnahmen, die die durchwurzelbare Bodenschicht auf mehr als 3 000 m<sup>2</sup> beanspruchen gem. § 4 Absatz 5 BBodSchV im Benehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz  
und Umwelt, Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen



Geschäftszeichen (bitte angeben)



Tel. [Redacted]



elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

25. Mai 2023

**Änderung des Flächennutzungsplans Berlin -  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
-Öffentlichkeitsbeteiligung-  
Stellungnahme SenUMVK, [Redacted], Landschaftsprogramm**

**Neukölln, Bereich Gradestraße - westliche Tempelhofer Weg / Britzer Damm (Nr.05/17)**

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) zum ehemaligen Gelände des Rundfunks im amerikanischen Sektor (RIAS) sieht statt der bisherigen Darstellung als ausgedehnte Grünfläche künftig zwei Wohnbauflächen (W) 1 und W2 sowie eine sehr schmale Grünfläche vor (S. 1-3). Diese Grünverbindung zwischen dem ehemaligen RIAS-Gelände und dem östlich angrenzenden Bereich von Schlosspark und Gutshof Britz soll „weiter präzisiert und im Änderungsbereich etwas nach Süden verschoben“ werden (S. 4). Der Darstellung der FNP-Änderung zur Folge wird sie jedoch nicht nach Süden verschoben, sondern viel mehr nördlich durch die W1 und südlich durch die W2 reduziert. Diese Planung führt zum Verlust von Grün- und Freiflächen als Biotopverbindungen, Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit und landschaftsbildprägenden Sichtbeziehungen sowie einer wichtigen Kaltluftschneise.

Darüber hinaus wird eine im FNP bestehende gewerbliche Fläche korrigiert. Bei der Vorstellung des FNP - Änderungsverfahrens am 28.02.2023 zog sich die Firma ASML als geplanter Gewerbetreibender aus dem Verfahren zurück. Zu prüfen ist somit das

Planerfordernis für die nördliche Gewerbefläche. Ggf. könnte der FNP diese Fläche neu als Grünfläche darstellen. Damit würde sich eine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem ehemaligen RIAS-Gelände ergeben und könnte als gesamtstädtisches Kompensationspotenzial für Wohnungsbauprojekte erschlossen werden.

Die BSR plant mithilfe des Bebauungsplans (B-Plans) 8-11 und der damit verbundenen „VE G“-Fläche in der FNP-Änderung eine räumliche Erweiterung ihres bestehenden Standorts. Dadurch wird es zu einer deutlich höheren „Verkehrsbewegung und Geruchsemissionen“ kommen (S.4). Es besteht bereits jetzt durch den BSR-Standort und ohne die Umsetzung des B-Plans 8-11 eine Geruchsbelastung, was Anwohnende und die angrenzende Schule schon heute bemängeln. Es ist deshalb äußerst fraglich, ob die Ansiedlung von Wohn- und Gewerbefläche an der Stelle zielführend ist.

#### **Zur textlichen Begründung:**

##### **Ausgangssituation**

Die textlich dargestellten Flächennutzungen darunter „Freiflächen (Brache) mit Baum- und Gehölzbestand“ (S. 7) sowie Pfuhe werden bisher im FNP als „Grünfläche mit Symbol Parkanlage“ dargestellt. Zudem befindet sich auf dem RIAS-Gelände ein Schulstandort, Gewerbe, angrenzende Kleingärten sowie der Recyclingstandort Gradestraße der BSR. Bereits in der Stellungnahme der Berliner Forsten (26.03.2023) als auch auf dem gemeinsamen Vor-Ort-Termin am 04.04.2023 mit Stadtplanungsamt und Berliner Forsten wurde deutlich, dass auf dem ehemaligen RIAS-Gelände Wald nach Landeswaldgesetz insbesondere im Bereich des B-Plans 8-98 (WA3) und in der FNP-Änderung in der W2 aufgewachsen ist. Diese Ausgangssituation besteht heute schon und ist textlich darzustellen und hierauf sind erforderliche Kompensationsleistungen im Planungsgebiet auszurichten.

##### **Ziele und Bestand Biotik (S. 7)**

Die Darstellungen des FNP und des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) sahen bislang für das ehemalige RIAS-Gelände die Sicherung als Grünfläche, im LaPro mit dem Ziel dort ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) zu entwickeln, vor. Grund hierfür sind die im Plangebiet vorkommenden, artenreichen Offenlandbiotope, Kleingewässer und Vorwaldflächen. Neben zwei gesetzlich geschützten Pfuhen findet sich im Bereich des Schulstandortes ein als Naturdenkmal geschützter Baum. Die Vielfalt an Biotoptypen begründet sich u.a. durch die natürliche Ausstattung des Geländes in Verbindung der ehemaligen Nutzung als Baumschule, als RIAS-Gelände sowie auch die naturnahe Entwicklung nach Aufgabe der Nutzung ab 2013. Die FNP-Änderung

widerspricht somit dem LaPro - Programmplan „Biotop- und Artenschutz“, welcher das Entwicklungsziel „Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen“ an der Stelle vorsieht.

