

## **V. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 8.11.2019 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-95 mitgeteilt.

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

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der direkt angrenzenden planfestgestellten Bahnanlagen und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten die Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien gegeben.

Mit Antwortschreiben vom 29.11.2019 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

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

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 14. August 2020 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 17. August bis einschließlich 16. September 2020 im Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Städtebaulicher Entwurf
- Textliche Erläuterungen

Zur Planung gingen insgesamt 75 schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Natur-schutz e. V. sowie zwei Stellungnahmen von Bürgerinitiativen.

Vier unterschiedliche Stellungnahmen wurden von den gleichen Stellungnehmenden eingereicht. Sechs Stellungnahmen wurden doppelt eingereicht. Eine Stellungnahme wurde vierfach eingereicht.

### 3.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Dichte

#### *Stellungnahme:*

Das städtebauliche Konzept sei gänzlich nicht überzeugend, da es sich um eine langweilige Aneinanderreihung von groß- und gleichförmigen Gebäudeblöcken handele. Die Geschosshöhen und Größe der Gebäudeblöcke seien unverständlich, da sie sich nicht an die bisherige Bebauung anfügen bzw. diese aufnehmen würde. Das gelte beispielsweise für die Einfamilienhaus-Siedlung Marienhöhe sowie auch die Ostseite der Attilastraße mit dreistöckiger Bauweise. Es wird befürchtet, dass die geplanten Gebäude mit bis zu 11 Geschossen öde Fassaden produzieren würden und somit städtebauliche Fehler der 70er Jahre wiederholt würden.

Das Bauvorhaben wird zwar grundsätzlich begrüßt. Es solle sich aber in der Dichte und Höhe am Bestand an der Umgebung orientieren und einen Mehrwert für die vorhandene Nachbarbebauung und die Anwohnerschaft bieten. Die Planung schaffe keine Vernetzung mit der umgebenden Bebauung. 700 Wohnungen und 300 Wohnungen für Geflüchtete sowie die geplanten Nutzungen Handwerkerhaus, Hotel, Seniorenhaus, Kindergarten und Geschäfte seien für die zur Verfügung stehende Fläche zu viel. Die Menschen würden zukünftig zu eng beieinander leben, so dass die Bildung eines sozialen Brennpunkts absehbar sei.

Die GFZ mit über 3,0 geht weit über die benachbarte Wohnbebauung gemäß FNP (GFZ bis max. 1,5) und die Vorgaben der BauNVO hinaus. Sie sei nicht nachvollziehbar und zu rechtfertigen. Die GFZ habe sich an FNP und BauNVO zu orientieren.

#### *Abwägung:*

Die Aussagen zum Städtebau unterliegen der subjektiven Meinungsbildung. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans können nur sehr bedingt die konkrete Ästhetik der Gebäude beeinflussen. Regelungen zur Ausgestaltung der Fassaden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die geplanten Gebäude des neuen Stadtquartiers an der Röblingstraße sollen zur Berücksichtigung der gegenüberliegenden Struktur (Kirche, Friedhof) mit vier Geschossen festgesetzt werden.

Die Lage des Plangebiets zwischen der Bahnstrecke im Westen und der Röblingstraße im Osten des Plangebiets sowie Gewerbenutzungen im und außerhalb des Plangebiets erfordern zur Realisierung eines Quartiers mit schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, einen lärmrobusten Städtebau mit lärmabschirmender Wirkung. Eine offene Bauweise, so wie sie in der Umgebung zum Teil vorliegt, hätte keine hinreichende lärmabschirmende Wirkung. Weiterhin würden Festsetzungen mit dem Ziel eines Einfamilienhausgebiets dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen.

Das städtebauliche Konzept nimmt an seinen Gebietsrändern bereits Rücksicht auf die Nachbarschaft und sieht dort eine niedrigere, bestandsorientierte städtebauliche Dichte mit überwiegend max. drei bis vier Geschossen als Maß der baulichen Nutzung vor. Lediglich am südöstlichen Gebietsrand sieht der Bebauungsplan sechs Geschosse als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung vor.

Der § 17 BauNVO legt für die einzelnen Baugebiete Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je

Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Geschossflächenzahl stellt - analog der Berechnung der GRZ - das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Baugrundstück dar.

Diese Dichtemaße ermöglichen, entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine überwiegend fünf- bis acht-geschossige Bebauung und gewährleisten eine hohe Qualität der Wohn- und Gewerbebebauung mit angemessenen Grundstücksfreiflächen und guter Belichtung und Besonnung.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für urbane Gebiete von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 sowie für Gewerbegebiete sonstige Sondergebiete von einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 werden mit den geplanten Festsetzungen überwiegend eingehalten.

### **3.2 Hochhäuser, insbesondere das Handwerkerhaus**

#### *Stellungnahme:*

##### Allgemein

Hochhäuser mit elf Etagen würden aus architektonischer Sicht in der Röblingstraße (gegenüber der Bebauung Einfamilien-Doppelhaushälften) keinen Sinn ergeben und nicht in die vorhandene Bebauung passen. Außerdem werden viele Häuser und Grundstücke verschattet.

Es wird befürchtet, dass die Bewohner in diesen Gebäuden den Anwohnern in die Gärten gucken könnten, was die Privatsphäre der Bürger einschränken könne. Dies gelte sowohl für die Anwohner der Röblingstraße als auch für die Anwohner der Marienhöhe.

##### Handwerkerhaus

Das 11-geschossige Handwerker-Hochhaus passe nicht zur umliegenden Bebauung. Es werden Auswirkungen in Form von Verschattung, höherer Verkehrsbelastung und geänderten Wind- und Verkehrslärmverhältnissen befürchtet.

Die LKW- und PKW-Ausfahrt vom Hof des Handwerkerhauses auf die Attilastraße sei unübersichtlich. Ein Konfliktpotential mit Unfallgefahr für Rad und Fußgänger sei abzusehen.

Es wird in Frage gestellt, ob ein Hochhaus für Handwerksbetriebe überhaupt geeignet sei

Es wird befürchtet, dass im Handwerkerhaus deutlich höhere Räume als 2,20 m hohe Etagen für Gewerbe errichtet werden, und insgesamt zu viele Handwerksbetriebe angesiedelt würden.

Die Lärmbelastung durch die bestehenden Betriebe sei schon heute erheblich.

Es werden niedrigere Höhen für das Handwerkerhaus (bspw. 30 m oder 6 Geschosse) und andere Standorte außerhalb des Plangebiets vorgeschlagen. Das geplante Gebäude sei für Handwerker außerdem völlig ungeeignet. Die Handwerksbetriebe würden kurze Wege für ihr Material und ihre Produkte benötigen. Aufzugswege stünden dem Betriebsablauf im Wege.

Das Hochhaus stelle die Marienhöhe in den Schatten und überrage diese um mindestens 12 Meter. Es wird darauf hingewiesen, dass der Park Marienhöhe ein Gartendenkmal ist. Die Marienhöhe sei sehr bedeutend wegen seines trigonometrischen Punktes. Es sei der Vermessungshauptpunkt von Preußen und später vom Deutschen Reich gewesen. Mit dem Hochhaus würden die Sichtachsen der Marienhöhe beeinträchtigt. Außerdem würden die umliegenden Wohngebäude in der Röblingstraße, Attilastraße und Ingostaße unnötig verschattet werden.

Fraglich ist, ob ein Hochhaus für Handwerksbetriebe überhaupt geeignet ist.

### Nördliches Hochhaus

Es wird befürchtet, dass das geplante Hochhaus im Norden des Gebiets mit den geplanten XIII Geschossen vor allem den Spielbereich verschatten wird. Sensible Nutzungen wie Kindertagesstätten und deren Außenbereiche seien dort nicht vorteilhaft angesiedelt.

Die beiden Hochpunkte in Nord und Süd sollten in ihrer Dimension überdacht werden. Im Norden erscheine eine Verdoppelung der Geschosshöhe ohne städtebaulichen Übergang sehr drastisch. Die Ost-West-Orientierung des Hochpunkts sei ebenfalls nicht nachvollziehbar, da alle südlich gelegenen Blöcke zur Bahntrasse abschließen.

Eine Nord-Süd-Ausrichtung des Hochpunkts würde den Schattenwurf auf die Gleise, weg von den Freiflächen, begünstigen.

### *Abwägung:*

#### Allgemein

Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Statt des ursprünglich angestrebten 13-geschossigen Hochhauses im nördlichen Planbereich, sind nun acht Geschosse für dieses Gebäude geplant. Zur Berücksichtigung der Bebauung südlich der Attilastraße wurde das 11-geschossige Gebäude (Handwerkerhaus) auf 10 Geschosse reduziert. Die Höhe wird nach aktueller Planung ca. 42,00 m betragen.

Zusätzlich ist im südwestlichen Planbereich ein 10-geschossiges Gebäude geplant. Die beiden Hochhäuser haben, aufgrund des großen Abstands, keinen Einfluss auf die kleinteilige Bestandsbebauung der Marienhöhe.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in besiedelten Bereichen zur Normalität gehört, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088).

Neben bestehenden städtebaulichen Gründen begründet sich die Erforderlichkeit zur Ausnutzung der Grundstücksflächen in der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen sowie Gewerbeflächen.

#### Handwerkerhaus

Das geplante Handwerkerhaus an der Attilastraße ist eine Besonderheit des städtebaulichen Konzepts und soll als Hochpunkt den Eingang des Quartiers markieren. Maßstab für die städtebauliche Kubatur war deshalb nicht die umliegende Bebauung.

Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Zur Berücksichtigung der Bebauung südlich der Attilastraße wurde das elfgeschossige Gebäude auf 10 Geschosse reduziert. Die Höhe wird nach aktueller Planung ca. 42,00 m betragen.

Der durch das neue Stadtquartier erzeugte Parkraumbedarf, auch der der gewerblichen Nutzung, soll vollständig im Gebiet gedeckt werden. Hierfür soll eine Tiefgarage vorgesehen werden, die sich größtenteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen befinden soll. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgarage sollen an der Röblingstraße und an der Attilastraße angeordnet werden. Die Tiefgarage ist auch deshalb geplant, um eine Belastung der Stellplatzsituation in der Umgebung zu vermeiden. Eine Verschattung der südlich der Attilastraße liegenden Bebauung kann aus Gründen des Sonnenverlaufs ausgeschlossen werden.

Der Schutz der Marienhöhe als Gartendenkmal beinhaltet nicht den Schutz der unverbauten Aussicht. Aufgrund der Entfernung und der vergleichsweise niedrigen Höhe des geplanten Hochhauses ist außerdem auch nur von einer sehr geringen Beeinträchtigung der Aussicht von der Marienhöhe

auszugehen. Das Landesdenkmalamt weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2020 nicht auf beeinträchtigte Belange der Aussicht hin.

Eine Verschattung der südlich der Attilastraße liegenden Bebauung kann aus Gründen des Sonnenverlaufs ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird ein verkehrliches Fachgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt, in dem u. a. der planungsbedingte Verkehr sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Verkehrsknotenpunkte ermittelt werden.

Darauf aufbauend werden u.a. konkrete bauliche Vorschläge erarbeitet, wie der Verkehr ohne Störungen auf das Umfeld abfließen kann.

#### Nördliches Hochhaus

Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Statt des ursprünglich angestrebten 13-geschossigen Hochhauses sind nun acht Geschosse für das benannte Gebäude geplant.

Von einer Verschattung der nördlichen angrenzenden Parkanlage ist nun nicht mehr auszugehen.

### 3.3 Wohnungsneubau- und Gewerbeflächenbedarf

#### *Stellungnahme:*

##### Allgemein

Es seien zu viele unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Hotel, Kongress) vorgesehen. Die Anzahl der Wohnungen (WE und MUF-Plätze) mit daraus resultierenden 2.000 Bewohnern und die vorgesehenen Flächen für Gewerbe würden das Areal überfrachten. Der Hinweis auf bestehende Wohnungsknappheit sei zwar korrekt, aber es sei nicht möglich alle fehlenden Flächen auf dem Planungsgebiet unterzubringen. Es mache auch keinen Sinn, Gewerbeflächen mit dem Wohnungsbau quer zu finanzieren, wenn angeblich preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.

Es wird um die Prüfung gebeten, die geplanten Wohn-, Gewerbe- und Unterbringungsstätten in Ihrem Umfang um ca. 20 - 30 % zu verringern um der tatsächlichen Situation vor Ort gerecht zu werden.

##### Wohnen

Die Planung diene dem Profit des Eigentümers und nicht der Vermehrung von Wohnraum für das Land Berlin. Es würden nur seine eigenen Interessen zählen.

Der Bezirk Tempelhof sei nicht auf die betroffenen Mieter zugegangen. Die Öffentlichkeit sei bei der Planung sehr stark rausgehalten worden. Im Internet seien erst viel zu spät Informationen zu diesem Vorhaben verbreitet worden.

Die Einwohnerzahlen in Berlin seien rückgängig. Die Begründung zur Erforderlichkeit verweise auf eine starke Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum. Die Prognosen zum Einwohnerwachstum in Berlin würden, auch auf Grund der Corona-Pandemie, jedoch nicht von einer starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ausgehen. Deshalb sei der Sinn der Schaffung eines neuen Stadtquartiers in Frage zu stellen. Eine Begründung des Bauvorhabens durch starke Nachfrage nach Wohnraum erscheine zweifelhaft. Belastbare Zahlen, welche die Folgen der Covid-19-Pandemie berücksichtigen, seien nicht vorgelegt worden. Somit sei die Erforderlichkeit des Bauvorhabens unbegründet.

### Gewerbe

Durch die Umgestaltung des Areals würden mehrere Firmen Ihren Standort verlieren. Auf Grund der Zuspitzung des Immobilienmarktes müssten diese Unternehmen sich neue Lagerobjekte suchen. Dies erfolge zu höheren Preisen. Dadurch leide die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen und damit u.U. auch die zukünftige Entwicklung bis hin zum Fortbestand. Arbeitnehmer hätten durch die Umsiedlung der Gewerbe häufig längere Fahrtwege bzw. müssen sich wegen Unzumutbarkeit neue Beschäftigungen suchen. Durch den Wegzug von Unternehmen nach Brandenburg verliere das Land Berlin Steuereinkünfte in den Bereichen Umsatz-, Gewerbesteuer- und Lohnsteuer.

Der Vermieter sei nie auf die Mieter zugegangen und habe die Mieter nicht über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Selbst auf Nachfrage sei dies immer verneint worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut einer Studie des Münchner ifo-Instituts jeder fünfte deutsche Unternehmer eine Insolvenz in Folge der Coronavirus-Pandemie befürchte. Es drohe eine jetzt aufgeschobene Insolvenzwelle. Dadurch würden Gewerbeflächen frei werden.

### Hotel

Das Errichten eines Hotels bringe keinen Vorteil, da in größerer Umgebung keine nennenswerten relevanten Firmen oder Institutionen angesiedelt seien, die Besucher erwarten würden.

