

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)
Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 1

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche städtebauliche Neuordnung von Flächen im Bereich Gradestraße / Tempelhofer Weg / Britzer Damm im Bezirk Neukölln geschaffen werden. Dabei bildet der ehemalige Rundfunk- und Antennenstandort des RIAS-Geländes ("Rundfunk im Amerikanischen Sektor") den wesentlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs. Diese Fläche wird seit dem Jahr 2013 nicht mehr für Medienfunktionen genutzt und liegt seitdem brach.

Ziel der FNP-Änderung ist die Entwicklung eines kompakten Wohn- und Arbeitsstandortes in Britz. Damit können die Wohnangebote im Land Berlin deutlich verbessert und die Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt sowie die zunehmende Baulandknappheit machen es dringend notwendig, gut erschlossene Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren. Durch die vornehmliche Nutzung urbaner, in die Siedlungsstruktur integrierter Flächen kann dem gesamtstädtischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen und ein Beitrag zur Verminderung der Wohnungsnotlage in Berlin geleistet werden. Trotz der geplanten baulichen Entwicklungen sind gleichwohl der Erhalt großer Teile der Freiflächen und Grünbeziehungen bzw. deren Umgestaltung vorgesehen.

Westlich dieses ehemaligen Rundfunk-/Antennenstandorts soll der gesamtstädtisch bedeutsame Abfall- und Kreislaufwirtschaftsstandort der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) gesichert und nach Süden erweitert werden. Beide Planungsabsichten für das ehemalige RIAS-Gelände und die BSR-Erweiterung stehen in ihren planerischen Auswirkungen in Wechselbeziehung.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Umweltbelange ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert worden. Die Ermittlung dieser Umweltbelange erfolgte dabei angepasst an die FNP-Darstellungssystematik vorrangig durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des gesamtstädtischen Berliner Landschafts- / Artenschutzprogramms, des Umweltatlas, spezifischer Fachpläne (z.B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan) und des Bodenbelastungskatasters sowie der im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten Stellungnahmen. Darüber hinaus konnte auch auf Informationen aus der Begründung und dem Umweltbericht zu den bezirklichen Bebauungsplanentwürfen 8-11 und insbesondere 8-98 zurückgegriffen werden.

Die Durchführung der Planung kann sich wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Mit der Umsetzung der FNP-Änderung sind voraussichtlich umfangreiche Umweltauswirkungen verbunden. Es sind einige positive Auswirkungen (insbes. Für die Erholungsfunktionen), überwiegend aber nachteilige Auswirkungen im Gebiet zu erwarten. Erhebliche Verschlechterungen ergeben sich in erster Linie durch großflächige Neuversiegelungen als Folge der baulichen Inanspruchnahme.

Es werden umfangreich hochwertige Böden überbaut und Böden besonderer Leistungsfähigkeit beansprucht. Die großflächige Bebauung der stadtklimatisch bedeutsamen Brachflächen wirkt sich insbesondere auf das örtliche Stadtklima und die Durchlüftungssituation im Gebiet und ggf. in den umliegenden, bereits bioklimatisch benachteiligten Siedlungsbereichen negativ aus, zumal möglicherweise Zielkonflikte mit der Umsetzung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen bestehen. In der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 8-98 ergibt sich eine deutliche Verschlechterung für den Naturhaushalt durch die angestrebte Planung. Vergleichbares ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-11 zu erwarten. Im Zuge der Realisierung einer Recyclinghalle und Bioenergieanlage werden ebenfalls bislang weitgehend unversiegelte Flächen überbaut.

Der B-Plan 8-98 sieht eine weitläufige private naturnahe Parkanlage vor, in der bestehende Gehölzstrukturen inkl. Wald erhalten und entwickelt werden sollen. Der B-Plan 8-11 sieht ebenfalls eine private Grünfläche mit dem Fokus auf Retention vor, deren Ausgestaltung im Rahmen der Planungskonkretisierung erfolgt. Die Grünflächen sind den Zielsetzungen von FNP und LaPro folgend als durchgängige naturnahe Grünanlagen zu

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)
Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 2

gestalten, um zum einen die Grünversorgung zur Erholung innerhalb der Plangebiete zu gewährleisten und zum anderen im Sinne der Grünvernetzung die Verbindung mit angrenzenden Grün- und Freiflächen herzustellen und eine Durchwegung zu sichern.