In Ergänzung zu den Biotoptypen (S. 7) auf dem RIAS-Gelände sind Waldflächen zu nennen, die von der zuständigen Behörde Berliner Forsten als solche bereits mehrfach festgestellt wurden. Aktuell wird dazu ein Gutachten erarbeitet. Die angesprochenen Rodungen (S. 7) fanden 2018 illegal statt. Die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH und das Bezirksamt Neukölln schlossen daraufhin einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 54 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz zur Wiederherstellung der Flächen durch Neuaufforstung mit Eichenmischwald. Die Wiederherstellung erfolgte noch nicht vollständig. Höchstwahrscheinlich werden dazu alle restlichen Freiflächen des B-Plans 8-98 von Nöten sein, die nicht von der baulichen Entwicklung betroffen sind. Der aktuelle Kompensationsbedarf ist nach Abzug der Aufforstungsfläche zu prüfen und an die neuen Anforderungen mit Kompensationsflächen im Geltungsbereich anzupassen. Darüber hinaus sehen die textlichen Ausführungen zur FNP-Änderung auch eine „Kompensation durch Entsiegelung“ (S.9) vor. Unklar ist, wo diese Entsiegelung stattfinden soll.

Die vorgestellten Biotoptypen und erfassten Tierarten (S. 7-10) verdeutlichen den hohen naturschutzfachlichen Wert des ehemaligen RIAS-Geländes sowohl als Trittstein-Biotop als auch Biotopverbindung innerhalb Neuköllns. Es **fehlt** jedoch ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten genau durch die geplante Bebauung verloren gehen könnten und ein Verbotstatbestand eintreten kann, der einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bedarf und ggf. umfangreiche CEF- und FCS-Maßnahmen (S. 10) auslöst.

Im Interesse einer ausgewogenen Planung und um abschließende Aussagen zum RIAS-Gelände treffen zu können, sollte der Änderung des FNP ein städtebaulich-landschaftsplanerisches **Gesamtkonzept** zugrunde gelegt werden, da das ehemalige RIAS-Gelände einen hohen naturschutzfachlichen als auch klimatischen Wert hat. Dies erfordert eine integrierte, klimaverträgliche und flächensparende Bauweise, Mehrfachnutzungen von Flächen, die Integration von wohnungsnahen Grünflächen sowie von Grün- bzw. Biotopverbindungen. Die Wiederherstellung eines Grünzuges/Biotopverbundes zwischen den nördlich angrenzenden Kleingartenanlagen nach Süden zum Friedhof „Britz II“ (Koppelweg) ist von besonderer Bedeutung. Planungen zum Biotopverbund bestehen

bereits in der FNP-Änderung (S. 10), was dementsprechend begrüßt wird.

In ein Gesamtkonzept ist insbesondere auch die Entwicklung (Renaturierung) der Pfuhe, einschließlich der zugehörigen Arten zu integrieren. In einem Gesamtkonzept kann die Entwicklung/Renaturierung von Großem Eckerpfuhl und Brandpfuhl eingebunden und notwendige Pufferflächen um die Pfuhe herum zum Schutz der Biotope flächenmäßig hergeleitet werden. Ebenso ergeben sich Flächenbedarfe für die Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung von Regenwasser im Bereich der Pfuhlkette, deren Klärung aus einem Regenwasserkonzept hergeleitet werden sollte, zugunsten einer klimaangepassten Planung.

### **Eisenacher Straße/Steinhellenweg (02/18)**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Am Kölnischen Park 3, 10179 Berlin

♿ barrierefreier Zugang

Verkehrsanbindung: U2 Märkisches Museum; U8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Straße; S3, S5, S7, S9 Jannowitzbrücke;

Buslinien 147, 165, 265 U-Bhf. Märkisches Museum

Berliner Sparkasse DE25 1005 0000 0990 007600

Postbank Berlin DE47 1001 0010 0000 058100

Bundesbank, Filiale Berlin DE53 1000 0000 0010 001520



Die beabsichtigte Erweiterung des BSR-Standorts Gradestraße wird seitens der SenWiEnBe ausdrücklich unterstützt. Es handelt sich hierbei um einen wichtigen Standort der Daseinsvorsorge, der u.a. auch im Hinblick auf die Entsorgungssicherheit der Stadt von herausgehobener Bedeutung ist. Dementsprechend sind diese Flächen aktuell bereits als übergeordneter Standort der Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die beabsichtigte Erweiterung geht nur geringfügig über die bisherige Darstellung im FNP hinaus. Die Sicherung und Entwicklung des BSR-Standortes ist nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund weiter steigender Bedarfe an Ver- und Entsorgungsflächen durch das prognostizierte anhaltende Bevölkerungswachstum von besonderer Bedeutung.

Auf dem unmittelbar angrenzenden ehemaligen RIAS-Gelände ist u.a. die Realisierung von circa 900 Wohneinheiten sowie eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen geplant. Letztere entsprechen weitgehend der bisher im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche, sodass es hier keiner Flächenausweitung bedarf. Im Hinblick auf den geplanten verdichteten Wohnungsneubau ist eine Änderung der FNP-Darstellung von Grünfläche, gemischter Baufläche M2 und Wohnbaufläche W3 in Wohnbaufläche W1 und W2 geplant.

Wie bereits im Rahmen des Erörterungsgesprächs am 21.02.2023 unsererseits vorgetragen, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit des geplanten Wohnungsneubaus mit den bestehenden und geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Es ist zu befürchten, dass es hier trotz Schutzmaßnahmen und Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zu Konflikten und in der Folge durch die heranrückende Wohnbebauung zu Einschränkungen, bis hin zur Gefährdung der gewerblichen und industriellen Nutzungen kommen wird. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil der geplanten Wohnbaufläche W1. Das dem Bebauungsplanentwurf 8-98 zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht hier eine bis zu 15-geschossige Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie einem Abfall- und Kreislaufwirtschaftsstandort vor.