### Einzelhandel

Ein Überlauf der ansässigen Unternehmen (ALDI etc.) erscheine sehr wahrscheinlich.

### *Abwägung:*

#### Wohnen

Dass der Eigentümer bei der Entwicklung der Grundstücke zu einem Gewerbe- und Wohnquartier auch eigene Interessen verfolgt, ist nicht zurückzuweisen.

Gleichwohl erfolgt die Planaufstellung in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, dass am 11. Februar 2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 gefasst hat.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 begründet sich auch in dem hohen Wohnungsdefizit in Berlin bei gleich-zeitig starker Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum. Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von ca. 700 Wohneinheiten zuzüglich 300 Plätze in einer MUF sowie die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen.

Auch wenn die Einwohnerzahlen im Jahr 2020 in Berlin zurückgegangen sind, ist dies noch nicht als hinreichendes Indiz für das Einsetzen eines langfristigen Trends sowie insbesondere einer Entspannung des Wohnungs-marktes zu werten. Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich nicht nur aus dem aktuellen und künftigen Bevölkerungswachstum, sondern auch aus dem Zuzug der jüngeren Vergangenheit. So hat der Zuzug in den Jahren von 2013 bis 2016 zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt.

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

Maßgeblich für die Beurteilung des Belangs des Wohnraumbedarfs ist in erster Linie der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 insbesondere zu berücksichtigen ist.

Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich danach aus zwei Komponenten: zum einen aus dem künftigen Bevölkerungswachstum 2017 bis 2030, und zum anderen aus dem Zuzug der letzten Jahre von 2013 bis 2016, der zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt hat. Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin (Senatsbeschluss S-466/2017 vom 20.06.2017) nimmt die Bevölkerungszahl in Berlin im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 157.000 Personen zu. Darüber hinaus rechnet der Berliner Senat bis 2020 zusätzlich mit einem Flüchtlingssaldo von 24.000 Personen. Insgesamt ist damit von einem Einwohnerzuwachs in Berlin von 2017 bis 2030 um 181.000 Personen auszugehen. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Berliner Haushaltsgröße und eines notwendigen Ersatzbedarfs für wegfallende Wohnungen ein Bedarf von 117.000 Neubauwohnungen für den künftigen Bevölkerungszuwachs von 2017 bis 2030.

Dieses Neubauvolumen berücksichtigt nur die Deckung des zusätzlich entstehenden Bedarfs. Damit ist noch keine Entspannung der gegenwärtigen Situation verbunden. Um eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu erreichen, sind weitere 77.000 Wohnungen erforderlich. Dieses Volumen ergibt sich aus dem Wohnungsdefizit, das sich seit 2013 aufgebaut hat. In diesem Jahr wurde die wohnungswirtschaftlich erforderliche Leerstandsquote unterschritten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts erfolgte 2013 zudem der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung für Berlin. Seitdem ist die Stadt um über 200.000 Personen gewachsen, während in diesem Zeitraum nur 38.000 Wohnungen effektiv hinzugekommen sind. In der Summe besteht damit in Berlin bis einschließlich 2030 ein rechnerischer Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen.

Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind bezogen auf das jährliche Neubauvolumen in den Jahren 2017 bis 2021 14.000 Wohnungen pro Jahr allein für das Bevölkerungswachstum dieser Jahre neu zu errichten. Dieses jährliche Volumen reicht allerdings lediglich aus, den Wohnungsmarkt nicht noch weiter anzuspannen. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, sind darüber hinaus zusätzliche Wohnungen zu errichten, bis das bestehende Defizit von 77.000 Wohnungen abgebaut ist. Bei einem kontinuierlichen Defizitabbau bis zum Jahr 2030 bedeutet das ein zusätzliches Neubauvolumen von 6.000 Wohnungen pro Jahr von 2017 bis 2030.

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

#### Gewerbe

Ziel der Planung ist ein integriertes Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeflächen unter der Ausnutzung aktuell untergenutzter Flächen. Das bestehende Gewerbe an der Röblingstraße soll entsprechend dem Bestand gesichert werden. Für die entfallenden Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Plangebiets werden insbesondere im Süden des Plangebiets, neue Gewerbeflächen geschaffen. Insgesamt sollen ca. 87.500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen entstehen. Somit wird dem Bedarf an Gewerbeflächen substanziell Raum geschaffen. Im geplanten Handwerkerhaus werden auch mietpreisgebundene Flächen für Handwerkerbetriebe angeboten werden. Gewerbetreibenden, auch aus dem Bestand, wird somit weiterhin ein Angebot an Flächen zur Verfügung stehen.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Wirtschaft ist aufgrund des städtischen Wachstums weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbaren Gewerbeflächen auszugehen.

Im Bebauungsplan werden zum einen Gewerbeflächen im Bestand gesichert und zum anderen neue Gewerbeflächen für hochwertiges Gewerbe im südlichen Plangebiet neu geschaffen. Insgesamt sollen ca. 87.500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen auf den Flächen des ehem. Güterbahnhofs entstehen. Hier soll auch ein Handwerkerhaus entstehen, für das über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Projektträger, mietpreisgebundene Flächen für Handwerkerbetriebe angeboten werden.

#### Hotel

Im Vorfeld der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die insbesondere die Tragfähigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet untersucht hat. Hier wurde festgestellt, dass im Rahmen städtischer Funktionen und für ein gemischt genutztes Quartier ein Hotel eine integrierende und impulsgebende Wirkung haben kann. Es kann zudem angenommen werden, dass der Bestand an Firmen oder Institutionen in der unmittelbaren Umgebung nicht unbedingt eine Rolle bei der Standortwahl eines Hotelgewerbes spielt. Unterschiedliche Hotelbetriebe sprechen unterschiedliche Zielgruppen an, hier spielt auch die Nähe zu dem S-Bahnhof Attilastraße eine große Rolle.

Es ist weiterhin zu bemerken, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine Hotelnutzung, neben anderen gewerblichen Nutzungen, zulässt.

#### Einzelhandel

Die Aussage kann ohne weitere Erklärungen nicht nachvollzogen werden. Gemeint ist möglicherweise, dass die ansässigen Einzelhandelsunternehmen mit dem Kundenandrang überfordert sein würden.

Nach aktuellem Stand der Planung werden im neuen Stadtquartier, zusätzlich zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben, auch weitere Angebote hinzukommen, u. a. Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) sowie kleinere Läden.

### 3.4 Bezahlbares Wohnen

#### *Stellungnahme:*

Es wird befürchtet, dass es sich bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nur um eine Floskel handelt. Es wird gefragt wer konkret bezahlbaren Wohnraum baue.

Es wird angenommen, dass weder der Senat, noch private Bauern bezahlbaren Wohnraum bauen würden.

Bezahlbarer Wohnraum solle ausschließlich für steuerzahlende Bürger in der Stadt bereitgestellt werden, denn diese Menschen sollten keine langen Wege zur Arbeit haben.

Es mache keinen Sinn, Gewerbeflächen mit dem Wohnungsbau quer zu finanzieren, wenn angeblich preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.

Die anvisierten Mieten würden eine Erhöhung des bestehenden Mietspiegels nach sich ziehen und zu Gentrifizierung führen.

#### *Abwägung:*

Die Entwicklung des Planungsgebiets orientiert sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung". Deshalb wird ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch

dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist.

Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 18.7.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-95 die Vorgaben des am 1.11.2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sind Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

Die Veränderung von Mietpreisen hängt von vielen Einflussfaktoren ab, sodass der Effekt der Gentrifizierung nicht einem spezifischen Projekt zugeschrieben werden kann.

### **3.5 Errichtung der geplanten Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF)**

*Stellungnahme:*

Die Schaffung eines Modulquartiers für Flüchtlinge würde 300 weitere Wohnungen für zahlende Zuziehende zunichtemachen.

Es wird gefragt, weshalb stattdessen dort nicht einfach Wohnungen errichten werden, die nicht nur Geld kosten, sondern auch Steuern bringen.

Es wird gefragt, wie lange Flüchtlinge in der MUF untergebracht werden sollen und wie das Sicherheitskonzept für die Umgebung aussehe. Es wird befürchtet, dass die „Anwohner zukünftig wie am Görli mit Dealer\_\*innen im Park Marienhöhe rechnen müssten. Der Drogenhandel und Konsum sei bereits jetzt schon hoch.

Es wird angenommen, dass sofern die Unterbringung von Flüchtlingen über einen langen Zeitraum angestrebt sei, ein der Preisverfall bei den Wohnungen zu erwarten sei.

Die Bebauungspläne seien ein Schock für eine Familie in der Röblingstraße. Es wird befürchtet, dass die ruhige, friedliche Wohnlage in Gefahr scheint.

Man Sorge sich über die Sicherheit der Kinder auf dem Weg zur Schule. Durch die MUF sehe man sich, die Kinder, die Nachbarn und deren Kinder, in einer großen Gefahr im Sinne. Man könne nicht mehr ruhigen Gewissens sein, wenn sich ihre Kinder allein bewegen.

Es bestehe grundsätzlich Verständnis, dass Standorte für MUFs gefunden werden müssen.

Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb eine Unterkunft mit Kapazität für 300 Flüchtlinge in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und niedriger Bevölkerungsdichte errichtet werden müsse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer MUF gegenüber der katholischen Kirche ein Konfliktpotential in sich trage. Es sei offensichtlich, dass es langfristig zu interkulturellen Schwierigkeiten kommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Beerdigungsfeier auf dem Friedhof und muslimische Musik zu hören wäre. Es wird bezweifelt, dass die Glocken der Kirche in den nächsten 30 Jahren weiter läuten dürften?

Grundsätzlich werde die Bebauung zwar begrüßt. Es solle jedoch genau geprüft werden, ob eine MUF gegenüber einer Kirche dem Wohle der Tempelhofer diene.

Der Bebauungsplan würde für Erschrecken sorgen und Angst machen. Eine weitere Flüchtlingsunterkunft in Tempelhof würde den Bezirk noch mehr verwahrlosen lassen und ins kriminelle Milieu reißen. Man sehe doch wie verkommen mittlerweile der komplette Tempelhofer Damm geworden sei. Man befürchte in der Röblingstrasse die Niederlassung von Shisha-Bars, Wettbüros, Dönerbuden, arabische Friseure usw. und, dass die Bürgersteige durch Bestuhlung so weit in Beschlag genommen würden, dass man als Fußgänger kaum vorbeikomme.

Es wird gefragt, ob „der Deutsche“ überhaupt noch Rechte hier habe. „Alles Schöne und Erholungsflächen“ würden zerstört. Es wird gefragt, wo man noch Ruhe habe? Die Marienhöhe sei seit Ewigkeiten eine wunderschöne Ruhe-oase und solle auch so bleiben. Kinder könnten dort ohne Autoverkehr geschützt spielen. Die Planung sei verantwortungslos.

Es wird angenommen, dass es sich bei den unterzubringenden Flüchtlingen überwiegend um „Wirtschaftsmigranten“ handele. Diese sollten zentral untergebracht werden.

#### *Abwägung:*

Die Anzahl der Plätze in der geplanten MUF ist nicht mit vollwertigen Wohneinheiten gleichzusetzen sind. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsunterkunft mit 300 Plätzen.

Die Erforderlichkeit zur Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge begründet sich aus dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts, auf dem auch Flüchtlinge Schwierigkeiten bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum haben. Deshalb stellt das Land Berlin den Flüchtlingen ersatzweise Wohnraum in Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung. Die Entscheidung zur Schaffung einer Unterkunft für Flüchtlinge in der Röblingstraße gründet sich auf dem Beschluss des Senats vom 27.03.2018, in dem insgesamt 25 weitere Standorte für neue modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF) im gesamten Stadtgebiet beschlossen wurden. Zwei dieser Standorte sind in Tempelhof-Schöneberg geplant. Die Verwendung der Unterkunft in der Röblingstraße ist bedarfsorientiert angelegt, langfristig soll sie dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Die pauschale Annahme, dass von einer MUF "eine große Gefahr" ausgehen wird bzw. diese einen Kriminalitätsschwerpunkt darstellen, kann nicht nachvollzogen werden. Es liegen keine Statistiken vor, die auf eine erhöhte Kriminalitätsrate im Bereich der MUF hinweisen.

Die Stellungnahmen bieten keine allgemein verständlichen Gründe an, weshalb eine Unterkunft für Flüchtlinge nicht in einer überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaft verortet werden sollte. Prägend für das Nutzungsprofil einer MUF ist gerade das Wohnen, sodass eine durch das Wohnen geprägte Umgebung als geeignet angesehen werden kann.

Aus den Stellungnahmen ist nicht ersichtlich, weshalb die räumliche Nähe von Wohnnutzung (MUF) und einer Anlage für kirchliche Zwecke ein Konfliktpotential birgt. Weder begründen die Aussagen die Annahme, dass die Religionsausübung der gegenüberliegenden Kirche nicht gewährleistet werden kann. Noch gibt es Zweifel an der Zumutbarkeit des liturgischen Glockenläutens gegenüber der geplanten Wohnnutzung.

Es werden keine allgemein verständlichen Gründe gegeben, weshalb die Schaffung einer Unterkunft für Flüchtlinge zu einer "Verwahrlosung" des Bezirks führen würde.

### 3.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

#### *Stellungnahme:*

##### Allgemein

Es wird befürchtet, dass die Anzahl von Wohnungen für die Infrastruktur der Umgebung viel zu groß ist. Die zu enge Bebauung würde sich negativ auf die Wohnqualität auswirken

##### Kindertagesstätten und Grundschule

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Pläne für eine Schule berücksichtigt werden. Die vorhandenen Schulen seien für die Neuaufnahme von ca. 500 Kindern nicht ausreichend.

Aufgrund der absehbaren Bevölkerungszunahme bzw. der Anzahl der Kinder wird ein Kindergarten und eine (integrierte) Grundschule gefordert.

Statt eines Flüchtlingsheimes solle man im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Schule errichten, um so die für das Klima überaus wichtigen Kleingärten der Anlage Eschenallee zu erhalten. Es gebe viele Befürworter, auf diesem Gelände eine Grundschule zu errichten. Die Nähe zur Schule in der Ringstr. sei vorteilhaft, die Nähe zur S-Bahn Atillastr. ebenfalls. Eine von der Atillastraße zurückgesetzte Schule hätte Vorteile für die Eltern, die ihre Kinder zur Schule fahren bzw. abholen.

##### Nachbarschaftstreff und Jugendfreizeit

Ein Nachbarschaftstreff mit einem vielfältigen Angebot an sozialer Beratung sowie Freizeitbeschäftigung und Aufenthaltsmöglichkeiten vor allem zur Integration der Flüchtlinge in das Quartier wird für erforderlich gehalten. Die sozialen Einrichtungen der Lindenhofsiedlung seien zu klein und hätten keine Kapazitäten.