Neben den weitläufigen ruderalen Wiesen bzw. Frischwiesen und Grünlandbrachen, den halboffenen Bereichen und Saum- sowie Vorwaldstrukturen gehen im Änderungsbereich anteilig lineare Gehölzstrukturen, Baumreihen und Waldflächen sowie Einzelbäume verloren, wodurch sich auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Lebensraumausstattung für die Tierwelt im Gebiet deutlich verändern werden. Es ist zudem vom Verlust gesetzlich geschützter Biotope auszugehen: Im Geltungsbereich des B-Plans 8-11 werden voraussichtlich vollständig die großflächig als Begleitbiotop auftretenden Rotstraußgrasfluren auf Trockenstandorten überplant, welche anteilig auch auf der westlichen Teilfläche des Änderungsbereichs entlang des nördlichen Randbereiches liegen. Der im Geltungsbereich des B-Plans 8-98 anteilig verlorengelassene Fahlweiden-Auenwald liegt in der nordöstlichen Teilfläche nördlich des Großen Eckerpfuhls.

Den Zielen des LaPro kann im Rahmen der FNP-Änderung insgesamt nur eingeschränkt entsprochen werden. Die Ziele der Biotopvernetzung sollen nach Möglichkeit im Rahmen der Quartiersentwicklung einbezogen und bei der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden – u.a. durch Erhalt und Anlage verbundener Grünflächen. Von den Lebensraumveränderungen sind jedoch im Sinne des besonderen Artenschutzes voraussichtlich diverse Arten betroffen; die Beeinträchtigungen lassen sich nur anteilig im Gebiet durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen abwenden bzw. durch Aufwertungsmaßnahmen kompensieren. Gleiches gilt für die Betroffenheit von Wald nach LWaldG und die entsprechende Abstimmung mit den Berliner Forsten (Waldumwandlung, forstrechtliche Kompensation). Mit dem Verlust großflächiger Ruderalstandorte bzw. Brachen sowie geschützter Biotope wird der Lebensraum auf Offen- bzw. Halboffenlandstrukturen spezialisierter Arten verlorengelassen. Die LaPro-Zielsetzung einer LSG-Ausweisung ist voraussichtlich ebenfalls nicht mit der (angrenzenden) Stadtquartiersentwicklung vereinbar.

Die beiden temporären Kleingewässer Großer Eckerpfuhl und Brandpfuhl sollen erhalten und in die Grünflächen des neuen Quartiers integriert werden. Geplant ist, die Pfuhe zu renaturieren, durch Einleitung von Regenwasser wieder zu vernässen und sie als Trittsteinbiotope insbesondere für Amphibien und Käfer zu reaktivieren. Auch die Senke im südlichen Bereich des bezirklichen Bebauungsplans 8-11 soll als Retentionsfläche für das BSR-Gelände durch Einleitung gereinigten Regenwassers vernässt und als Biotop aktiviert werden.

Von der Planung sind geschützte Tierarten betroffen. Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen sowohl Vermeidungsmaßnahmen als auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Lebensraumveränderungen der meisten betroffenen Arten vollständig im Plangebiet des Bebauungsplans 8-98 ausgeglichen werden können. Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum B-Plan 8-98 kommt zu dem Schluss, dass für die im Gebiet brütenden und vom Vorhaben beeinträchtigten Arten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kleiber, Star, und Sumpfmelie sowie die Kohlmeise durch die Installation artspezifischer Nistkästen das weiterhin bestehende Habitatangebot im Änderungsbereich und seinem Umfeld angemessen aufgewertet werden kann. Für den Sumpfrohrsänger können ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet in Form von Hochstauden und feuchten Habitaten Verbotstatbestände abgewendet werden. Für die beiden im Gebiet brütenden Arten Mönchsgrasmücke und Nachtigall ist ein vollständiger Lebensraumerhalt im unmittelbaren Eingriffsumfeld nicht möglich, jedoch ist angesichts des jeweils zunehmenden Bestandstrends und der geringeren Störungsanfälligkeit der Arten davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten insgesamt im Land Berlin gewahrt bleibt. Ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG ist auf Ebene der Bebauungsplanung dennoch erforderlich. Für die anderen im Änderungsbereich brütenden Arten ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Voraussetzung ist die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Der Erhalt und die Entwicklung der offenen Bereiche und Gehölze innerhalb der geplanten privaten Grünfläche mit Retention auf der südlichen Hälfte des B-Plangebiets 8-11 bietet ausreichend Ausweichmöglichkeiten für

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)

Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 3

den Neuntöter und kann als Ersatzhabitat dienen. Auf der Grünfläche sowie in den am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung werden zudem Gehölze und dornige Sträucher gepflanzt und zusätzliche Strukturen für Brutvögel, insbesondere den Neuntöter, geschaffen. Die Fläche bietet weiterhin Habitatstrukturen und Lebensstätten für die vorkommenden Arten. Durch die Begrünung des südlichen Bereichs bleibt die Funktion als Nahrungshabitat für verschiedene Artengruppen erhalten. Soweit die im Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan 8-11 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kommt es auch im Plangebiet des Bebauungsplans 8-11 nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zum Konflikt mit dem Artenschutzrecht und es ist davon auszugehen, dass der Lebensraumverlust der betroffenen Arten vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Im weiteren Planungsverlauf sind für den B-Plan 8-11 Kartierungen weiterer Artengruppen geplant. Der Umgang mit ggf. im Ergebnis festzustellender Konfliktpotenziale ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Mit dem Erscheinen der neuen Roten Liste Berlins (2024) verschlechtert sich der Status von sechs der erfassten Brutvogelarten. Da fünf der Arten nicht vom Vorhaben betroffen sind bzw. bereits in den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Berücksichtigung finden, verbleibt nur der Fitis als eine zusätzlich zu betrachtende Art. Dieser bevorzugt halboffene, strukturreiche Habitate wie junge Laub- und Mischwälder als Lebensraum, so dass die im Plangebiet zu erhaltenden und zu entwickelnden Gehölzstrukturen dafür geeignet wären, den anzunehmenden Verlust des Brutreviers zeitlich vorgezogen auszugleichen. Ein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich laut Fachbüro trotz Berücksichtigung der Roten Liste Berlins 2024 für den B-Plan 8-98 demnach nicht.

Der Fitis wurde auch im Rahmen der Kartierungen zum B-Plan 8-11 zur Brutzeit im Untersuchungsraum beobachtet. Sein veränderter Status muss im weiteren Planungsverlauf des B-Plans berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde getroffen werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht vollständig innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Der für den B-Plan 8-98 erforderliche externe Ausgleich wird anteilig auf bezirksinternen Ausgleichsflächen sowie voraussichtlich auf externen Ausgleichsflächen im Land Brandenburg im Flächenpool Ragow der Berliner Stadtgüter geleistet und entsprechend im Rahmen der Bebauungsplanung vertraglich gesichert. Es sind Maßnahmen für sämtliche Schutzgüter der Abiotik und Biotik vorgesehen. Dazu zählen unter anderem Entseigelung, Wiederherstellung natürlicher Gewässer und -ufer, Schaffung stadtklimatisch relevanter Strukturen und die Entwicklung von hochwertigen Biotopen wie Frisch- und Feuchtwiesen, Heidenelken-Grasnelkenflur und Streuobstwiesen. Eine ggf. im Ergebnis weiterer Untersuchungen bzw. der weiter konkretisierten Planung erforderliche externe Kompensation für den B-Plan-Geltungsbereich 8-11 ist auf nachfolgender Planungsebene mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Der markante Charakter der innerstädtischen Brachfläche wird sich im Änderungsbereich mit Planumsetzung vollständig verändern. Die Planung sieht neu gestaltete Siedlungsflächen mit erholungswirksamen, teils öffentlichen Freiflächen sowie einer weitläufigen, naturnah gestalteten privaten Parkanlage vor, die als neues Quartier sukzessive ein eigenes Ortsbild entwickeln sollen. Die prägenden denkmalgeschützten Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs sowie östlich daran angrenzend (Gebäude, Ensembles und Anlagen inkl. Gartendenkmal) sollen in die Gestaltung integriert und Sichtbeziehungen möglichst aufgegriffen werden. In der vorläufigen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 8-98 ergibt sich trotz Neugestaltung eine Verschlechterung für das Landschaftsbild durch die angestrebte Bebauung.

Zur Einschätzung potenziell erheblicher Geruchsbelastungen der geplanten Anlagen der BSR wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Immissionsprognosen für Gerüche erstellt und anschließend eine Bewertung der Geruchsimmissionen für das Plangebiet und dessen Umgebung vorgenommen. Den Empfehlungen zum Immissionsschutz folgend wurde im B-Plan 8-98 unter anderem die geplante Wohnbebauung weiter vom BSR-Gelände abgerückt, die Baukörperstellung angepasst und die abschirmende Wirkung der zwischengelagerten Gewerbebeerweiterung verbessert.