Wir möchten an dieser Stelle darauf verweisen, dass es sich bei den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen zudem auch um Flächen der EpB-Gebietskulisse (EpB-Nr. 22 Teltowkanal) des am 30. April 2019 durch den Senat von Berlin beschlossenen StEP Wirtschaft 2030 handelt. Diese Standorte haben für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt eine besondere Bedeutung und sind für das Funktionieren der Stadt und die Versorgung der Bevölkerung unverzichtbar. Das EpB sichert Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die auf Gewerbeflächen und damit auch auf deren Störgrad angewiesen sind. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche im Norden des RIAS-Geländes ist schon jetzt im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen, dass diese nur als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden kann. Die Herstellung ausreichender Abstände geplanter Wohngebiete zu anderen Baugebieten zur Vermeidung von Schallkonflikten, darf nicht einseitig zu Lasten der gewerblichen Baufläche/EpB-Flächen gehen und Erweiterungsabsichten von Unternehmen erschweren.

Da schon jetzt ersichtlich ist, dass die v. g. Konflikte nicht auf der nachfolgenden Planungsebene gelöst werden können, ist es erforderlich, die Lage der W1-Fläche neu zu verorten.

## II. "Eisenacher Straße / Steinhellenweg" (02/18)

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

██████████

**Von:** Automatische-Email-nicht-anworten@stadtentwicklung.berlin.de  
**Gesendet:** Dienstag, 30. Mai 2023 11:48  
**An:** SenSBW Flächennutzungsplanung  
**Betreff:** Bürgerbeteiligung zur FNP-Änderung : 05/17

**Bezirk:** Neukölln  
**Teilbereich (Name):** Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm  
**Änderung Nr.:** 05/17

**Im Änderungsentwurf dargestellte Flächennutzung bzw. Teil der Begründung/ Umweltbericht, auf die sich der Vorschlag bezieht:**

Bauvorhaben BSR, gewerbliche Baufläche

**Meine Stellungnahmen/ Vorschläge:**

Da die Auswirkungen, die wie der Tagesspiegel berichtet, erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung haben können, beantrage ich die Trennung dieses Bauvorhabens der BSR von der geplanten Wohnbebauung.

Daher ist die Änderung des FNP in dieser Form abzulehnen.

**Erläuterungen:**

In der Begründung und Prüfung der geplanten Wohnbebauung werden auf 10-11 Seiten umfangreich die Auswirkungen der künftigen Wohnbebauung auf Natur und Umwelt dargestellt. Ergänzt werden die schriftlichen Darlegungen durch 30 Seiten Karten- und Grafikmaterial.

Das Bauvorhaben der BSR findet sich nur in vereinzelt, kurzen Sequenzen (zusammengefasst max. 1 1/2 Seiten) der schriftlichen Darlegungen wieder. Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden nicht betrachtet. Wie der Presse zu entnehmen ist, ist das das Bauvorhaben der BSR bereits sehr konkret. Daher muss es auch, analog zur geplanten Wohnbebauung, entsprechend konkretisiert in der Änderung des FNP ausgeführt werden. Alternativ muss es aus dem Änderungsvorschlag entfernt und separat in einem neuen Änderungsvorschlag dargestellt werden.

**Absender:**

**Name:** [REDACTED]  
**Geschlecht:** [REDACTED]  
**Straße und Hausnr.:** [REDACTED]  
**PLZ und Ort:** [REDACTED]  
**E-Mail-Adresse:** [REDACTED]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bau  
und Wohnen

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

per email und Fax (bitte weiterleiten)

Ihre Zeichen

„Neukölln lfd.Nr. 05/17“

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

26.05.23

### Einwendungen zu geplanten FNP-Änderungen Bln.-Britz, Tehofer Weg/Gradestr./Britzer Damm

Sehr geehrte Damen und Herren,

form- und fristgerecht erhebe ich hiermit gegen die o.g. Planungen Einwendungen; diese sind zunächst teilweise bereits in hiesiger Stellungnahme an das Bez.amt Neukölln zum 8-98 aus 7/2022 enthalten, welche ich deshalb als vollumfänglichen Bestandteil dieser Stellungnahme/Einwendungen hier zum FNP als Anlage beifüge.

Allerdings machen zwischenzeitlich neue Erkenntnisse / Erfahrungen im Planungs-/FNP-Bereich div. zusätzliche Einwendungen/Anmerkungen notwendig, zumal ausweislich renommierter Medienquellen (z.B. TAGESSPIEGEL) offensichtlich die gegenüber der Öffentlichkeit senats- und bezirksseitigen Publikationen zu tatsächlichen Planungen derart zumindest teils unvollständig zu sein scheinen, da zu den geplanten FNP-Änderungen sowie den teils unklaren Bauvorhaben z.B. im 8-98-Bereich, besonders aber zur BSR -verwaltungsdialektisch kaschiert- die faktische neue Müllverbrennung dort nicht klar/vollumfänglich erwähnt wird. Somit sind die geplanten FNP-Änderungen schon mangels präziser Angabe der konkreten Planungsziele/-bereiche nicht entscheidungs- oder auch nur korrekt beteiligungsfähig für die Öffentlichkeit; ferner sind bereits erfolgte verwaltungsseitige Schritte zu 8-98 so in Frage zu stellen.