Die Planungen würden neben dem Bau von Wohneinheiten und dem Bereitstellen von Gewerbeflächen nur eine Kita und eine Seniorenpflegeeinrichtung vorsehen. Für die Altersklassen dazwischen werde keine kulturelle Infrastruktur geschaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung nicht ausreichend Infrastruktur zur Verfügung stehen. Fußläufig erreichbare Freizeitangebote für Jugendliche suche man schon jetzt vergeblich. Ein Spielplatz sei für diese Altersklasse kein adäquates Angebot.

Es wird gefragt mit welchen Maßnahmen will der Bezirk vermeiden möchte, dass gelangweilte Jugendliche aus dem Planungsareal ein Problemghetto machen.

#### *Abwägung:*

Aufgrund der gem. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzurechnenden Bebauung von ca. 765 Wohnungen werden zusätzliche Kita- und Grundschulplätze erforderlich.

Zur Deckung des Bedarfs ist eine Kita im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen.

Gem. Aussage des bezirklichen Schulamtes sollen unter Berücksichtigung altersangemessener Schulwege für die Kinder aus dem geplanten Stadtquartier Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule zur Verfügung stehen, für die eine Kapazitätserweiterung geplant ist. Grundschulplätze werden im weiteren Verfahren über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Mit den festgesetzten Grünflächen kann dem Bedarf an Grün- und Spielplatzflächen entsprochen werden.

Es ist von einer ausreichenden Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur für das Plangebiet auszugehen.

Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der vorliegenden Schulplanungsregion werden im weiteren Verfahren geprüft.

### Nachbarschaftstreff und Jugendfreizeit

Die Entwicklung des Gebiets folgt dem Ziel, im Sinne der "Berliner Mischung" ein modernes Stadtquartier zu errichten, in dem Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe möglich sind. Das Quartier soll eine innere Nutzungsmischung aufweisen, die eine lebendige, soziale Umgebung schafft – mit Flächen für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Handwerksbetriebe, Gastronomie, Einzelhandel für die Nahversorgung einschließlich kleinerer Läden, medizinische Versorgung, Angebote für Schulung und gemeinschaftliche Kiezaktivitäten. Somit bietet das Quartier einen Großteil städtischer Nutzungen an. Zusätzlich zu dem allgemeinen Wohnungsangebot werden mit geförderten Wohnungen, einer Unterkunft für Geflüchtete und Wohnraum für Senioren Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen.

Die Gefahr einer Ghettoisierung oder ähnliche negative Entwicklungen wird seitens des Plangebers nicht gesehen.

## 3.7 Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr

### *Stellungnahme:*

#### Verkehrskonzept

Es sei kein Verkehrskonzept erkennbar. Es bleibe unklar, wie die ohnehin schon überlasteten Straßenzüge Attilastraße und Gersdorfstraße/Röblingstraße den aus der Planung resultierenden Verkehr aufnehmen sollen. Das gelte auch für Durchgangsverkehr zwischen Röblingstraße und Attilastraße. Auch der ÖPNV sei nicht ausreichend. Der S-Bahnhof Priesterweg sei zu weit entfernt, als dass er als fußläufig bzw. für Familien erreichbar gilt. Insbesondere im Winter, in der weniger Fahrrad gefahren werde, sei dies problematisch. Es wird die Einschätzung vertreten, dass eine Siedlung dieser Dimension einen eigenen Bahnhof benötige.

Die Busse seien morgens überfüllt mit Schülern. In den Stoßzeiten gebe es jetzt schon erhebliche Fahrzeugstaus in der Attila- und Röblingstraße. An der Tankstelle stünden die Autos Schlange bis auf die Straße, wobei häufig Fußgänger behindert werden würden.

Es wird gefragt, ob die Ampel an der Kreuzung Attila-/Ecke Tejastraße erhalten bleibe. Sie diene der Vermeidung zahlreicher Unfälle. Bei einer Entfernung der Ampel könne es hier wieder vermehrt zu Unfällen kommen.

Es wird gefordert die Röblingstraße und die Attilastraße zu verbreitern und mit je einem Radweg auf beiden Seiten auszustatten.

Es wird die Ansicht vertreten, dass eine Anwohnerstraße innerhalb des Gebiets dazu beitragen würde, die Röblingstraße zu entlasten.

Die Röblingstraße sei aufgrund der Enge für Radfahrer eine Mutprobe. Es wird gefragt, wie die Planungen aussehen, den Radverkehr sicher zu gestalten und den Busverkehr von dem automobilen Individualverkehr zu entkoppeln, um den Busverkehr zu einer echten Alternative an dieser Stelle zu entwickeln.

Zwischen Ecke Röblingstraße und Einmündung Steglitzer Damm fehle ein Radfahrweg. Radfahrer müssten hier die linke Spur mit den Fahrzeugen nutzen. Im Zuge eines steigenden Lieferverkehrsaufkommens und des damit verbundenen stark steigenden Rechtabbiegegeschehens in das neue Wohn- und Gewerbegebiet hinein wird eine Gefährdung dieser Verkehrsteilnehmer befürchtet.

Es wird gefragt ob Maßnahmen vorgesehen sind, um die Gefährdung des zu fördernden Radverkehrs zu reduzieren.

Es wird bezweifelt, dass die Planung eines Radwegs vom S-Bahnhof Priesterweg in Richtung Süden realisierbar ist.

### Stellplätze

Es gäbe schon jetzt morgens und abends zu wenig Stellplätze in den angrenzenden Wohnstraßen. Es wird gefordert pro Wohneinheit mindestens einen Kfz-Stellplatz zu schaffen.

Außerdem werden Car-Sharing Stützpunkte (mit Ladestationen für e-Autos), Autovermietungen, Taxi Stand , hinreichende BVG Anbindung (Bus), Fahrradstellplätze (Überdacht und auch für Lasten/Familien-Fahrräder) und E-Bike Ladestationen gefordert.

Es sei unklar, wo die gewerblichen Fahrzeuge der späteren Mieter des 11stöckigen Handwerkerhauses an der Attilastraße untergebracht werden sollen. Ein Teil der gewerblichen Fahrzeuge seien Spezialfahrzeuge mit Aufbauten, die nicht in einer Tiefgarage untergebracht werden könnten.

Der Parkbedarf der gewerblichen Mieter, die Arbeitsplätze im Innovationszentrum und die Hotelgäste sei in der Anzahl der Stellplätze nicht angemessen berücksichtigt worden.

Es ist wird befürchtet, dass die Röblingstraße und der Marienhöher Weg durch Private und Gewerbliche Kfz zugeparkt werden.

Es wird die Ansicht vertreten, dass ein Durchfahrungsverbot (Zeichen 250, Zusatz Anlieger frei) an den zwei Zufahrten der Marienhöhe (Röbling & Attila) sich positiv auswirken könnte sein.

Die Planungen für Stellplätze seien dem Bedarf anzupassen und zu überarbeiten.

Es wird gefordert Flächen für Stellplätze entlang der Röblingstraße auszuweisen.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage ein aus mehreren Richtungen zugängliches mehrstöckiges Parkhauses zu errichten. Hinsichtlich des Umfangs von Gewerbe- und Wohneinheiten wäre ein solches Parkhaus eine wirksame Entlastung für die geplanten neuen Wohn- und Gewerbebereiche und auch positiv wirksam für das bereits vorhandene Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zu schmalen Bürgersteige in der Attila- und Röblingstraße von geparkten Fahrzeugen zum Teil vollständig versperrt seien.

Die Annahme, dass das Quartier weitgehend autofrei entwickelt werden kann, sei sehr naiv. Es stünde zu befürchten, dass die Umgebung zugeparkt wird.

Es sei zu berücksichtigen, dass die Besucher der Marienhöhe oder des darauf befindlichen Ausflugslokals, die insbesondere am Wochenende kommen, die Anzahl der verfügbaren Stellplätze vermindern.

Der Ortsteil an der Attilastraße sei durch seine Lage zwischen S-Bahn und Teltowkanal verkehrstechnisch sehr eingeengt. Dies führe schnell zu Stau mit bis zu viertelstündiger Wartezeit. Schon an normalen Wochentagen sei nachmittags die einspurige Röblingstraße regelmäßig durch Stau zwischen Priesterweg und Attilastraße Richtung Süden betroffen. Es wird befürchtet, dass durch mehr Anlieger nach der Durchführung des Bauvorhabens die Verkehrssituation sich noch weiter verschärft wird.

### Schulweglänge und -sicherheit

Es wird befürchtet, dass mit dem Bau einer Schule auf dem Gelände der Kleingartenkolonie in der Paul-Schmidt-Straße den schulpflichtigen Kindern ein unnötig weiter Schulweg mit Querung der Röblingstraße zugemutet wird. Die bereits jetzt vorherrschende Verkehrssituation im Berufsverkehr mache es jedoch bereits jetzt fast unmöglich, zu diesen Zeiten die Röblingstraße zu Fuß zu queren. Im Ergebnis würden Eltern in der Zukunft ihre schulpflichtigen Kinder mit ihren Kraftfahrzeugen zur neuen Schule dann in die Paul-Schmidt-Straße bringen werden - was mehr und unnötigen Fahrzeugverkehr erzeuge. Dieser Verkehr wäre zu vermeiden, wenn im Geltungsbereich der Bebauungsplanes 7-95 eine Schule errichtet werden würde. Mit dem neuen Schulbau auf dem Gebiet des zu Bebauungsplanes 7-95 bliebe darüber hinaus auch die klimatisch wichtige Fläche in der Paul-Schmidt-Straße erhalten.

### Planung von Bushaltestelle

Es wird sich dagegen ausgesprochen, dass eine Bushaltestelle vor die Doppelhäuser und Einzelhäuser der Röblingstrasse verlegt wird. Das würde eine erhebliche und unzumutbare Lärmbelastung bedeuten.

### 30er Zone

Es wird sich dafür ausgesprochen eine 30er-Zone auf der Röblingstraße einzurichten. Die aktuelle Situation berge gefahren.

### *Abwägung:*

#### Verkehrskonzept

Im Bebauungsplanverfahren wird ein verkehrliches Fachgutachten mit integriertem Mobilitätskonzept erstellt, in dem u. a. der planungsbedingte Verkehr sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die Verkehrsknotenpunkte ermittelt werden. Darauf aufbauend werden u. a. konkrete bauliche Vorschläge erarbeitet, wie der Verkehr ohne Störungen auf das Umfeld abfließen kann.

Für die innere Erschließung des Quartiers ist die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" vorgesehen.

Grundsätzlich soll der zentrale Bereich des Plangebiets vorwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehalten sein und das Gelände weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Das gilt insbesondere auch für den ruhenden Verkehr.

Eine Nord-Süd-Durchfahrt für Kfz soll zur Schaffung eines autoarmen Quartiers mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie zur Vermeidung von Schleichverkehren unterbunden werden.

Aufgrund der Nähe zu zwei S-Bahnhöfen, Priesterweg im Norden und Attilastraße im Süden, besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Durch die Schaffung neuer Wegeverbindungen soll die Anbindung noch verbessert werden. Ferner verkehren auf der Röblingstraße und auf der Attilastraße mehrere Buslinien mit unmittelbar am Plangebiet gelegenen Haltestellen.

Eine Verbreiterung der Röblingstraße zur Anlage von beidseitigen Radverkehrsanlagen ist nicht möglich, da sich angrenzend private Grundstücksflächen befinden, die nicht zur Verfügung stehen. Um dennoch ein besseres Angebot für Radfahrer\*innen zu schaffen wird das Ziel verfolgt, diese Anlagen innerhalb des Plangebietes, parallel zur Röblingstraße unterzubringen. Im weiteren Verfahren wird, in Abstimmung mit den Fachbehörden, untersucht, wie attraktive Radverkehrsanlagen vom Prellerweg im Norden bis zur Attilastraße im Süden geschaffen werden können.

Gegenstand integriertem Mobilitätskonzept wird insbesondere der Fahrradverkehr sein. Durch den Bebauungsplan sollen zur Erschließung des Quartiers neue Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden, insbesondere zur besseren Erreichbarkeit der S-Bahnhöfe Attilastraße und Priesterweg, sowie zur Anbindung an das weiterführende Fuß- und Radwegenetz über das Plangebiet hinaus.

### Stellplätze:

Der durch das neue Stadtquartier erzeugte Parkraumbedarf, auch die Stellplätze der gewerblichen Nutzungen, soll vollständig im Gebiet gedeckt werden. Hierfür soll eine Tiefgarage vorgesehen werden, die sich großteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen befinden soll. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgarage sollen an der Röblingstraße und an der Attilastraße angeordnet werden.

Die Tiefgarage ist auch deshalb geplant, um eine Belastung der Stellplatzsituation in der Umgebung zu vermeiden.

Im weiteren Verfahren wird das Verkehrsgutachten um ein Mobilitätskonzept ergänzt. Darin wird die Zahl der zu schaffenden Stellplätze ermittelt. Im Hinblick auf die Berechnung der Anzahl der Stellplätze wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Land Berlin keine Stellplatzverordnung bzw. -satzung existiert. Es ist allerdings anzumerken, dass in Tempelhof-Schöneberg, laut Forschungsprojekt "Mobilität in Städten - SrV 2018", nur 0,62 PKW pro Haushalt erhoben wurden.

Im Rahmen des integrierten Mobilitätskonzepts werden auch die Möglichkeiten der Reduzierung der Kfz im Plangebiet durch Angebote wie z. B. Car- und Bike-Sharing, E-Bike-Ladestationen etc. untersucht und entwickelt werden.

**Schulweglänge und -sicherheit:**

Bezüglich des zu erwartenden Kfz-Verkehrs ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht von einer herausragenden Zunahme aufgrund des Schulstandortes in der Paul-Schmidt-Straße auszugehen. Es ist nicht ersichtlich weshalb die zukünftig im Plangebiet wohnenden Kinder zwangsläufig mit dem PKW zum etwa 550-700 m entfernten, zukünftigen Schulstandort gebracht werden. Zwar ist das Mobilitätsverhalten nicht vorauszusehen, jedoch ist die Wegstrecke als zumutbar anzusehen und gleichwohl als zusätzliche Bewegung positiv hervorzuheben, bei denen soziale Kontakte in der Gemeinschaft der Klassen-kameraden und anderer Schulkinder gepflegt werden können.

Die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Querung der Röblingstraße, wird im weiteren Verfahren, im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft.

**Planung von Bushaltestellen:**

Die Planungen von Bushaltestellen liegt im Zuständigkeitsbereich der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**30er-Zone:**

Die Einrichtung einer Tempo-30-Straße ist eine verkehrsbehördliche Anordnung. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.