Durch die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb eines z.T. bereits gegenwärtig verkehrs-

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)
Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 4

und lärmbelasteten Planungsraums ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Konkretisierung der Verkehrsplanung wird von gutachterlichen Prognosen und Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen begleitet. Entsprechende Immissionen lassen sich jedoch nur begrenzt vermeiden; neben einer umfassenden Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes bei der Gebietsgestaltung sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse erforderlich. Diese umfassen u.a. Schalldämmung, das Anbringen von Vorbauten und besondere Fensterkonstruktionen, zeitliche Schließverpflichtungen von Fenstern nach „Schöneberger Modell“ sowie eine abschirmende geschlossene Blockrandbebauung an den Hauptverkehrsstraßen im Osten. Zusammen mit bis zu 13-geschossigen Gebäuden wirkt sich dies u.a. merklich auf das Landschaftsbild aus.

Darüber hinaus sind ohne eine umfangreiche Berücksichtigung klimatischer Aspekte bei der Planungskonkretisierung Beeinträchtigungen der Durchlüftung und eine bioklimatische Verschlechterung im Änderungsbereich sowie angrenzender Gebiete zu erwarten. Es werden großflächig stadtklimatisch sehr bedeutsame Flächen überplant und die aus Lärmschutzgründen großformatig angelegten Baukörper im Westen, Norden und Nordosten können sich negativ auf die Durchlüftung und das Stadtklima auswirken. Daher müssen mögliche Konflikte der verschiedenen Anforderungen (z.B. Stadtklima – Lärmschutz) ebenfalls frühzeitig in den Blick genommen werden. Eine kompakte Bauweise, klimagerechte Baustruktur und Baukörperstellung soweit möglich, klimatisch vorteilhafte Gebäudegestaltung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung klimatisch ausgleichender Freiflächen in den neuen Wohnquartieren und die Minimierung der Versiegelung nicht überbauter Flächen können den zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowohl für den Naturhaushalt als auch für die menschliche Gesundheit entgegenwirken. In diesem Sinne ist der Erhalt einer Ost-West gerichteten Grünfuge durch die Ausweisung von Grünflächen, die über beide B-Pläne hinweg die Grünverbindung zu den angrenzenden Freiflächen wahr, vorgesehen.

Durch Berücksichtigung bestimmter Ausgangsqualitäten (besondere Strukturelemente, Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Erschließungsplanung sowie der Freiflächengestaltung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie Baumfällungen und andere Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden bzw. umgestalteten Siedlungsbereichen im Änderungsbereich vorrangig für siedlungsaffine Arten anteilig erhalten und gefördert werden. Durch die Entwicklung bzw. Neuschaffung strukturreicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld ergeben sich positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Erholungsfunktionen, die anteilig die negativen Auswirkungen im Änderungsbereich ausgleichen können. Im Sinne der Vermeidung sind durch eine Bauzeitenregelung die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen und teilträumlich weitere artspezifische Schutzvorkehrungen vorzusehen. Trotz der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet ist davon auszugehen, dass mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt nicht vermieden und nicht vollständig vor Ort kompensiert werden können. Die konkreten Erfordernisse, der forstrechtlich zu leistende Ausgleich in Form einer Ausgleichszahlung sowie ggf. artenschutzrechtliche Ausnahmevoraussetzungen für Mönchsgrasmücke und Nachtigall sind mit den zuständigen Fachbehörden im weiteren Planungsprozess auf Ebene der Bebauungspläne abzustimmen.

Zur Kompensation der verbleibenden, nicht im Gebiet oder im direkten Umfeld ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen sollen multifunktional und ökologisch wirksame Komplexmaßnahmen für die naturschutzfachliche Kompensation für Neuversiegelung, den Wasserhaushalt und Vegetationsverluste sowie die Beeinträchtigung bzw. den Verlust von Lebensräumen auf bezirkseigenen Flächen sowie im Flächenpool der Berliner Stadtgüter angestrebt werden. Hierbei sollte nach Möglichkeit ebenfalls eine Landschaftsbildaufwertung erzielt werden. Die Ergebnisse weiterer, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend vorliegender Untersuchungen im Gebiet (u.a. faunistische Untersuchungen bestimmter Artengruppen) werden im Zuge der Planungskonkretisierungen auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)
Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 5