**Weitere umfangreiche / unkompensierte Umweltbeeinträchtigungen :** die amtseitig aktuell präsentierten Ausführungen dokumentieren weitere diverse massive Schäden an/in mehreren unstrittig sehr hochwertigen und wichtigen Umweltbereichen, ohne das vor Entscheidung über die geplanten schadensursächlichen FNP-Änderungen irgendwelche höher relevanten oder adäquat effektive Kompensationsmöglichkeiten benannt werden. Die stereotyp wie andernorts/ortsnah (Schule Koppelweg...) pseudo-kompensatorisch benannten z.B. „Dachbegrünungen“ etc. haben faktisch – unabhängig von fehlender Effektivität, Realisation/dauerhaften Erhalt - allenfalls oft nur genehmigungsförderlichen Alibi-Charakter.

Die ebenfalls oftmaligen behördlichen Verweise hierbei z.B. auf „das Umfeld“ können gerade angesichts der bei den Verfassenden bestehenden/vorauszusetzenden Kenntnisse nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, daß – behördlich bekannt- dort keinerlei effektive/größere Ausgleichsflächen im Klima-/Umwelt-/Tierbereich zur Verfügung stehen, zumal Planende gleichartig gerne diese Vorwände bereits bei div. anderen ortsnahen Bauvorhaben (z.B. Schule etc. Koppelweg, intensive Wohnbebauungen Koppelweg /Mohriner Allee etc.), jeweils unkompensiert mit teils großflächigen Vernichtungen klimatisch relevanter Frei-/Bodenflächen, auch als Jagd-/Rückzugsgebiete für Tiere etc. vorwandten.

Es scheint erneut vielmehr als vorsätzliche „Salami“-Taktik der Planungsbehörden, bei jeweiligen Planungen entweder gar keine Kompensation-en-/sflächen nachzuweisen oder sogar Flächen zu suggerieren, deren Bebauungsplanung- oft schon behördlich bekannt- ansteht oder einfach erkennbar ist.

Erneute planungsstrategische (Dauer-)Taktiken, zwecks zügiger/genehmigungsorientierter Durchsetzung auch -s.o.- unausgereifter/fragwürdiger Planungen zum FNP/Bebauungspläne sämtliche klar – sogar bei mutmaßlich als unlösbar - erkennbaren schwereren Problematiken auf den „weiteren Verlauf“

zu verweisen (somit auch ohne, resp. erst nach den meist wenig effektiven meist lediglich formellen Bürgerbeteiligungen) sind inakzeptabel, da auch z.B. behördlich dafür oft genutzte „städtebauliche Verträge“ teils ineffektiv sind oder reinen Alibi-Charakter haben, wie ortsnah zu XIV-256-1 seit Jahren bekannt und jederzeit bis heute ungelöst ortsnah sichtbar („Parkanlage“ Koppelweg...).

**BSR** : Soweit erst jetzt und somit deutlich nach „Absolvierung der 1.Runde“ des 8-98 ohne entsprechende Öffentlichkeitsinformation lt. TAGESSPIEGEL geplant ist, die wohngebietsnahe erhebliche BSR – Erweiterung mit einer faktischen Müllverbrennungsanlage zu ergänzen (dialektische, als Differenzierung getarnte Umschreibungen wie thermische Nutzung von Sperrmüll und Holz o.ä. dienen erkennbar lediglich weiteren behördlichen /ggf. BSR-Kaschierungsversuchen) ist vor Weiterführung von Änderungen des FNP und Bebauungsplänen auch im Umfeld eine definitive unabhängige gutachterliche Klärung zur unbedingten/alternativlosen Errichtung dort sowie zu allen Zusatzbelastungen des Standortes und dortigen mittelflächigen Umfeldes / Anwohnenden zu fordern. Sowohl den lokalen/städtischen sowie BSR-Planungsbehörden ist lange nachweislich bekannt, daß an diesem Standort es bereits ohne Müllverbrennungsanlage mehrfach zu teils mehrtägigen Bränden mit erheblicher Umfeld-/Anwohnenden-Beeinträchtigungen incl. Rauch gekommen ist. Ebenso ist behördlich auch bekannt, daß die BSR sich sinnvollerweise schon vormals zu – behördlich ohne Berücksichtigung dieser und anderer Einwendungen trotzdem unverändert fortgesetzten- Planungen zur Schule + KITA Koppelweg, 8/83 / 8/84 etc. gegen diese wegen Nähe zum BSR-Gelände und dortigen Aktivitäten (im bisherigen Ausmaß...) ausgesprochen hatte !!!

Geradezu grotesk sind auch deshalb die behördlichen Ausführungen zu geplanten FNP-Änderungen (keine Fundstellen BSR-Müllverbrennung in 8-98...?) nach mutmaßlich nicht zufällig erst nach 8-98-Erstinstanz bekannt gewordenen BSR-Pläne angesichts der angrenzenden, bis zu 15 Etagen hochstockigen, erkennbar enger („kompakter“) Wohnhaus-Bebauungen neben der BSR. Den erkennbaren planungsdialektischen Windungen, hierbei auch noch Grünanlagen-Verbesserungen o.ä. zu behaupten, stehen erneut hierzu komplett fehlende realisierbare und effektive Lösungsansätze gegenüber, vielmehr wird das lokale (+Umfeld-) Gefährdungspotential für die Menschen eher relativiert.

Die (Umwelt-, verkehrstechnischen und wohnqualitativen etc.) Auswirkungen auf das betroffene Umfeld und die dortigen Anwohnenden sowie den Ortskern ALT-Britz sind erkennbar auch nicht ansatzweise gelöst und werden -wie gewohnt- allenfalls auf Zeiten nach Bewilligung der Planänderungen“vertagt“. Demgegenüber nachrangig, aber erwähnenswert ist auch die Tatsache, daß erkennbare Basis der behördlich vorgelegten Planungen teilweise auch die größeren illegalen und bis heute nicht voll kompensierten Rodungen im Planungsbereich sind; nun teilweise erneut „legal“ mit fragwürdigem Ausgleich ?