### **3.8 Auswirkungen des Verkehrs auf den Marienhöher Weg**

*Stellungnahme:*

Es ist wird befürchtet, dass die Röblingstraße und der Marienhöher Weg durch Private und Gewerbliche Kfz zugeparkt werden und der Marienhöher Weg auch als "Abkürzungsrouten" genutzt werden wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bereits häufig zu Stausituation im Marienhöher Weg komme, da dieser einspurig ist.

Um zu vermeiden, dass der nur einspurig befahrbare Marienhöher Weg als Ausweichstrecke genutzt wird und sich Fahrzeuge aus beiden Richtungen gegenüberstehen, aber nicht ausweichen können, solle der Marienhöher Weg von der Attilastraße in Richtung Röblingstraße als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

*Abwägung:*

Die Aussagen zum Durchfahrungsverbot für den Marienhöher Weg betreffen verkehrsbehördliche Anordnungen. Der Bebauungsplan kann keine Regelungen zu Durchfahrungsverboten treffen.

Auch die Einrichtung einer Einbahnstraße ist eine verkehrsbehördliche Anordnung. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.

### 3.9 Auswirkungen auf das Lokalklima

#### *Stellungnahme:*

Es wird auf die Wichtigkeit von Grünzügen hingewiesen, um die Stadt in den immer häufiger werdenden Hitzeperioden mit kühlender Luft zu versorgen.

Nähme man auf die Erhaltung bereits bestehender Grünflächen keine Rücksicht, würden in Zukunft die Energieaufwendungen für Kühlung und die Todesraten in den Hitzeperioden drastisch steigen. Der Stadtentwicklungsplan Klima von 2016 sehe für Tempelhof und Mariendorf bereits heute eine Hitzeinsel, die sich bis 2050 deutlich ausweiten wird.

Zwischen den beiden Erhebungen Marienhöhe und Insulaner schließe der Baukörper wie in der Planung dargestellt eine Geländerinne, die vom Areal Kleingärtenanlage Priesterweg zum Teltowkanal führt. Wie bei der Gründung von Großberlin geplant, sei es heute dort noch einige Grade kühler und windiger als in den angrenzenden bebauten Gebieten.

Die Planung sei damit geeignet, diesen noch funktionierenden Grünzug zu verinseln und seine Funktion für die Menschen in der Stadt zunichte zu machen. Anstatt kühle Luft für die innerstädtischen Bereiche bereitzustellen, würde durch die sehr hohe Bebauung ein potentiell thermisch stark ausstrahlender Körper zwischen die Parks Insulaner und Marienhöhe und dem Teltowkanal als Gewässerfläche gesetzt. Die Straßenführung löse durch Verwirbelungseffekte aus, sodass der Kaltluftdurchzug stark beeinträchtigt wird.

Es wird gefragt, ob die klimatischen Auswirkungen auf die zentrale Innenstadt bzw. auf die Innenstadtbereiche Tempelhofs mit neutralen Gutachten geprüft worden sind

Das Berliner Senatskonzept StEP biete den politischen Rahmen, um unter Opferung der Grünflächen den Innenstadtbereich nachverdichten zu können. Es würden in dem Konzept viele Beispiele genannt, wie bei Neubau die Aufheizung des Gebiets reduziert werden kann. Die Anpassungsmaßnahmen werden nicht zur Kühlung des Wohnungsbestandes im dicht bebauten Tempelhof beitragen, sondern im Gegenteil durch die Größe des Baukörpers den Kühlluftzug in die Innenstadt erschweren.

In dem Senatskonzept bleibe unklar, wie viele der Bestandsbauten (also die jetzt schon stark hitzebelasteten Innerstädtischen Wohngebiete) ebenfalls Anpassungsmaßnahmen vollziehen müssen, damit die Verbauung von Luftschneisen (wie der Plan es letztendlich darstellt) nicht zu einer unkontrollierbaren Hitzebelastung in naher Zukunft führt. Es reiche nicht aus, dass nur dem Investor Anpassungsmaßnahmen auferlegt werden, damit Tempelhof weiterhin in den immer mehr werdenden tropischen Sommernächten kühlende Luft zugeführt wird.

Es wird gefragt, ob der Bezirk ein mit den anderen innerstädtischen Bezirken abgestimmtes Konzept hat, wie die Aufheizung der Innerstädtischen Bereiche des Bezirks auf ein erträgliches Maß begrenzt werden soll.

Es wird gefragt, ob dem Investor Anpassungsmaßnahmen zur Reduktion der thermischen Aufheizung der Neubaufäche verordnet worden sind und ob geprüft worden ist, wie ob auch die nachhaltige Pflege gewährleistet wird.

*Abwägung:*

Nach aktuellem Stand werden zwar einerseits Böden versiegelt, andererseits werden die neu entstehenden Grünflächen durch Entsiegelung von im Bestand versiegelten Flächen gewonnen. Der Versiegelungsgrad im Bestand liegt laut Umweltatlas im überwiegenden Teil des Gebiets zwischen 60% und 85%.

Im weiteren Verfahren wird ein stadtklimatisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens, auch über das Vorhabengebiet hinaus, bewertet.

Hinsichtlich des bodennahen Windfeldes ist das Plangebiet für die Versorgung angrenzender Bereiche oder der Innenstadt nicht von besonderer Bedeutung (vgl. Umwelt-atlas Karte 04.10, Geportal Berlin). Lediglich im Norden des Plangebietes gibt es einen Berührungspunkt der östlich und westlich vorhandenen Windfelder.

Die geplante offene Baukörperstellung soll zudem eine gute Durchlüftung des Quartiers ermöglichen.

### **3.10 Immissionsschutz**

*Stellungnahme:*

Durch die weniger als 50 m Abstand zur neuen ICE-Strecke, die für 160 km/h freigegeben ist, ergebe sich keine Wohnqualität. Durch den Ausbau der Fernbahntrasse sei mit einer verstärkten Lärmbelastung gerechnet werden, welche für Gewerbe hinnehmbar ist, aber für Wohnzwecke zu enormer Lärmbelastung vor allem in den Nachtstunden führen würde.

Es wird gefordert, parallel zu den Bahntrassen eine Lärmschutzwand zu errichten.

Zusätzlicher Autoverkehr in der Zukunft würde die Lärmbelastung im gesamten Planungsbereich erheblich ansteigen lassen. Auf der Röblingstraße würden sich Unfälle, Lärm und Hausvibrationen häufen.

Die bestehenden Handwerksbetriebe in der Röblingstraße würden heute schon erheblichen Lärm produzieren. Bei weiteren Handwerksbetrieben würde die Lärmbelastung ansteigen.

Es wird erwartet, dass es durch die Tiefgaragenzufahrt zu Lärmbelastung kommen wird.

*Abwägung:*

Nach derzeitiger Aussage des Lärmgutachtens schafft der städtebauliche Entwurf einen lärmrobusten Städtebau, bei dem durch die Positionierung der Baukörper lärmabgewandte Fassadenbereiche entstehen. Dadurch können, mit Ausnahme von Einzelfällen, durchgesteckte Wohnungen realisiert werden, bei denen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmschutzkonzept erarbeitet.

Die Aussagen zum Ausbau der Dresdner Bahn betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren 7-95. Auswirkungen des Ausbaus der Dresdner Bahn sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu klären.

Im weiteren Verfahren werden die Geräuschemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Schutzansprüche der geplanten und bestehenden Wohnnutzung geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Ob durch die Tiefgarage Lärmbelastungen der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind, wird im weiteren Verfahren untersucht und gutachterlich bewertet. Ggf. werden Maßnahmen zum Schallschutz abgeleitet werden.

### **3.11 Erhalt des Baumarktbetriebs und zukünftige Zulässigkeit**

*Stellungnahme:*

Es wird bemängelt, dass der Baumarkt geschlossen werden soll, weil es ansonsten keinen schnell zu erreichenden Baumarkt mehr gäbe.

Es wird gefordert bei Beibehaltung des Handwerkerhauses ein verkleinerten HELLWEG-Baumarkt zu integrieren.

*Abwägung:*

Die Schließung des Baumarktes ist eine betriebliche Entscheidung des betreffenden Unternehmens. In der Umgebung bestehen Fachmarkttagglomerationen in der Alboinstraße sowie in der Großbeerenstraße.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohn- und Gewerbegebieten. Baumärkte würden aufgrund ihrer Größe und dem damit ausgelösten Verkehrsaufkommen den Zielen der Planung widersprechen.

### **3.12 Schulneubau in der Paul-Schmidt-Straße**

*Stellungnahme:*

Der Abriss der Kleingartenkolonie Eschenallee für einen Schulneubau sei ökologisch und sozial negativ zu bewerten. Es wird bedauert, dass eine Kleingartenkolonie für den Bau einer Schule aufgegeben wird. Viele Tempelhofer hätten die Parteien Die Grünen mit dem Ziel des Erhalts und des Schutzes der Natur gewählt. Vor diesem Hintergrund gäbe es einigen Unmut bei der stellungnehmenden Person und den Nachbarn. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bürgerinitiative Kleingartenkolonie bereits konkrete umsetzbare Vorschläge für alternative Standorte unterbreitet hat.

*Abwägung:*

Die Planungen zum Schulstandort Paul-Schmidt-Straße sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Bau einer Schule im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da zum einen der durch das Vorhaben begründete Bedarf nicht die Errichtung einer Schule begründet und sich außerdem die Flächen in Privateigentum befinden.

In Berlin besteht sowohl Bedarf an neuen Schulen sowie an (bezahlbarem) Wohnraum u.a. für Flüchtlinge.

Im Gegensatz zu den Flächen der bestehenden Kleingartenanlage "Eschenallee" in der Paul-Schmidt-Straße, handelt es sich im vorliegenden Plangebiet nicht um landeseigene, sondern um private Flächen. Momentan besteht somit kein Zugriff auf Flächen innerhalb des Plangebiets.

### **3.13 Wertminderung der benachbarten Grundstücke**

*Stellungnahme:*

Es wird befürchtet, dass die Umsetzung der Planung zu einem Wertverlust der Grundstücke in der Umgebung führt.

Dies sei durch die Ansiedlung von mehrstöckigen Wohnungsblöcken, einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) sowie mit einer dadurch entstehenden Verschlechterung der Sichtverhältnisse

und erhöhten Feinstaubbelastung begründet. Die Wohnqualität nehme durch ein gegenüberliegendes Wohngebäude von mehreren Etagen deutlich ab, da so z. B. die Gärten der Immobilienbesitzer eingesehen werden können.

Es wird gefragt, ob geprüft wurde, inwiefern die Bestandsbauten im Bereich Attilastraße und im Bereich nördliche Röblingstraße durch Lärmreflexion in ihrem Wohnwert beeinträchtigt werden.

*Abwägung:*

Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb durch den Bebauungsplan 7-95 eine Wertminderung der benachbarten Immobilien bzw. Grundstücke zu erwarten ist:

Wertminderung durch Auswirkungen der zukünftigen Nutzung

Die Planung hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzung des angrenzenden Grundstücks. Es gehört nicht zur Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die Art der zulässigen Nutzung der Nachbargrundstücke nicht in einer von ihm als nachteilig empfundenen Weise verändert wird (BayVerfGH, Entscheid. vom 16.02.2009, Az. Vf. 13-VII/07). Eine Aufrechterhaltung bloßer Lagevorteile wird durch das Eigentumsgrundrecht nicht gewährleistet. Der Bebauungsplan 7-95 setzt keine Nutzungen fest, die die vorgegebene Situation auf dem Nachbargrundstück nachhaltig verändert und es dadurch schwer und unerträglich treffen würde oder durch die ein unzumutbarer Wertverlust der Immobilien entstehen würde.

Wertminderung durch die Auswirkungen einer geplanten Unterkunft für Flüchtlinge

Aus der Stellungnahme ist nicht ersichtlich weshalb die geplante Unterkunft für Flüchtlinge zu einer Wertminderung der Immobilien in der Umgebung führen sollte. Von sozialen Konflikten ist nicht grundsätzlich auszugehen. Sofern Konflikte auftreten sollten, ist dies im jeweiligen Einzelfall Gegenstand des Polizei- und Ordnungsrechts und/oder des zivilen Nachbarrechts.

Wertminderung durch Einsicht in das Grundstück

Es gehört zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088).

### **3.14 Auswirkungen auf Flora und Fauna, Biodiversität und das globale Klima**

*Stellungnahme:*

Es wird befürchtet, dass die Flora und Fauna im Plangebiet erheblich beeinträchtigt würde. Die Flächen im Plangebiet hätten eine wichtige Funktion für Fauna und Flora.

Es wird gefragt, ob Bäume im Vorfeld der Begutachtung des Plangebiet gefällt sind, um eine stark reduzierte biologische Wertigkeit der Fauna bei Begutachtung zu begünstigen.

Es wird der Erhalt von natürlich gewachsenen Flächen, wie der „Vorwald“ und die ehemalige Kleingartenfläche im Plangebiet, gefordert.

Natürlich gewachsene Flächen hätten ein enormes Potenzial an Biodiversität (Pflanzen- und Tiere). Künstlich angelegte Grünflächen könnten den Verlust nicht kompensieren. Auch der Erhalt der natürlichen Funktionsfähigkeit der Böden der ehemaligen Kleingartenanlage in Bezug auf Infiltration und Speicherung von Regenwasser sei h für die aktuelle Klimawandeldiskussion (Oberflächenabfluss, Erosion von Böden, die eine hohe Bindung von CO<sub>2</sub> darstellen, natürliche Fruchtbarkeit etc) entscheidend.

#### *Abwägung:*

Die Bauleitplanung respektive die Bebauungsplanung soll gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 und 3 BauGB unter anderem dazu beitragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." Außerdem sollen gemäß § 1a Absatz 2 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne "zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung" genutzt werden. Neben dem gestiegenen Bedarf an neuen Wohnungen begründet sich die Planung auch auf dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung.

Die Aussage, dass das Potential an Biodiversität von natürlich gewachsenen Flächen niemals durch künstlich angelegte Grünanlagen erwirkt werden könne, kann nicht nachvollzogen werden. Bei den Gehölzbeständen im Plan-gebiet handelt es sich zu einem großen Teil um nicht heimische Arten, die auf durch Menschen überformten Flächen spontan aufgewachsen sind und einen nicht sehr hohen ökologischen Wert aufweisen. Bei der Anlage von Grünflächen besteht hingegen ein großer Spielraum, welches Maß an Biodiversität dabei ermöglicht wird.

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt, bewertet und die prognostischen Auswirkungen der Planung dargelegt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bereits zulässig sind. Ggf. ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

Die meisten im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind häufige und sehr häufige, in Berlin ungefährdete Arten, die in einem großen Spektrum verschiedener Biotope überlebensfähig sind (hierzu zählen auch die beiden vorkommenden Bodenbrüter Rotkehlchen und Zilpzalp). Für diese Arten sind im Umfeld zahlreiche Nistmöglichkeiten vorhanden, die ein Ausweichen ermöglichen. Es sind keine nachteiligen Folgen des Vorhabens auf den Erhaltungszustand der Populationen zu erwarten. Durch die jahreszeitliche Beschränkung von Fällungen und Gebäudeabrissen wird verhindert, dass Brutstätten während der Reproduktionszeit zerstört werden.