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 24.04. bis 26.05.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur FNP-Änderung statt. Die in dieser Zeit vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich neben einer generellen Ablehnung der Änderung und insbesondere einer Bebauung der Freiflächen im Wesentlichen auf folgende Belange: Umfang an Wohnbebauung, gesunde Wohnverhältnisse, Lärmemissionen und Schadstoffsituation, Umfang an Anlagen der Ver- und Entsorgung, Kreislaufwirtschaft, Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Verträglichkeit von Bebauungen, Landschafts- und Artenschutz, Freiflächenschutz, Kompensationsbedarf von Eingriffen, Versiegelung/Bodenschutz, Regenwasser, stadtklimatische Auswirkungen, Altlasten. Hinzu kamen verfahrensbezogene Stellungnahmen, die u.a. eine stärkere Anpassung an die bezirklichen Bebauungspläne, die Berücksichtigung vorliegender Gutachten, konzeptionelle Vertiefungen und einzelne Fehlerkorrekturen zum Ziel hatten. Vielfach wurde auf absehbare Nutzungskonflikte bei Realisierung der beabsichtigten Bebauungen hingewiesen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, gewichtet und in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis gab es einige Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf bei den Flächendarstellungen (vor allem bezüglich der Aktualisierung des Bebauungsplans 8-98) und im Begründungstext. So wurde die bauliche Dichte erhöht und es gab Anpassungen bei den Flächenzuschnitten. Der Umweltbericht wurde wesentlich erweitert und aktualisiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2026. Dabei wurden insgesamt 126 Stellungnahmen eingereicht. Diese bezogen sich neben einer generellen Ablehnung der Änderung und insbesondere einer Bebauung der Freiflächen im Wesentlichen auf folgende Belange: Umfang und Dichte der Wohnbebauung, Nutzungskonkurrenzen, heranrückende Wohnbebauung an gewerbliche Nutzungen (insbesondere BSR-Standort), gesunde Wohnverhältnisse, Verträglichkeit der Bebauungen, Lärmemissionen und Schadstoffsituation (einschließlich Geruch), Verkehr, soziale und technische Infrastruktur, Landschafts- und Artenschutz, Freiflächenschutz, Biotopvernetzung, verschiedene Umweltbelange, Kompensationsbedarf von Eingriffen und Möglichkeiten der Umsetzung, Versiegelung/Bodenschutz, stadtklimatische Auswirkungen, Altlasten. Hinzu kamen verfahrens- und textbezogene Stellungnahmen, die u.a. Anpassungen/Ergänzungen von Begründung und Umweltbericht, eine stärkere Anpassung an die bezirklichen Bebauungspläne, konzeptionelle Vertiefungen und einzelne Fehlerkorrekturen zum Gegenstand hatten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, gewichtet und in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis wurde die beabsichtigte Planung bestätigt. Es waren lediglich untergeordnete Anpassungen im Begründungstext und im Umweltbericht erforderlich. Die FNP-Änderung konnte wie vorgelegt beschlossen werden.

Damit schafft die FNP-Änderung den planerischen Rahmen für die Fortführung der bezirklichen Bebauungspläne 8-98 und 8-11 sowie die Umsetzung der darin enthaltenen Planungsziele.

3. Begründung für die Änderungsplanung im Hinblick auf geprüfte Alternativen

Für die mit der FNP-Änderung verfolgten Planungen werden keine grundlegend anderweitigen Planungsziele, Alternativstandorte beziehungsweise sich wesentlich unterscheidende Lösungen auf Ebene des FNP gesehen. Angesichts der gesamtstädtisch nachvollziehbaren Erweiterungsabsichten der BSR und der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sowie des weiterhin anhaltend hohen Wohnungsbedarfs in Berlin sind die beabsichtigten Darstellungsänderungen im Sinne der Innenentwicklung nachvollziehbar und angemessen - auch in der beabsichtigten hohen baulichen Dichte. Die mit der Änderung angestrebte kompakte und flächensparende Entwicklung ermöglicht eine effizientere Flächennutzung und Innenentwicklung für Wohnfunktionen mit entsprechender Grünversorgung im direkten Umfeld, als es gemäß bisheriger FNP-Darstellung möglich wäre. Große Teile des ehemaligen RIAS-Geländes sollen weiterhin unbebaut bleiben und die Pfuhe gesichert werden. Seitens des Bezirks Neukölln wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren 8-98 ein städtebauliches Konzept mit Bebauungsvarianten vorgestellt und nachfolgend präzisiert. Die beabsichtigten Darstellungsänderungen des FNP sind mit den geplanten Festsetzungen der bezirklichen Bebauungspläne 8-11 und 8-98 vereinbar. Weder

Bereich Gradestraße, westl. Tempelhofer Weg / Britzer Damm
(Neukölln)

Lfd. Nr. 05/17

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 6

eine vollständige Freihaltung von Bebauung noch eine deutlich stärkere bauliche Flächeninanspruchnahme wären für diesen Standort in Anbetracht der dargelegten Bedarfslage und der örtlichen Gegebenheiten weiter zu verfolgende Alternativen.