**Auch deshalb sind die vorgelegten FNP- Planungen weder entscheidungsreif noch geeignet.**

**Verkehrsauswirkungen** : In Ergänzung hiesiger Einwendungen gegen 8-98 (s.o.) ist festzuhalten, daß der Planungsbereich insbesondere für die Wohn- und Industriegebiete überwiegend auch keinen direkten Anschluß an die - größere - Gradestraße hat und dies auch weiterhin nicht geplant zu sein scheint. Vielmehr zeigen die weitreichenden anhaltenden verkehrstechnisch stauintensiven Auswirkungen (bis Tempelhof/ Mariendorf und weiteres Neuköllner Umfeld) der „nach Landesart“ stark verzögert und weiter unfertigen Wasserwerke-Großbaustelle im Sicht- und unmittelbaren Wirkungsbereich des Planungsgebietes (Kreuzung Te'hofer Weg/Gradestrasse seit 1/23 fortdauernd...) die erkennbar auch nicht ansatzweise gelösten Verkehrsproblematiken im/ zum Planungsbereich und zusätzliche Auswirkungen / Behinderungen des weiteren Umfeldes dieses dauerhaft wichtigen Verkehrsknotenpunktes.

Es wurde aktuell zusätzlich klar erkennbar, daß lokale/überregionale und auch Bundesbehörden mit der Handhabung solcher ungeplanten Havarien (kein Einzelfall s.zeitnahe Parallele B.-Chbg., Bismarckstr.) schnell personell, strukturell und kommunikativ trotz aller Bemühungen an ihre Grenzen kommen; so dauerte z.B. alleine die erst auch nach wiederholter Nachfrage erfolgte „Warn“-Beschilderung in den zuführenden/umgeleiteten Zufahrten (BAB Gradestr., / Britzer Damm etc.) mehr als 8 Wochen !

So muß z.B. auch das nahe Umfeld wie der hierfür aber schon jetzt nicht geeignete Koppelweg (absehbare Zunahme der Problematiken bei teils sehr fragwürdigen Verkehrsplanungen zu zahlreichen teils Großbebauungen Mohriner Allee/Koppelweg etc.) gerade in Verkehrsspitzenzeiten seitdem die oft teilstaute Mohriner Allee „entlasten“ nebst Mehrbelastung von Querverbindungen wie „Am Brandpfuhl“ und andere. Auch fehlen dort realitätsnahe Planungsansätze zu ÖNV+Parkplatzproblematiken etc.

Für Ihre Bemühungen und unendlichen Grüßen

[REDACTED]

Fachbereich Stadtplanung im Bezirksamt  
Neukölln von Berlin

Karl – Marx – Str. 83

12040 Berlin

[REDACTED] (bitte ggf. weiterleiten)

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

08.07.22

### **Bebauungsplanentwurf 8 – 98 Berlin – Britz ( „RIAS“-Gelände) ; Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffener Anwohner des Umfeldes zum o.g. Planentwurf stelle ich form-/fristgerecht hiermit fest :

#### **Vorgeschichte / Veranlassung/ Erfordernis**

Die vom o.g. Amt („BA“) vorgelegte, gegenüber dem in 2018 wegen lt. BA amtsseitig verneinter Erfordernis eingestellten 8-26 an gleicher Stelle nunmehr erweiterte intensive Bebauungsplanung mit kiez- und umfelduntypischer Massiv-Hochbebauung einer der letzten jahrzehntelang größeren klima- und umwelt-/ökologisch wertvollen Britzer Freiflächen mit künftig div. leicht vorhersehbaren negativen Auswirkungen auf das Umfeld, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft zur ebenfalls angrenzend massiv expandierenden BSR sowie der in den Bereich ebenfalls großflächig baulich hineinwachsenden Fa. ASML basiert erkennbar auch vom Zeitablauf auf zeitnah zur Einstellung 8-26 in 2018 dort durch den (früheren?) Eigentümer illegal vorgenommenen Rodungen (somit Umweltstraftaten) von geschütztem Baumbestand mit krimineller Faktenschaffung zwecks (somit erfolgreichen?!) Erzielung von Bebauungsmöglichkeiten resp. Werterhöhung des Grundstückes bei Verkauf / Weiterverwendung.

Die BA-/investorseitige Favorisierung des skizzierten Modells beruht erkennbar primär einmal mehr auf einer investor-/gewinnorientierten Maximalbebauung aller nutzbaren Flächen dort von lt. BA „bis zu 1000 Wohneinheiten“ (nachfolgend „1000WE“); keinesfalls fügt sich die geplante umgebungsdominierende, somit fremdkörperartige Mixtur aus Prora- und Gropiusstadt-Elementen (letzteres vormals noch durch primär sozialen Wohnungsbauzielen gerechtfertigt - habe selber im Aufbau dort jahrelang gelebt...) harmonisch oder städtebaulich/kiezverträglich in das Britzer Umfeld ein, zumal auch Bauplanungen von BSR und ASML dort bisher nur teils bekannt/veröffentlicht sind.