Für Höhlenbrüter werden durch das Vorhaben verlorene Niststätten durch Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang und soweit möglich im Plangebiet ersetzt.

Entsprechende Regelungen werden in einem zwischen dem Land Berlin und der Projektentwicklerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### **3.15 Förderung des Gewerbes**

#### *Stellungnahme:*

Es wird gefragt, wie die Bezuschussung der Gewerbemieten aussehen wird.

#### *Abwägung:*

Für das geplante Handwerkerhaus soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Projektträger abgeschlossen werden, in dem Regelungen zu mietpreis-gebundenen Flächen für Handwerkerbetriebe getroffen werden. Detailspekte der Regelungen werden im weiteren Verfahren geklärt.

### **3.16 Nutzung von Solarenergie**

#### *Stellungnahme:*

Es wird gefragt, ob innovative Ideen wie Nutzung von Solarenergie und Fassadenbegrünung Teil der Planung seien. Die Nutzung neuester Technik zur Abhilfe des Klimawandels solle bei jeder Neubauplanung selbstverständlich sein. Das Projekt könne Vorreiter für die Entwicklung städtebaulicher Areale sein.

#### *Abwägung:*

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen ermöglicht werden. Dies steht nicht im Widerspruch zur geplanten Festsetzung von Dachbegrünung. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Fotovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit Dachbegrünung positive Auswirkungen.

### **3.17 Berücksichtigung von Genderaspekten**

#### *Stellungnahme:*

Es würde begrüßt werden, wenn die gesamte Planung des Quartiers Gender Planning berücksichtigt. Da das integrierte Quartier ein lebenswerter Ort werden soll, sei daher eine Berücksichtigung aller Belange wichtig. Das Dokument "Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung" der Stadt Berlin sei zwar nicht verpflichtend, sollte aber bei einer guten städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

#### *Abwägung:*

Bei dem Dokument "Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung" handelt es sich nicht um ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigendes Ergebnis eines vom Senat beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen städtebaulichen Planung.

Gleichwohl sind unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Geschlechter ein zu berücksichtigender Belang bei der Bauleitplanung und werden in die Abwägung eingestellt.

## **4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 13.11.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 11.11.2020, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 14.12.2020.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 39 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- Immissionsschutz, schalltechnisches Gutachten
- Hochhausleitbild
- Handwerkerhaus
- Verkehrserschließung, Verkehrsgutachten
- Einzelhandel
- Klimaschutz

- Grundschulplatzbedarf
- Regenentwässerungskonzept
- StEP Zentren
- StEP Wohnen
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Ziele der Raumordnung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Abstimmungstermine mit den beteiligten Fachbehörden und Fachplanern durchgeführt.

Es wurden die folgenden Fachgutachten erstellt bzw. weiterqualifiziert:

- Verkehrliche Untersuchung
- Immissionsschutz
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung
- Freianlagenplanung und
- Klimagutachten.

Die Ergebnisse aus den Gutachten sind in die Begründung und soweit erforderlich in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Dies waren insbesondere die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Differenzierung der Nutzungen Gewerbe und Einzelhandel, zum Immissionsschutz sowie zu Wegerechten im Quartier.

Die Plangrundlage wurde redaktionell angepasst.

Die Ergebnisse führten zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.

#### **4.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL**

##### *Stellungnahme:*

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung (s. Erläuterung).

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das ca. 14,6 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Entwicklung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers ist hier grundsätzlich zulässig. Für die Entwicklung des Sondergebietes „Einzelhandel“ und der gewerblichen Nutzung innerhalb des GE und des MU sind aber die Grundsätze und Ziele unter Punkt 2 des LEP HR maßgebend. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, sind insbesondere die Ziele 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot), 2.13 (Integrationsgebot) und 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) zu beachten. Dies ist vorliegend jedoch nicht erfolgt: es gibt keine geeigneten textlichen Festsetzungen zur Einordnung/Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder Sortimentsbeschränkung. Soweit in relevantem Umfang Einzelhandel vorgesehen ist, wäre ggf. auch ein handelswissenschaftliches Gutachten zu erarbeiten.

Aus diesem Grunde ist aus landesplanerischer Sicht festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan zurzeit im Widerspruch zu den Zielen des LEP HR steht. Der Bebauungsplan ist nach § 4

Abs. 1 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Wir bitten um kurzfristige Rücküberprüfung zu vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung und inwieweit die aktuelle Planung überarbeitet wird.

Weitere Hinweise:

Das Ziel Z 6 LEP FS - die bedarfsgerechte Verkehrsanbindung des Flughafens über die zeichnerisch dargestellten Trassen und Korridore bis zur Inbetriebnahme der Flughafenerweiterung weitestgehend fertigzustellen - ist zu beachten. Dazu ist die Trasse der Dresdner Bahn einschließlich der Verbindungskurve zum Südlichen Berliner Außenring für den bedarfsgerechten Ausbau freizuhalten.

Die Ziele Z 1.2 und 1.3 FNP Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie von Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) – sind hier konkret für die Straße „Attilastraße“ sowie die „Dresdner Bahn“ zu beachten.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15.09.2020 (ABl. S.5060)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beabsichtigte Entwicklung eines durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartiers im Gestaltungsraum Siedlung grundsätzlich zulässig ist.

Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.

Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.

Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich. Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Verfahren in der Begründung dargestellt.

Es wird eine FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angestrebt, um die Mischnutzung im nördlichen Teilbereich zu ermöglichen. Das Änderungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden.

Die Planungen stehen nicht im Konflikt zu dem angestrebten Ausbau der Trasse der Dresdner Bahn. Die Angaben zum LEP FS und zu FNP Berlin werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

#### **4.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B**

*Stellungnahme:* 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im nördlichen Teil ist entlang der Rößlingstraße Grünfläche sowie entlang der Dresdner Bahn Bahnfläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans überwiegend nicht entwickelbar. Es wäre daher erforderlich, ein FNP-Änderungsverfahren einzuleiten.

*Abwägung:* Berücksichtigung.

Wie in der Begründung dargelegt (Kap. III.2), wird eine FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angestrebt, um die Mischnutzung im nördlichen Teilbereich zu ermöglichen.

Das Änderungsverfahren soll zeitnah eingeleitet werden.

*Stellungnahme:* 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Einschätzung aus Sicht des StEP Zentren 2030:

Die Planung widerspricht den Zielstellungen und Grundsätzen des StEP Zentren 2030 sowie der Zentrenstruktur des FNP. Sie beeinträchtigt dringende Gesamtinteressen Berlins. Zudem steht die Planung nicht im Einklang mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept Tempelhof-Schöneberg.

#### Im Detail:

Die im Auftrag der „RS GmbH & Co. Immobilien II KG“ für das Planverfahren angefertigte Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung untersucht die städtebauliche Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes (GMA, Stand 21.09.2020). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ein Supermarkt mit bis zu 1.600 qm Verkaufsfläche (VKF) und ein Drogeriemarkt mit bis zu 700 qm VKF im Sinne von § 11 BauNVO noch verträglich wären. Für weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen kann aus dieser Untersuchung keine Verträglichkeit abgeleitet werden.

In den Sondergebieten „Einzelhandel und Wohnen“ sollen laut TF 1.4 großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein, ohne dass die Sortimentsstruktur näher festgelegt wird. Daher ist anzunehmen, dass nicht nur ein Lebensmittel- und ein Drogeriemarkt entstehen können, sondern zudem bzw. alternativ alle weiteren Arten von Handelsnutzungen (auch solche mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, wie etwa Schuhe, Bekleidung und Elektronik).

Somit korrespondieren die geplanten Festsetzungen nicht mit den Inhalten der GMA-Untersuchung. Es müsste sichergestellt werden, dass im Sondergebiet – ggf. abgesehen von deutlich untergeordneten kleinen Läden – lediglich diejenigen Handelsnutzungen zulässig sind, deren Verträglichkeit untersucht worden ist. Handelsnutzungen, die über die o.g. VKF-Größen hinausgehen sowie solche mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten müssten mit geeigneten Mitteln im SO ausgeschlossen werden (Feinsteuerung gem. BauNVO, ggf. ergänzende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag und ggf. Baulast).

Da eine solche Feinsteuerung derzeit nicht vorgesehen ist, widerspricht die Planung dem StEP Zentren 2030. Der StEP gibt nämlich vor, dass zentrenrelevante sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen nur in Zentren ermöglicht werden. Ausnahmen kommen unter bestimmten Voraussetzungen allenfalls für Nahversorger sowie für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Frage (vgl. Steuerungsgrundsätze in Kap. 2.2 des StEP Zentren 2030).

Es muss daher angenommen werden, dass von der Planung städtebaulich relevante negative Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur (städtische Zentren des StEP Zentren sowie des FNP) ausgehen werden. Die Planung berührt daher dringende Gesamtinteressen Berlins (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB).

Für die derzeit gewerblich genutzten Bereiche u.a. entlang der Röblingstraße sieht der gültige Bebauungsplan XIII-B1-1 einen Einzelhandelsausschluss vor. Die neue Planung berücksichtigt eine solche Feinsteuerung jedoch nicht. Daher ist nicht auszuschließen, dass im geplanten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) weitere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden (mit allen denkbaren Hauptsortimenten, ausgenommen sonder- bzw. kern-gebietspflichtige Einzelhandelsnutzungen). In der Summe kann über das geplante Sondergebiet hinaus eine große Einzelhandelsagglomeration entstehen, deren städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen bislang nicht untersucht worden sind und die im Widerspruch zum StEP Zentren 2030 steht.

Diese Agglomeration könnte die Größe eines städtischen Zentrums erreichen und somit zudem im Widerspruch zum FNP stehen, der in diesem Gebiet kein städtisches Zentrum vorsieht.

Gleiches gilt prinzipiell ebenfalls für die geplanten Urbanen Gebiete (MU). Da diese jedoch von den umgebenen Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzt sein sollen, ist aufgrund Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Seite 3 Referat I B – Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte der geringeren Sichtbarkeit und der „sehr geringen Passantenfrequenz“ (Baasner/bulwiengesa, Machbarkeitsstudie Stand 17.09.2019, S. 14) eine eingeschränkte Tragfähigkeit für Handelsnutzungen zu unterstellen. Somit könnte zunächst angenommen werden, dass im MU nur wenige Handelsnutzungen entstehen und dass das geplante MU keinen Widerspruch zum StEP Zentren und zum FNP darstellt.

Diese Annahme gilt jedoch nicht für den Fall, dass Handelsbetriebe sukzessiv zugelassen werden, die in der Summe und aufgrund ihrer Eigenschaften beispielsweise einem Designer-Outlet Center /

Fabrikverkaufszentrum entsprächen und die eine große Ausstrahlung erreichen könnten. Eine solche sukzessiv wachsende Nutzung, die kern- oder sondergebietspflichtig wäre, gilt es im geplanten MU wirkungsvoll auszuschließen.

Der vorgesehene Abbruch des vorhandenen Baumarktes steht nicht im Einklang mit dem von der BVV beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept. Dieses sieht am Standort des Baumarktes einen übergeordneten Fachmarktstandort vor, verbunden mit dem Entwicklungsziel, das vorhandene Angebot zu sichern (vgl. Langfassung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, S. 130).

Die im Sondergebiet geplanten Handelsnutzungen werden zusammen mit einigen kleinteiligen Handels- und Gastronomienutzungen rund um den geplanten „Stadtplatz“ und im Zusammenspiel mit den im Gewerbegebiet bereits ansässigen Lebensmittelmärkten die Größe und Funktion eines Nahversorgungszentrums erreichen. Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept sieht für das Plangebiet ein solches jedoch nicht vor.

Hinsichtlich des übergeordneten Fachmarktstandortes und der zu erwartenden Entwicklung eines Nahversorgungszentrums steht die Planung also nicht im Einklang mit dem beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

Nicht zuletzt ist festzuhalten, dass es in der Begründung (Stand 11.11.2020) an einer konkreten Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes mangelt.

#### *Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.

Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.

Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich.

Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wird im weiteren Verfahren in der Begründung dargestellt.

*Stellungnahme:*

Einschätzung aus Sicht des StEP Wohnen 2030 und des StEP Wirtschaft 2030:

Im Rahmen der Erarbeitung der aktuellen Stadtentwicklungspläne erfolgte ein Abgleich der Planungsziele u.a. zwischen dem StEP Wohnen und dem StEP Wirtschaft, um überlagernde Nutzungskonkurrenzen auszuschließen. Der StEP Wirtschaft zielt für das Plangebiet auf eine aktive Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen ab. Entsprechend verortet der StEP Wohnen 2030 hier kein Wohnungsneubaupotenzial und trifft auch sonst keine konkreten räumlichen Aussagen für diese Fläche.

Unter Berücksichtigung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs wird das Planungsziel, eine Teilfläche für eine Wohnnutzung zu aktivieren, grundsätzlich begrüßt, sofern die Belange des StEP Wirtschaft durch geeignete Maßnahmen ausreichend gewürdigt und berücksichtigt werden.

Das dem B-Plan-Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept wirft jedoch vor dem Hintergrund der strategischen Leitlinien des StEP Wohnen einige Fragen auf:

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

*Stellungnahme:*

Im Sinne eines sozial und funktional nachhaltigen Quartiers (Leitlinie 1) sollten die Festsetzungen dahingehend weiterentwickelt werden, dass der 25%-ige Anteil gewerblicher Nutzungen vorzugsweise in den EG-Zonen untergebracht und der 30%-ige Anteil geförderter Wohnungen gleichmäßig im Quartier verteilt wird. Mit den derzeitigen Festsetzungen wäre z.B. die Konzentration des geförderten Wohnanteils ausschließlich in den unteren Etagen oder die Verortung des 25%-igen Gewerbeanteils in nur 1-2 Gebäuden möglich, was nicht dem Planungsziel eines gemischten Quartiers entspräche.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Zur Festsetzung einer gleichmäßigen Verteilung von geförderten Wohnungen im Quartier bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit die Unterbringung des geförderten Wohnungsbaus in mehreren Gebäuden im Plangebiet vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft inwiefern Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Mischung im Quartier, ggf. über Regelungen im städtebaulichen Vertrag, gesichert werden können.

Auch wird geprüft, ob eine horizontale Gliederung bzgl. der Unterbringung der gewerblichen Flächen in dem nördlichen Stadtquartier möglich ist. Eine Belebung der Erdgeschosszonen ist hier städtebauliches Ziel.