Soweit erneut stereotyp seitens des BA auf die generelle Wohnungsbauerfordernis verwiesen wird, rechtfertigt dies bei aller hiesiger Anerkennung und Respekt vor der komplexen/schwierigen Aufarbeitung jahre-/ jahrzehntelanger öffentlicher Bau-Versäumnisse keinesfalls jegliche Intensivbebauung, zumal hier auch noch aus diversen Gründen zumindest im präsentierten Umfang erheblich problematisch bis hin zu Gefährdungspotentialen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch deutlich auf die politische Verantwortung der senats- und bezirkstragenden Parteien, insbesondere der „Grünen“ hinzuweisen, welche vormals in 2014 und zuletzt in 2021 nicht aus nachvollziehbar sachlichen, sondern aus partei- und richtungspolitischen Gründen die überfällige, auch aus bauplanerischen- / kiezverträglichkeits-/umwelt-/ ökologischen sowie verkehrsplanerischen Gründen erforderliche Bebauung von kleinen Teilen des großen Tempelhofer Feldes, insbesondere des überwiegend ungenutzten südlichen dortigen Bereich (mit größerem Potential als „1000 WE“...) weiter mitbehindern.

Die o.g. Planungen sind mangels beurteilungsrelevanter Planungs-Kenntnisse/ Publikationen seitens BSR / ASML für die „Öffentlichkeit“ in der vorgelegten Form nicht ausreichend beurteilbar. Ferner ist die dauerhafte Sicherung der „naturnahen“ Grünflächen gerade angesichts der BA- Angaben von „1000 WE“ sowie langen rezid. Erfahrungen hier mit konsekutiver BA-Bebauungstaktik auch auf vermeintlich „dauerhaft“ gesicherten Freiflächen gerade angesichts der Südwestseite 8-98 zu fordern.

### **Herstellung / dauerhafte Sicherung der Grünanlagen fraglich (analog XIV-256-1 – Erfahrungen)**

Die Behauptung des BA von angeblich „vertraglich gesicherter“ Herstellungen und dauerhafter Sicherung / Pflege der Grünanlagen im Planungsgebietes ist aus Gründen, die jederzeit in dessen Nähe im Bereich Koppelweg zwischen den Anliegerstraßen „Am Brandpfuhl“ und „Am Bergpfuhl“ ( Bereich XIV-256-1, geplanter „öffentlicher Park“ in Privatbesitz mit bereits jahrelanger dauerhafter Verwahrlosung trotz „vertraglicher Sicherung“ durch BA...) erkennbar sind, in Frage zu stellen. Auch dort handelte es sich um die (Teil-)Bebauung von vormals sogar im FNP als BUGA-Erweiterungsfläche ausgewiesenen Grün- und Freiflächen; der zunächst vom BA der Öffentlichkeit trotz berechtigter Zweifel lange vorenthaltene „Städtebauliche Vertrag“ des BA mit dem Investor enthält überwiegend allgemein gehaltene Ausführungen, insbesondere aber keinerlei Bewehrungen und Sanktionsmöglichkeiten für da BA bei Nichteinhaltung seitens Eigentümer /Rechtsnachfolgende, was von diesen bis heute durch weitgehende Untätigkeit ausgenutzt wird, wobei das BA keine Abhilfe- oder Sanktionsmöglichkeiten lt. eigenen Angaben hat. Dies ist nicht durch vormalige BA- Versäumnisse verursacht worden, sondern -auch retrospektiv- nur als quasi bewußter „Alibi“-Vertrag zur baurechtlichen Genehmigung zugunsten des Investors zu werten, was den *früheren* SPD-Baustadtrat aber nicht von Bedrohungen nachfragender Anwohner mit ggf. Kostenumlagen etc. bei Nichtakzeptanz dortigen Vorgehens abhielt. Entsprechend sind bei 8-98 öffentlich Vorab-Nachweise effektiver dauerhafter Sicherungen zu fordern.

Ebenfalls nicht den vorgelegten Ausführungen entnehmbar ist das tatsächliche Ausmaß der zugrundeliegenden Schäden der amtsbekannten illegalen Rodungen, Umfang und Form etwaig bereits erfolgter , -allenfalls angedeuteter- Teilausgleiche in Relation zum Gesamtschaden (zumal aus den 2 beigefügten Weitwinkel-Fotos des Geländes nichts erkennbar...) sowie Ausmaß und Kompensation vorhersehbarer weiterer Baumfällungen und ggf. anderer Schäden an den Geländebewachungen durch die geplanten umfangreichen Bebauungen. Auch die mindestens 3-seitige (ggf.allseitige?) relativ enge Umbauung des geschützten Brandpfuhles durch u.a. umfangreiche Erdarbeiten läßt dort Dauerschäden erwarten.

Den zu beauftragenden unabhängigen Gutachten müssen ferner fundierte Wachstums-/Erhaltungs -Prognosen zu den Anpflanzungen / Bäumen etc. gerade im erkennbar relativ engen, mutmaßlich mehrmonatig/Jahr relativ dunklen Zwischen-/Innenbereichen bei 7 – 15-geschossiger Blockbauten und bisher kaum erkennbaren Frei- und Spielflächen für „ 1000 WE“ zu entnehmen sein, da problematisch.

**BSR (Immissionen,wiederholte BSR-Unfälle mit teils tagelangen Rauchbelastungen /“SEVESO“)**  
Zusätzlich zu fehlenden genaueren Ausführungen zum offensichtlich bereits seit 2004 „in Aufstellung“ befindlichen 8-11 mit Angaben zur Art dort geplanter Erweiterungen erwähnt und berücksichtigt das BA in den vorgelegten Ausführungen die dort bekannten diversen insbesondere Brandunfälle bei der BSR Gradestrasse mit teils tagelangen, teils gesundheitsgefährdenden Rauchbelastungen auch des mittleren Umfeldes sowie rezid. Problematiken bei Inversionswetterlagen befremdlicherweise nicht. Diese Risiken werden durch die anstehende erhebliche Ausweitung des Betriebsgeländes der BSR zum 8-98-Gelände und ASML mit den Betriebsgefahren keinesfalls künftig geringer, eher gefährlicher.

Vorbehaltlich mißverständlicher Formulierungen seitens des BA bei den Plan-Skizzen dürfte somit auch die vermeintliche „SEWESO“-Schutzlinie sich auch nicht auf die unklare Situation *nach* BSR-Ausbau (zusätzliche Risiken? für direkte Nachbarschaft der „1000 WE“, mithin ggf. 2000- 3000+ zusätzliche Menschen zzgl. der bereits jetzt expandierenden lt. ASML-Angaben 1200 Mitarbeitenden an den 2 dortigen Standorten ... ) sondern allenfalls auf die *derzeitigen* BSR-Grenzen -vor Ausbau- beziehen , so daß also bei Fortführung 8-11 mit BSR- Ausbau dies mit 8-98- Bebauungsplan ggf. kollidieren könnte !!

Auch bedarf es keinerlei Expertise, um die hierbei entstehenden zusätzlichen Problematiken der BA-/investorfavorisierten massiven Hochbau – Blöcken /-fronten mit bis zu 3x 15-Geschössern und ggf. „rauchfangenden“ Innenhöfen sogar im KITA-Bereich zzgl. ASML- Gebäuden bei Durchlüftung / Ent-rauchung auch der gesamten mittleren Umgebung (mind. 2-3 km Umkreis nebst Problemen bei Großschaden – Notfalleinsätzen und nur fraglich (rechtzeitigen...) ausreichenden Zufahrten (incl. Industriel) als gegeben zu erkennen und durch andere Bebauungen (dazu s.u.) bessere Begrenzung zu fordern.

Es ist hierbei nochmals darauf hinzuweisen, daß die BSR aus gefährdungsbegrenzenden Gründen sich bereits klar z.B.auch gegen die Planung zum Grundschul- und Kita-Bau Koppelweg 8-83 in sogar etwas weiterer Entfernung als zu 8-98 gewandt hat, was das BA letztlich trotz Kenntnis dort übergangen hat.

### **KITA / Gewerbe / Gastronomie / lokale Versorgung**

Zur vorgesehenen KITA ist nicht erkennbar, ob dies ein ggf. gesichertes Bauvorhaben ist oder analog den BA- Darstellungen gegenüber Entscheidungstragenden und Öffentlichkeit von Notwendigkeit im 8-83 ( dort im Umfeld vormals auch seit 28 Jahren nicht realisiert..!) erst nach Beschlußfassung durch Nachforschung Dritter sich herausstellte, daß es dazu weder eine konkrete Bauplanung noch Bauantrag seitens des Eigentümers gab...Erkennbare Spielflächen finden sich nicht, KITA zum 7-geschoss. Innenhof ausgerichtet straßennah und ohne erkennbare Park-/ Abholflächen für „externe“ Eltern...

Gewerbe/Gastronomie: nur fußläufige Kundschaft mangels Parkplätzen dort + Umfeld möglich  
lokale Versorgung: nur 1 fußläufiger Discounter auf um- und ausbauverdächtigen Areal ohne Ampel ...

### **öffentlicher Straßenausbau für Industriegebiet und Wohnanlage**

nur erwähnt, ohne erkennbare Planung/ ohne gesicherte Finanzierung (s. „Am Brandpfuhl“ seit 30 J...)

### **Verkehrskonzept / geplanter Parkplatzmangel , auch im Umfeld**

Ausweislich senatseigener Publikationen ist im Stadtrandbereich von ca. 1,6 PKW/Haushalt auszugehen, d.h. rechn. Bedarf theoretisch bei „1000 WE“ = 1600 Stellplätze. Soweit überhaupt erkennbar gibt es im südlichen Planungsbereich kaum irgendwelche, Angaben zur „Quartiersgarage“ fehlen ebenfalls, waren auch bei der BA/Investorveranstaltung z.B. zum XIV-256-2 trotz Nachfragen merkwürdigerweise nicht erhältlich (von wegen Neuköllner-Zählgemeinschaft- „Transparenz“ bei Bürgerbeteiligung...). Es ist also real von völlig unzureichenden Parkplätzen (1/3 des rechn.Bedarfes?...eher weniger...!) dort und bereits jetzt im weiteren Umfeld auszugehen, nochmals verschärft durch Ausbau von ASML sowie künftig auch durch BA-Maßnahmen Koppelweg etc. Hierbei sind noch nicht einmal soziale Kontakte / Besuchende /Versorgende etc. berücksichtigt. Aus hier langjähriger Kenntnis expandierenden Bauvorhaben in Britz etc. wird dies seitens des BA bei der Verkehrsplanung meist bewußt oft nicht intensiver berücksichtigt (zugegebenermaßen Problematik teils kaum gut lösbar..!) mit zusätzlichen Mehrbelastungen des bisherigen ruhenden Verkehrs sowie Behinderungen des Individualverkehrs. Autonutzende treffen vom 8-98 auf gerade zu Hauptverkehrszeiten bereits seit langem aus- und ggf. überlastete Straßen Britzer Damm/Tempelhofer Weg, die beide weitgehend alternativlose Verbindungen nicht nur lokal, sondern insbesondere zur Gropiusstadt / Stadtrand sind (wie auch Bus M44!).