*Stellungnahme:*

Außerdem sollten die in der Planzeichnung dargestellten privaten Verkehrsflächen nicht nur für „bestimmte Bereiche“, sondern im Sinne eines gut in den Siedlungszusammenhang integrierten Quartiers vollständig mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Im weiteren Verfahren wird geprüft welche Bereiche der privaten Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden müssen um die Integration in den Siedlungszusammenhang sicherzustellen. Ziel ist ein offener und durchlässiger Städtebau mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrende.

*Stellungnahme:*

Die Leitlinie 2 fordert vor dem Hintergrund des Wachstums eine qualitätvolle Erhöhung der Dichte, gleichzeitig fordert sie jedoch auch eine räumliche Differenzierung und die Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Bedarfe an sozialer, grüner und verkehrlicher Infrastruktur ein. So ist es z.B. nicht nachzuvollziehen, warum bei der Berechnung der Wohnfolgebedarfe für die soziale Infrastruktur, Grün- und Spielplatzflächen das geplante MUF unberücksichtigt bleibt. Die Begründung unterstellt eine Einwohnerzahl von 1.530, das Verkehrsgutachten kalkuliert dagegen mit einer Bevölkerung von 1.800 Einwohnern.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

In die Berechnung des Grundschulplatzbedarfs wird die Geschossfläche der modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) in Abstimmung mit der SenSW WBL nicht einberechnet.

s. auch SN 29

*Stellungnahme:*

Mit der Leitlinie 4 soll die baukulturelle und städtebauliche Qualität sichergestellt werden. U.a. soll „jede Form von Wohnungsneubau die bestehenden Qualitäten und den Maßstab des Umfelds reflektieren“. Das unmittelbare Umfeld weist einen deutlich geringeren Höhenmaßstab sowie im nord-östlichen Bereich kleinteilige Gebäudetypologien auf. Unstrittig ist das Ziel, durch eine höhere Dichte substantiell Gebäudeflächen planerisch zu aktivieren. Die Notwendigkeit 7-8, im Einzelfall bis zu 13-geschossige Gebäude festzusetzen, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht geteilt.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV und der städtebaulichen Aufgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB stellt die Planung eine vertretbare Dichte im Sinne der Innenentwicklung dar. Die geplante Höhenentwicklung, überwiegend 6-8-geschossige Gebäude, ist auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der damit verbundenen abschwächenden Wirkung der Geschossigkeit im westlichen Teil des Plangebiets als vertretbar zu bewerten. Entlang der Röblingstraße werden nur 4-geschossige Gebäude vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Das im nördlichen Bereich geplante 13-geschossige Gebäude ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Hier ist nunmehr ein max. 8-geschossiges Gebäude vorgesehen.

*Stellungnahme:*

Die Leitlinie 7 zielt auf eine ökologisch und klimagerechte Stadtentwicklung. Vor allem in Neubaugartieren sollten weitreichende Maßnahmen u.a. zur lokalen Versickerung und Verdunstung sowie ein Verzicht auf die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation vorgesehen werden. In dem städtebaulichen Konzept werden in erheblichem Umfang eigentlich nicht überbaute Flächen durch eine durchgängige Tiefgarage beansprucht, die damit eine Versickerung für diese Flächen verhindert. Die Möglichkeit, die zentrale Angerfläche im Sinne einer multifunktionalen Fläche u.a. auch zur Sammlung, Flächenversickerung und vor allem zur Verdunstung von anfallendem Regenwasser – nicht nur der Straßenfläche, sondern auch der angrenzenden Baugebiete – zu nutzen, wurde nicht

in Betracht gezogen. In diesem Zusammenhang wird auf das Rundschreiben 4/2018 der SenStadt-Wohn zum „Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ verwiesen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das Regenwasserkonzept für das Neubaugebiet sieht vor, einen Großteil des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Gründächer und Grünflächen mit hohem Verdunstungsanteil zurückzuhalten und das abfließende Wasser über Rigolensysteme zu versickern. Auch die Angerflächen, die leider nur schlecht durchlässige Böden aufweisen, werden zur Verdunstung und teilweisen flächigen Versickerung herangezogen.

Nur in den südlich liegenden Teilbereichen, in denen das Wasser nicht versickert werden kann, erfolgt eine Zwischenspeicherung in Regenrückhaltebehältern und eine mit den BWB abgestimmte Einleitung in die Kanalisation in der Attilastraße.

*Stellungnahme:*

Es ist vorgesehen, die Planung des Stadtquartiers für das Baukollegium der SenSW anzumelden, v.a. hinsichtlich Bewertung der Nutzungsdichte, Höhenentwicklung an dem Standort bzw. Einbindung in die Umgebung.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Zwischenzeitlich hat die Vorstellung des Projektes im Baukollegium stattgefunden. Nach Vorlage des Protokolls aus der Sitzung wird geprüft, ob die Empfehlungen des Baukollegiums Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

### **4.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IIA**

*Stellungnahme:* In der Begründung (Pkt. I.3.5.5) wird zutreffend dargestellt, dass die Anwendung des Hochhausleitbildes im weiteren Verfahren zu prüfen ist, sofern weiterhin zwei Vorhaben mit dreizehn bzw. elf Geschossen geplant werden.

Nach meiner Einschätzung wäre das Kriterium einer Überschreitung der gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50% für die beiden geplanten Gebäude gegeben. Sowohl die derzeitige Bebauung im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung ist deutlich niedriger. So ist etwa die kleinteilige Einfamilienhausbebauung im Osten überwiegend eingeschossig, die westlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohnzeilen sind zumeist drei- oder viergeschossig. Einzelne Gebäude mit fünf bis acht Geschossen prägen den Höhenmaßstab der Umgebung nicht wesentlich. Erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussende Auswirkungen wären folglich anzunehmen. Die Anwendung des Hochhausleitbildes mit seinen Planungsgrundsätzen wäre insoweit für die beiden nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen Hochhäuser obligatorisch.

Ich bitte darum, das Ref. II A im weiteren Verfahren zu beteiligen und mich über das Ergebnis der Abwägung zur Berücksichtigung des Hochhausleitbildes zu informieren.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Die städtebauliche Planung hat sich zwischenzeitlich weiterentwickelt. Nach aktuellem Stand sind nunmehr nur noch zwei 10-geschossige Hochhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes geplant.

Aufgrund der Reduzierung der Gebäudehöhen und der topographischen Lage des Plangebietes (bis zu 7 m unterhalb der östlich angrenzenden Grundstücksflächen), wird in Abstimmung mit der Senatsverwaltung eine Abwägung erfolgen.

#### **4.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL**

##### *Stellungnahme:*

Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauflächen grundsätzlich zu begrüßen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist für die Entwicklung eines Stadtquartiers für Wohnen und Gewerbe auf dem ehem. Areal des Güterbahnhofs Mariendorf das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Der Vorhabenträger hat durch die Grundzustimmung vom 18. Juli 2020 seine Zustimmung erklärt. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Darüber hinaus wird gemäß Berliner Modell ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Ich bitte in Bezug auf die Ausführungen zum Berliner Modell um die ergänzende Aufnahme der 30-jährigen Bindungsfrist und dem Verweis auf die aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Zur Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, die maßgeblich für die Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen ist, verweise ich auf das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 02. Dezember 2019.

Ich bitte um eine nachvollziehbare Flächenermittlung. Dies wird darüber hinaus auch vor dem Hintergrund der Prüfung der Textlichen Festsetzung nach § 9 (1) 7 BauGB (hier TF 3.3) für die Urbanen Gebiete und die Sondergebiete zur Prüfung der sachgemäßen Umsetzung der 30 % Quote zwingend erforderlich.

Die geplante Kindertageseinrichtung ist im Bebauungsplan festzusetzen oder durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Entsprechend des Begründungsentwurfes ist zudem die Errichtung einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) für bis zu 300 Personen geplant. Insbesondere vor dem Hintergrund des verfolgten bezirklichen Ziels, diese Flächen als Folgenutzung in förderfähigen Wohnraum umwandeln zu wollen (siehe S. 76 der Begründung), ist die Nutzung in der Projektplanung darzustellen und im städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich zu sichern. Ich weise darauf hin, dass bei einer Umwandlung des MUF in Wohnraum, soziale Folgebedarfe zu berücksichtigen und deren Kosten durch das Land Berlin oder den Vorhabenträger zu tragen sind, wobei letzteres durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden müsste.

Ich weise darauf hin, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs und der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächenaufstellung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnungsbauleitstelle, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung.

Die Hinweise zur 30-jährigen Bindungsfrist und zu den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen werden in die Begründung aufgenommen.

Sowohl die geplante Kindertageseinrichtung wie auch die modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) sollen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Bezüglich der MUF sollen auch die Folgenutzung (geförderter Wohnungsbau) und die daraus resultierenden sozialen Folgebedarfe vertraglich geregelt werden.

Die Flächen der MUF finden in dem Bebauungsplanverfahren 7-95 keinen Eingang in die Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Mietpreis- und Belegungsbindungen. In dieser Berechnung können nur Flächen (Geschossfläche Wohnen) berücksichtigt werden, die aus dem Vorhaben resultieren.

Die MUF ist die Belegung einer Fläche mit einer landeseigenen Planung. Bedarfe daraus können nicht dem Investor zur Last gelegt werden.

#### **4.5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Z MI**

*Stellungnahme:*

Auch wenn die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist, habe ich folgende Anmerkungen:

Die im Gebiet vorhandenen Knotenpunkte sind durch den Kfz-Verkehr bereits sehr ausgelastet und weisen kaum noch Reserven in ihrer Leistungsfähigkeit auf. Es kommt bereits jetzt schon zu langen Wartezeiten und Rückstaus.

Das Verkehrsgutachten geht, bei der Realisierung des Vorhabens, von ca. 4.000 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag aus, die die vorhandene Situation noch verschärfen werden. Ob die geplante Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs ausreichend ist, um die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs aufrecht zu erhalten, wird bezweifelt.

Hier besteht weiterer Klärungsbedarf.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Das Verkehrsgutachten wird derzeit weiter qualifiziert, dabei wird die Fragestellung der Leistungsfähigkeiten umfassend geprüft. Insbesondere die Leistungsfähigkeiten und Ausbildung der Knotenpunkte sind noch in der Abstimmung.

Es ist richtig, dass für das Vorhaben ca. 4.000 Kfz-Fahrten pro Tag erwartet werden. Mit dem Bauvorhaben gehen aber auch Bestandsnutzungen verloren (Baumarkt), sodass vorhandene Kfz-Fahrten entfallen und somit Kapazitäten im Netz frei werden. In Summe wird derzeit von einem Mehrverkehr von 1.700 Kfz-Fahrten/24h ausgegangen.

Im Rahmen des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts wird vertiefend daran gearbeitet, mittels zusätzlicher Mobilitätsangebote im Plangebiet (z. B. Car-Sharing, optimierte Radverkehrsanlagen) das erwartete Kfz-Aufkommen weiter zu reduzieren.

#### 4.6 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C

##### *Stellungnahme:*

Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 11.11.2020 sowie die schalltechnische Voruntersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 155525/01 vom 27.10.2020.

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:

Ein umfängliches schalltechnisches Gutachten mit aktuellen und prognostizierten (Horizont 2030) Verkehrsdaten ist notwendig. Zur Lösung der Lärmkonflikte wird empfohlen die Prüfkaskade gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ anzuwenden. Es sei darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des Berliner Lärmleitfadens im ersten Quartal 2021 veröffentlicht wird.

Das Plangebiet ist entlang der Bahntrasse und auch von Seiten der Attilastraße erheblich von Verkehrslärm betroffen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird in Teilbereichen des Plangebietes erreicht oder überschritten.

##### *Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird dabei Berücksichtigung finden.

##### *Stellungnahme:*

Kuschnerus führt dazu aus:

"Bei Werten von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts muss ernsthaft erwogen werden, dass die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht ist. Gleichwohl kann bei einem Überschreiten dieser Werte um allenfalls einige wenige dB(A) etwa eine Überplanung bereits vorhandener Wohnbebauung – z. B. neben einer stark befahrenden Durchgangsstraße oder Bahnstrecke – als Wohngebiet je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls noch als vertretbar erscheinen. Dies gilt namentlich dann, wenn zur Lärmquelle hin ausreichend passiver Lärmschutz gesichert ist und die Bebauung jedenfalls an den rückwärtigen, im "Schallschatten" gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt. Nichts Anderes gilt auch dann, wenn Planungen dazu führen, dass bestimmte Verkehrswege, die bereits Immissionen von mehr als 70 dB(A) und/oder 60 dB(A) bewirken, künftig (etwas) stärker belastet werden. Nicht vertretbar erscheint es allerdings, Wohnnutzung auch an solchen Standorten auszuweisen, an denen sie rundum gesundheitsgefährdendem Lärm – ggf. auch von unterschiedlichen Emittenten – ausgesetzt ist, so dass ein vertretbares Wohnen und Schlafen nur insgesamt hinter geschlossenen Fenstern möglich ist."

(Kuschnerus aus (2010: 233 f.))

Entsprechend besteht hier ein besonderes Abwägungserfordernis. In der Gesamtlärmschau (Verkehr und Gewerbe) ist das Plangebiet allseitig von Lärmemittenten mit teils erheblichen Lärmpegeln umgeben. Aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes scheint das Gebiet weniger geeignet für den Wohnungsbau bzw. es sind vielerlei Maßnahmen zu ergreifen um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Die Konkretisierung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Berliner Lärmleitfaden. Demnach können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in verlärmten Gebieten hergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Maßnahmenkaskade (Vorrang von aktiven Lärminderungsmaßnahmen gegenüber passiven). In welchem Umfang die einzelnen Maßnahmen umzusetzen sind, hängt vom Einzelfall ab. Dies wird in der Abwägung entsprechend gewürdigt.

*Stellungnahme:*

Die Gebäudekubaturen an den hoch verlärmten Verkehrswegen sind zu überdenken. Es wird dringend empfohlen die Kubaturen als geschlossene Riegelbebauung zu planen. Dabei sollten die Gebäude nah an den Lärmquellen am höchsten sein und zuerst gebaut werden. Eine Regelung dazu kann entweder als Festsetzung im B-Plan selbst erfolgen oder in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden. U-förmige Gebäudekubaturen mit der Öffnung zur Lärmquelle sind kontraproduktiv, da sich hier der Schall „fängt“ und eine maximale Fassadenfläche dem Lärm ausgesetzt ist. Auch solitäre stehende Gebäude an den lärmintensiven Verkehrswegen sind Aufgrund der fehlenden Schallabschirmung für die inneren Bereiche des Plangebietes und ihrer geminderten Lärmrobustheit kritisch zu bewerten. Ggf. können geschlossene Glasfassaden zwischen den Gebäudeteilen eine Lösung darstellen.

Als Beispiel kann der Bebauungsplan 7-68 (ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf) herangezogen werden. Hier ist die Schienenverkehrslärmproblematik vergleichbar und weitgehend gut gelöst.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Umfang und Ausprägung des lärmrobusten Städtebaus, insbesondere die Baukörperstellungen, werden im weiteren Verfahren geprüft.