### **BVG / Straßenverkehr**

Auch der stereotype Hinweis auf die BVG löst diese Probleme nicht, da insbesondere der M44 bereits aus den o.g. Gründen zu den schon lange oft massiv überlasteten Linien gehört mit künftig zusätzlich vorhersehbaren Problemen z.B. im Rahmen des unausgereiften Verkehrskonzeptes für den Fall einer Grundschul-Realisation Koppelweg etc. Der M46 hat primär eine shuttle-Funktion zur U-Bahn Parchimer Allee, da zur S-Bahn Südkreuz relativ lange Fahrzeiten. Weitere BVG-Verbindungen gibt es nicht. Busse und PKW-Individualverkehr sind insbesondere im Bereich Britzer Damm durch fehlende durchgängige 2 Spuren pro Richtung eingeschränkt; vom Tempelhofer Weg ist (sinnvollerweise) schon jetzt kein Linksabbiegen in den Britzer Damm ( also vom künftigen 8-98 und ASML-Bereich...) möglich.

### **Umwelt / Klima / Ökologie**

Die massiven zu erwartenden Negativauswirkungen -Klima/Luft/Temperatur/Wasser/ Versickerungen/ Tierleben/ hier besonders aber auch wichtig Durchlüftungen der nahen und mittleren Umgebung bei BSR-Bränden etc. - bei Realisierung der vorliegenden investororientierten Massiv-/Hoch- Bebauungen auf letzter größerer Britzer Freifläche gerade nach (unter BA-Nutzung bau-/ resp.beteiligungrechtlicher Vorschriftsmängel bei konsekutiven) Bebauungsplanungen anderer Flächen wie zuletzt im Umfeld (8-83, 8-84, 8-9bb, ggf. weitere) ohne jegliche effektive Kompensationen und jeweils ohne Berücksichtigung anderer dem BA bereits bekannter oder mitverantworteter Bauplanungen sind selbst ohne gesonderte gutachterliche Expertise ableitbar/selbsterklärend, zumal insgesamt i.d.R. auch unkompensierbar . Der angekündigten Teilsiegelung alter Zuwegungen etc. stehen wesentlich umfangreichere Neuversiegelungen entgegen, hierbei sind die großen ASML-/BSR-Ausbauten noch nicht berücksichtigt. Konkretere Angaben zu Grünflächen-/ Ausgleichsmaßnahmen, Wachstumsdauern etc. fehlen, dauerhafte Finanzierungs-/ Pflegeabsicherungen sind – s.o. BA-Negativ-Vorgänge...!- nicht erkennbar belegt.

### **Fazit :**

Den vorgelegten Ausführungen zum 8-98 mangelt es an diversen, öffentlich interessierenden und beurteilungsrelevanten Informationen, insbesondere zu Umfang und Auswirkungen der benachbarten ASML- und BSR-Bauvorhaben auch wegen potentieller realer Gefahren -s.o.- sowie Absicherungen besonders zu den Grünflächen.Verkehrskonzept ist bisher nur fragmentarisch,soweit unzureichend, die favorisierte massive Hochbau-Bebauungsplanung orts- und umgebungsuntypisch, erdrückend dominant und so kaum kiezverträglich. Unter Berücksichtigung erforderlichen Wohnungsbaus wäre dort eine max. „6+1“-Etagen-Bebauung mit deutlichen weniger WE und realitätsnäherem Verkehrskonzept und Erhalt resp. Wiederherstellung der illegal zerstörten Landschaft besser, sicherer und umweltkompatibler

Auch wenn nicht primäre BA-Aufgabe ist schon aus Neuköllner Interesse ergänzend dringend eine sachlichere Neubefassung von den verantwortlichen, senats- und bezirks-tragenden Parteien (insbesondere „Grüne“/ SPD ) mit der gegenüber derartiger „Neu-Prora“- Planung in einem expandierenden Britzer Industriegebiet mit dokumentierten Gefährdungspotential durch ggf. BSR-Unfälle effektiveren, sinnvolleren und sozialen (dort auch Hoch-) Bebauung des südl. Tempelhofer Feldes zu fordern.Danke

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** Automatische-Email-nicht-anworten@stadtentwicklung.berlin.de  
**Gesendet:** Montag, 24. April 2023 19:51  
**An:** SenSBW Flächennutzungsplanung  
**Betreff:** Bürgerbeteiligung zur FNP-Änderung : 05/17

**Bezirk:** Neukölln  
**Teilbereich (Name):** Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm  
**Änderung Nr.:** 05/17

**Im Änderungsentwurf dargestellte Flächennutzung bzw. Teil der Begründung/ Umweltbericht, auf die sich der Vorschlag bezieht:**

Geschützte Flächen für Amphibien

**Meine Stellungnahmen/ Vorschläge:**

Es finden sich auf dem Plan keine Schutzzonen für die dort ansässigen,geschützten Amphibien. Warum?

**Erläuterungen:**

Sowohl in Rudow, als auch auf dem Rias Gelände gibt es Amphibien Vorkommen, die die letzten Jahrzehnte in menschlicher Gesellschaft überlebt haben. Dies sollte den Tieren auch in Zukunft ermöglicht werden, zumal der Mensch z.B. in Dürreperioden leichter eingreifen und ein Überleben der Tiere sichern kann. Zudem machen die Anwohner und auch speziell Kinder wertvolle Erfahrungen mit der Umwelt.

**Absender:**

**Name:** [REDACTED]  
**Geschlecht:** weiblich  
**Straße und Hausnr.:** [REDACTED]  
**PLZ und Ort:** [REDACTED]  
**E-Mail-Adresse:** [REDACTED]