Ebenfalls wird die Möglichkeit der Errichtung geschlossener Glasfassaden zwischen den Gebäuden untersucht.

*Stellungnahme:*

Es wird empfohlen verschiedene Varianten zu vergleichen. Bspw. mithilfe von Rasterberechnungen kann für verschiedene Varianten die optimale lärmrobuste Gebäudestruktur ermittelt werden und auch die Auswirkungen auf höhere Geschosse beurteilt werden. Gerade wo keine durchgesteckten Grundrisse möglich oder beabsichtigt sind, sollte eine allseitige Verlärmung vermieden werden. Festverglasungen oder besondere Fensterkonstruktionen können prinzipiell Lärmkonflikte lösen, sind dabei aber nicht Mittel erster Wahl bzw. nur dann, wenn alle anderen aktiven oder städtebaulichen Maßnahmen vorrangig geprüft und aus guten Gründen ausgeschlossen wurden.

Prinzipiell wird empfohlen hin zu den lärmintensiven Verkehrswegen Wohnen zu vermeiden und stattdessen weniger sensible Nutzung dort zu verorten.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Das vorliegende städtebauliche Konzept geht aus einem Abstimmungsprozess auf bezirklicher Ebene im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hervor.

Die Darstellung der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes, auch im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange, wird Eingang in die schalltechnische Untersuchung finden.

*Stellungnahme:*

Zum Außenbereich der Kita: Hier wird den Ausführungen des Gutachters widersprochen. Zwar ist der im Berliner Lärmleitfaden (BLLF) angegebene Wert von  $\leq 62$  dB(A) kein Grenzwert im Sinne eines Gesetzes oder einer Richtlinie, jedoch sollten die 62 dB(A) unter keinen Umständen überschritten werden. Bei dem Schwellwert handelt es sich um einen Mittelungspegel. Bei Schienenverkehrslärm als Emittent ist jedoch insbesondere der Maximalpegel bei der Vorbeifahrt erheblich und liegt zumeist deutlich über den 62 dB(A). So kommt es regelmäßig zu Phasen, an denen eine notwendige Kommunikation auf dem Kita-Außengelände zwischen Aufsichtspersonal und Kindern nicht mehr möglich ist. In der Fortschreibung des BLLF wird daher als Zielwert 55 dB(A) verankert sein. 62 dB(A) ist als obere Grenze zu verstehen. Damit sind Festsetzungen zum Schutz des Außenbereichs der Kita zu treffen mit dem Zielwert von 55 dB(A).

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Auf Seite 64 des Berliner Lärmleitfaden (Mai 2017) wird die Zumutbarkeit eines äquivalenten Dauerschallpegels in Höhe von 62 dB(A) aus den schalltechnischen Auswirkungen des Fluglärms hergeleitet. Gerade diese Geräuschquelle weist, wie der Schienenverkehrslärm, einen stark schwankenden Zeitverlauf auf. Auf Seite 142 bezieht der Berliner Lärmleitfaden diesen zeitlichen Mittelwert explizit auf Kinderspielflächen und Freiflächen von Kindertagesstätten, da dann eine „Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt“ bleibt. Dies wird auf Seite 174 erneut bestätigt.

Sofern die Fortschreibung des Berliner Lärmleitfaden nunmehr auf 55 dB(A) abstellt, wird dies im Weiteren die Abwägungsgrundlage für notwendige Maßnahmen darstellen.

*Stellungnahme:*

Weiter liegen die Daten für mögliche planbedingte Auswirkungen auf die Bestandsgebiete – bspw. die Reflektionen an den Gebäuden oder planinduzierter Verkehr – bisher nicht vor. Die planbedingten Auswirkungen sind zu untersuchen. Dass ein Erschütterungsgutachten eingeholt werden soll, wird begrüßt.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die planbedingten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt und Teil der schalltechnischen Untersuchung.

*Stellungnahme:*

Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport- / Freizeitlärm von I C 14 zu berücksichtigen:

Grundlage meiner Stellungnahme ist die Begründung zum B-Plan vom 11.11.2020 sowie die schalltechnische Vorabuntersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 155525/01 vom 27.10.2020.

Es ist geplant, ein bestehendes Gewerbegebiet zukünftig als Gewerbegebiet, Sondergebiet und Urbanes Gebiet auszuweisen. Die Planfläche grenzt im Osten und Süden je an ein Wohngebiet und im Westen an Bahnflächen. Da die als Urbanes Gebiet vorgesehenen Flächen im Westen der Planfläche ausgewiesen werden sollen, würden die verbleibenden Gewerbeflächen in Ihrer Nutzung deutlich eingeschränkt, weil dann Geräuschemissionen in alle Richtungen erheblichen Begrenzungen ausgesetzt werden würden. Insofern sollte das Bewusstsein geschärft werden, dass die verbleibenden Flächen bei Beibehaltung der Planung nur als eingeschränktes Gewerbegebiet nutzbar sind.

*Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Die bestehenden Gewerbenutzungen westlich der Röblingstraße wurden mit ihren tatsächlichen Betriebsvorgängen schalltechnisch modelliert. Demzufolge ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die bestehenden Nutzungen von keiner weitergehenden Einschränkung auszugehen. Bei der weiteren Betrachtung werden dazu allerdings noch die Betriebsgenehmigungen der Bestandsbetriebe hinzugezogen.

Dass andere, zukünftige Nutzungen in diesem Areal durch das urbane Gebiet stärker eingeschränkt werden, im Vergleich zu Beibehaltung eines Gewerbegebiets, ist unstrittig. Angesichts der heute bereits vorhandenen Wohnnutzungen östlich der Röblingstraße, wird bei diesen Gewerbegebieten innerhalb des Plangebiets aber auch derzeit nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzbarkeit gesehen.

*Stellungnahme:*

Da die Flächen des Urbanen Gebietes im Osten an gewerblich genutzte Flächen und im Westen an stark genutzte Bahngleise grenzen, sind die dort geplanten Wohnungen erheblichen Geräuschmissionen ausgesetzt. Aus der Sicht des Lärmschutzes ist die gesamte Planung infrage zu stellen, weil sich die gewerbliche Nutzbarkeit zugunsten von stark verlärmten Wohnungen verschlechtert. M.E. sollte eine Nutzung als Gewerbeflächen erhalten bleiben.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Planerischer Wille ist die effiziente Ausnutzung der Fläche unter Berücksichtigung der gewerblichen Belange sowie der Belange des Wohnens. Zu diesem Zweck werden die bereits heute, aufgrund der benachbarten Wohnbebauung, in ihrer Nutzung faktisch eingeschränkten Gewerbeflächen entlang der Röblingstraße bestandsorientiert festgesetzt. Zur Kompensation des Gewerbeflächenverlustes im Norden werden die Gewerbeflächen im Süden des Plangebiets verdichtet.

*Stellungnahme:*

Wird die Planung beibehalten, ist m. E. nur die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten möglich. Eine Kontingentierung der Geräuschmissionen kann für das Urbane Gebiet nicht sinnvoll ausgeführt werden, weil es inmitten der Gewerbeflächen liegt und im Kontingentierungsverfahren eine unterschiedliche Betrachtung unterschiedlicher Fassaden ausgeschlossen ist.

Die Prüfung der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren ist dann stets anhand der tatsächlichen Geräuschvorbelastung und der Zusatzbelastung vorzunehmen.

Bei Rückfragen zum anlagenbedingten Lärm wenden Sie sich bitte an (xxx).

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Eine Geräuschkontingentierung dient der Vermeidung von Lärmkonflikten durch Klarheit über die Zulässigkeit geräuschintensiver Nutzungen. Sie beschreibt zulässige Geräuschmissionen in der Umgebung der Kontingentierungsfläche. Insofern ist der Hinweis nicht nachvollziehbar. Eine Geräuschkontingentierung kann, insbesondere, wenn sie nach DIN 45691 durchgeführt wird, zulässige Geräuschmissionen für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen definieren.

#### 4.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D

##### *Stellungnahme:*

Grundsätzliche Einwände gegen die Planungsziele bestehen -nicht, allerdings ergibt sich hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung noch grundsätzlicher Klärungsbedarf.

Das vorliegende Entwässerungskonzept

- berücksichtigt nicht die Beeinträchtigung der entwässerungstechnischen Anfragen durch auftretendes Schichtenwasser auf der Teltow-Hochfläche (s.u.),
- enthält keine vollständige Bewertung der anfallenden Niederschlagswässer nach dem DWA-M 153 und zulassungsfähige Vorschläge für Vorreinigungsanlagen (s.u.) und keinen Überflutungsnachweis.

Aus den o.g. Gründen kann die Entwässerung des Plangebietes bis zum Vorliegen eines vollumfänglichen Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung incl. Überflutungsnachweis und Festbeschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder in einem städtebaulichen Vertrag nicht als gesichert betrachtet werden.

Ich empfehle das Entwässerungskonzept entsprechend zu überarbeiten. und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

##### **Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmende Gewässer sind der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung) und der Weiher Lindenhof (Gewässer 2. Ordnung), teilweise ist das Gebiet bisher nicht durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen.

Es liegt eine Bemessung für ein Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung in die Regenwasserkanalisation vor, die den maßgeblichen Regeln der Technik nach durchgeführt zu sein scheint. Die Bemessung gemäß dem Überflutungsnachweis soll im späteren Verfahren erfolgen.

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

- Im Untergrund liegen potentiell Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.
- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.
- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Da eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden soll, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK<sup>a</sup> ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes

sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.

- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die unbedingte Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegrünung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser. - etwa zur Bewässerung - erfolgen.

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von  $10 \text{ l/(s*ha)}$  für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ( $A_{E,k}$ ). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als  $1 \text{ l/s}$ , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von  $2 \text{ l/(s*ha)}$  für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ( $A_{E,k}$ ). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als  $1 \text{ l/s}$ , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke  $> 800 \text{ m}^2$  abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke  $< 800 \text{ m}^2$  abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

### Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die

eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

### **Hinweise für die Überarbeitung des Entwässerungskonzepts**

Laut Entwässerungskonzept wurde nach DWA-M 153 bewertet, ob Reinigungsanlagen erforderlich sind. Da auch Straßen über Rigolen entwässern sollen, wurde hier eine Erforderlichkeit ermittelt. Vorgesehen ist die Behandlung über eine Sedimentationsanlage. Aus wasserbehördlicher Sicht sind, unabhängig dem Bewertungsverfahren nach DWA-M 153, Reinigungsanlagen mit DIBt-Zulassung vorzusehen, sobald Flächen entwässert werden, auf denen ein Fahrzeugverkehr stattfindet. Eine einfache Sedimentationsanlage ist hierfür nicht ausreichend. Darüber hinaus fehlt eine Bewertung des anfallenden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 für die vorgesehene Versickerung im Hinblick auf das Grundwasser.

#### *Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das Entwässerungskonzept wurde derart erstellt, dass eine größtmögliche dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erreicht wird.

- Auf Dächern und in Grün- und Oberflächen werden große Teile des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und verdunstet.
- Die dennoch abfließenden Wassermengen werden größtenteils dezentral an drei Rigolenstandorten sowie im Angerbereich in flächig angelegten Mulden versickert.
- Die Standorte für die Rigolen wurden anhand der Baugrunduntersuchungen so gewählt, dass dort relativ gut durchlässige Schichten bis in große Tiefen vorhanden sind. Oberflächennahe geringdurchlässige Bodenschichten liegen dort nicht vor. Die Schichtenwasserproblematik stellt sich daher in diesen Bereichen nicht und der Mindestabstand zum Hauptgrundwasserleiter wird in jedem Fall eingehalten.
- Die vollständige Bewertung nach DWA-M153 erfolgt in der weiteren Planung sowohl für die von Fahrzeugen befahrenen Flächen als auch für die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen

Einzugsflächen. Die zulassungsfähigen Vorreinigungsanlagen (z. B. Anlagen mit DIBt-Zulassung für die von Fahrzeugen befahrenen Flächen) werden dann eingeplant und fließen in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.

- Da die im Überflutungsfall anfallenden Wassermengen an der Oberfläche zurückgehalten werden sollen, erfolgt der Nachweis in Interaktion mit der Außenanlagenplanung. Sollte nicht die gesamte Wassermenge an der Oberfläche schadlos zurückgehalten werden können, ist eine Anpassung der Entwässerungsanlagen vorgesehen. Der Überflutungsnachweis fließt in die Unterlagen zum Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis ein, der parallel zum Bauantrag gestellt wird.
- Die trotz aller Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung restlichen Wassermengen im südlichen Bereich des Plangebiets werden zwischengespeichert und gedrosselt in den Regenwasserkanal der BWB in der Attilastraße eingeleitet. Die vorläufige Bemessung der Einleitmenge erfolgte nach den Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) mit 2,0 l/s\*ha. Die Abstimmung der real zulässigen Einleitmenge erfolgt derzeit mit den BWB.

Die weiteren Planungsergebnisse werden vor Einreichen des Antrags auf wasserbehördliche Erlaubnis mit der Wasserbehörde abgestimmt.

#### **4.8 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B**

*Stellungnahme:* Die in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs im Umweltbericht genannten Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und durch textliche Festsetzungen, z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, zum Erhalt von Gehölzbeständen, zu Baumpflanzungen innerhalb der geplanten Baugebiete, zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie zur Anlage von öffentlichen und / oder privaten Grünflächen umzusetzen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die von Verkehrsflächen umgebenen geplanten privaten Grünflächen als wohnungsnaher Grünflächen geeignet sein könnten. Eine adäquate Gestaltung wäre z.B. durch entsprechend qualitätsvolle Freiflächengestaltungspläne als Teil eines städtebaulichen Vertrags sicherzustellen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren werden die Festsetzung der benannten Maßnahmen und der Umfang der Maßnahmen geprüft.

Dabei werden die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm berücksichtigt.

Maßnahmen die nicht festsetzungsfähig sind, sollen innerhalb des Freiflächenkonzeptes dargestellt werden. Das Konzept soll innerhalb des städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

#### **4.9 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, VI B**

*Stellungnahme:*

Planung Knotenpunkt Röblingstraße

Gegenwärtig befindet sich ein Vorgang in Bearbeitung, dessen Inhalt die Prüfung einer Fußgänger-LZA in Höhe des Friedhofs darstellt. Dementsprechend wird die Variante 1 – signalisierter Knotenpunkt – zum jetzigen Zeitpunkt präferiert.

*Abwägung:*  
Kenntnisnahme.

*Stellungnahme:*  
T Planung Knotenpunkt Attilastraße  
Aus verkehrstechnischer Sicht wird die Variante 1 aufgrund der kompakteren Knotenpunktgestaltung präferiert (kürzere Räumwege/Zwischenzeiten/Querungsbedingungen = flexiblere Steuerung, besser Koordinierung möglich, bessere Übersicht).  
In Variante 2 soll bzw. müsste das Linksabbiegen aus der Ingostraße verboten werden. Dies wird als kritisch angesehen, da es in unmittelbarer Nähe keine Wendemöglichkeiten gibt.  
Weitere Nachteile der Variante sind aus den oben genannten Vorteilen der Variante 1 abzuleiten.

*Abwägung:*  
Kenntnisnahme.  
Die Präferenz wird zur Kenntnis genommen und Eingang in das Verkehrsgutachten finden.

*Stellungnahme:*  
Leistungsfähigkeiten (LF)  
Die LF-Berechnungen für die Knotenpunkte entlang der Attilastraße basieren auf Entwürfen, deren Umsetzung (wie bereits bekannt) in dieser Form nach wie vor nicht beschlossen wurde.  
Insofern kann hierzu vorerst keine konkrete Stellungnahme erfolgen. Allerdings ist bereits der Bestand und der Prognose Nullfall an der Leistungsfähigkeitsgrenze (QSV D Spätspitze an den LSA 16075, 16069, 16067, 16066).  
Änderungen hinsichtlich der Spurführung und/oder Abbiegeverbote und Umlaufzeiten wirken sich nicht in ausreichendem Maße positiv auf die Leistungsfähigkeit aus.  
Grundsätzlich werden die Optionen von Abbiegeverboten, die bei den Berechnungen inkl. der Prognosezahlen angewendet wurden, als kritisch angesehen, da es keine nahegelegenen Ausweich- bzw. Umfahrmöglichkeiten gibt, sich der Verkehr auf benachbarte Knoten verlagert und sich damit LF-Probleme ebenfalls verlagern oder verstärken (z.B. geplantes Linksabbiegeverbot von der Attilastr. in die Ringstraße, LSA 16067).  
Bezüglich der LF-Probleme, die bereits im Bestand bestehen, müssen Lösungsoptionen erarbeitet werden. Hierzu ist u. a. zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, zusätzlichen Straßenraum zu gewinnen (LSA 16069?). Für die LSA 16067 (16066), deren Straßenquerschnitt durch das Brückenbauwerk der S-Bahn vorgegeben ist, gibt es allerdings offensichtlich keine Erweiterungsoption in Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung (Planfeststellung ist gemäß der mir vorliegenden Informationen abgeschlossen, eine Erweiterung des Querschnitts wurde im Rahmen dessen diskutiert und aus Kostengründen verworfen).

Im Zuge der weiteren Projektbearbeitung ist die Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Prognose-Planfalls - sobald konkrete/abgestimmte Entwürfe für die Knotenpunktgestaltung vorliegen - ebenfalls erforderlich.

*Abwägung:*  
Einstellung in die Abwägung.

Zu den in der Stellungnahme aufgeführten Hinweisen zu den Knotenpunktgestaltungen und den erforderlichen Leistungsfähigkeitsberechnungen finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.

Die Ergebnisse werden Eingang in das Verkehrsgutachten finden.

#### **4.10 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B**

##### *Stellungnahme:*

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-95 („Marienhöfe“) bestehen aus übergeordneter verkehrlicher Sicht seitens der Abteilung IV der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch sind folgende Hinweise und Anmerkungen im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.

Die zur Prüfung vorliegende Unterlage von VCDB (Präsentation: Verkehrsgutachten für die Entwicklung des Stadtquartiers Attilastraße (Marienhöfe); Vorstellung des Projektes und erster Ergebnisse bei SenUVK, 05.11.2020) vermittelt einen ersten Überblick zu den vorläufigen Ergebnissen hinsichtlich Analyse, Prognose-Nullfall, Prognose-Planfall, möglichen Maßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung sowie zu den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den umliegenden Knotenpunkten. Die entsprechenden Arbeitsstände und (vorläufigen) Ergebnisse wurden im Rahmen der Projektvorstellung Anfang November vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus wurde seitens des Dienstleisters bereits festgestellt, dass die Berechnungen auf Entwürfen beruhen, die bisher nicht final abgestimmt sind. Für eine abschließende Kommentierung und Bewertung der in der Präsentation skizzierten Inhalte bedarf es einer vollständigen und nachvollziehbaren Dokumentation in Form eines Untersuchungsberichtes.

##### *Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Ein Verkehrsgutachten ist derzeit in Bearbeitung und wird die geforderte Dokumentation aufweisen. Parallel finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.

##### *Stellungnahme:*

Hinsichtlich der Verkehrserzeugung benennt die o.g. Unterlage lediglich allgemein die verwendeten Grundlagen (ohne spezifische Angaben zu verwendeten Kennwerten) und führt im Folgenden dann schon die Ergebnisse der Erzeugungsberechnungen an. Auf die Erzeugungsberechnung selbst wird nicht weiter eingegangen. Im Vorfeld der Vorstellung des Projektes bei SenUVK Anfang November 2020 wurde IV A seitens LK Argus jedoch bereits eine Übersicht mit den Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese wurde von IV A geprüft und entsprechende Anmerkungen und Hinweise wurden gegeben. Diese wiederum wurden vom Dienstleister aufgenommen und sollten nunmehr in die weitere Projektbearbeitung eingeflossen sein. Es wird darum gebeten, dass, sobald hierzu eine prüffähige zusammenhängende Unterlage in Form eines Untersuchungsberichts vorliegt, diese IV A zur weiteren Prüfung zur Verfügung gestellt wird.

##### *Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Erläuterung der angenommenen Verkehrserzeugung wird Bestandteil der oben benannten Dokumentation sein.

*Stellungnahme:*

Entsprechend der Abstimmungen im Zuge der Projektvorstellung sei zu den Varianten des südlichen Anschlussknotenpunktes der bereits seinerzeit gegebene Hinweis nochmals angeführt: Es sollte geprüft werden, die Haltelinie auf der östlichen Attilastraße vor die Ingostraße zu verlegen. Die Konsequenzen für den ruhenden Verkehr sind darzustellen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bearbeitung des Verkehrsgutachtens geprüft. Die ganzheitliche Darstellung der Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage einer konzeptionellen Ausgestaltung, welche Beschreibungen zu verkehrlichen Wirkungen und auch Konsequenzen beinhaltet.

*Stellungnahme:*

Für die Erstellung der verkehrlichen Untersuchung wird ferner auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hingewiesen:

[https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/leitfaden\\_vorhaben/](https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/)

Wie bereits in Kapitel 3.8 beschrieben wird, ist im Rahmen des Projektes "Dresdner Bahn" die Errichtung von zwei elektrifizierten Fernbahngleisen westlich des B-Plangebietes vorgesehen. Es ist dabei mit einer Steigerung der Zugzahlen und durch die Nutzung der Trasse durch Fernverkehrs- und Güterzüge auch mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.

Notwendige Lärmschutzmaßnahmen für das B-Plangebiet, die über die planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen, sind durch den Vorhabenträger zu errichten. Diese sind dabei nicht dem Ausbauvorhaben Dresdner Bahn anzuhängen.

Eine verdichtete Bebauung in dieser sehr gut durch den ÖPNV erschlossenen Lage wird begrüßt. Dennoch ist Folgendes im Verfahren zu beachten:

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Hinweise bzgl. der Dresdner Bahn und der damit verbundenen Lärmimmissionen werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung beachtet.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt.

*Stellungnahme:*

- Es ist zusätzlich zu der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung in der Röbling-, Gersdorf- und Attilastraße mit einer durch das Plangebiet verursachten Zunahme des MIV zu rechnen, wovon auch der Busverkehr in seiner Qualität beeinträchtigt wird. Daher ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen auch zukünftig ein stabiler Verkehrsfluss für den Busverkehr gewährleistet ist.

Dies ist im Verkehrsgutachten durch die entsprechenden Qualitätsstufen nachzuweisen. Bei der Betrachtung sind u.a. auch die Knotenpunkte Röblingstraße/Arnulfstraße/Prellerweg und Attilastrasse/Steglitzer Damm/Reutlingerstraße mit einzubeziehen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Bewertung der ÖPNV-Qualitäten, hier insbesondere die Abwicklung des Busverkehrs auf der Röbling- und Attilastraße sowie Ansätze zu deren Verbesserung, werden im Verkehrsgutachten geprüft. Weiterhin wird die BVG bei den oben benannten Abstimmungen einbezogen.

*Stellungnahme:*

Es sollten möglichst direkte Fuß- und Radwege zu den ÖPNV-Haltestellen (u.a. S Attilastraße, Röblingstraße/Attilastraße, Friedhof Röblingstraße) eingerichtet werden. Daher wird der geplante nördliche Zugang zum S-Bahnhof Attilastraße positiv bewertet. Dadurch wird eine deutlich verbesserte ÖPNV-Erschließung erreicht.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines autoarmen Quartiers vor. Das dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Mobilitätskonzept setzt deshalb insbesondere auf die Förderung des Fuß- und Radverkehrsaufkommens. Die innere Erschließung sieht dazu u.a. kurze Wege und eine direkte Anbindung an den S-Bahnhof Attilastraße vor.

*Stellungnahme:*

Die Röblingstraße ist nach dem derzeitigen Entwurf des Radnetzes, das allerdings noch nicht offiziell durch den Senat beschlossen ist, als RIN III ausgewiesen (Kategorie direkt unter dem Vorrangnetz). Dies ist etwa mit der Funktion einer bisherigen Ergänzungsrouten vergleichbar. Die Attilastraße ist dagegen bisher nicht im Radnetz enthalten, obwohl sie allein schon für die Erschließung des Bahnhofs u.a. für den Radverkehr eine wichtige Rolle spielt.

Aufgrund der großen funktionalen Bedeutung der Röbling- und Attilastraße für den Radverkehr ist auf die Berücksichtigung des Berliner Mobilitätsgesetz § 7 (2) 3 in Verbindung mit § 43 (1) zu verweisen.

Danach sollen an allen Hauptverkehrsstraßen attraktive Radverkehrsanlagen in sicherem Abstand zu parkenden Kraftfahrzeugen und ausreichender Breite eingerichtet werden.

Diese sollen so gestaltet werden, dass sich Radfahrende sicher überholen können. Vor allem bei der Entwicklung und Erweiterung von Stadtquartieren und städtebaulichen Bereichen sind im Sinne einer lebenswerten Stadt zur Erschließung vorrangig Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu wählen.

Es wird eingeschätzt, dass sich in der Röblingstraße, die derzeit keine Radverkehrsanlagen enthält, diese sich nur mit einem zusätzlichen Grunderwerb errichten lassen. Der B-Plan böte dazu eine gute Gelegenheit, auch wenn er etwas erweitert werden müsste. Da Grunderwerb auf der B-Plan-abgewandten Seite nicht realisierbar sein wird, bleibt nur eine deutliche Erweiterung um mehrere Meter auf der B-Plan-Seite, um einen Querschnitt mit Radfahr- oder Schutzstreifen auf der B-Plan-abgewandten Seite, Radweg oder Radfahrstreifen auf der B-Plan-Seite und einem ordentlichen Gehweg auf der B-Plan-Seite herstellen zu können. Da auf der gegenüberliegenden Seite nach Schaffung einer Radverkehrsanlage nicht geparkt werden kann, wäre zusätzlich auch ein Streifen mit Bäumen und Parkhäfen zwischen den Bäumen auf der B-Planseite zumindest flächenmäßig als Straßenland zu sichern. Hier müsste vom Bezirk eine entsprechende Straßenausbauplanung erarbeitet und mit SenUVK IV B abgestimmt werden. Aufbauend auf diese Straßenplanung müsste eine Erweiterung des B-Plangeltungsbereiches zur Sicherstellung der Straßenplanung erfolgen. Dabei wird empfohlen, den gesamten Straßenzug der Röblingstraße zu betrachten, d.h. auch bis zum Anschluss im Norden an den Prellerweg.

Gleiches gilt auch für die Attilastraße, die für eine Erschließung des B-Plangebietes aufgrund der ungenügenden Geh- und Radverkehrsanlagen insbesondere für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet werden müsste.

Auch hier ist die B-Plan-abgewandte Seite durch einen schmalen Seitenraum mit ruhendem Verkehr geprägt, der keinen Raum für irgendwelche Aufweitungen an Knotenpunkten lässt.

Hier wird also ein Radfahrstreifen anzulegen sein, der entweder gegen Falschparken geschützt werden müsste oder neben den Parkplätzen z. B. für Lieferverkehr oder Behindertenparkplätze erhalten bleiben müssten. Für den Fahrzeugverkehr in Richtung Tempelhof wird daher nicht nur an den Zufahrten ins Gewerbegebiet, sondern auch im Streckenverlauf mehr als die halbe Fahrbahnbreite benötigt. Dagegen ist der Seitenraum auf der B-Planseite schon heute relativ breit (ungeordnetes Schrägparken zwischen den Bäumen). Hier müsste geprüft werden, ob zur Herstellung eines attraktiven Geh- und Radwegs in ausreichendem Abstand zu den Bestandsbäumen und deren Wurzeln eine Verbreiterung erforderlich wäre. D.h. hier wäre ebenfalls ein Querschnitt unter Berücksichtigung der Baumwurzeln zu definieren, der die Straßengrenze dann determinieren sollte. Dazu sind dringend Abstimmungen zwischen dem SGA und SenUVK IV B zu führen.

#### *Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Zu den in der Stellungnahme aufgeführten Hinweisen zu den Querschnitten der Röbling- und Attilastraße, den Knotenpunktgestaltungen und den Auswirkungen des Mobilitätsgesetzes auf die geplanten Radverkehrsanlagen fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, statt.

Aufgrund der innerhalb des Querschnitts der Röblingstraße nicht vorhandenen Kapazitäten zur Unterbringung der erforderlichen Radverkehrsanlagen, wird die Variante verfolgt, diese Anlagen innerhalb des Plangebietes, parallel zur Röblingstraße unterzubringen.

Im weiteren Verfahren wird, in Abstimmung mit den Fachbehörden, untersucht, wie attraktive Radverkehrsanlagen vom Prellerweg im Norden bis zur Attilastraße im Süden geschaffen werden können.

#### *Stellungnahme:*

Nicht nachvollziehbar ist die vorgeschlagene Anbindung des B-Plangebietes an die Ringstraße mit Aufgabe des vorhandenen LSA-Knotens Tejastraße und dem daraus resultierenden Umweg für den Radverkehr Röblingstraße – Erschließungsstraßen Plangebiet – Ringstraße bzw. – Mariendorfer Hafengeweg (Richtung Gaswerksgelände/Marienpark oder Lankwitz/Lichterfelde). Auch für den Kfz-Verkehr sind zur Aufgabe der LSA Tejastraße im Rahmen der Leistungsfähigkeitserwägungen die Auswirkungen unter Verkehrssicherheitsaspekten darzustellen und zu beurteilen.

#### *Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Auch die Anbindung Richtung Ringstraße wird im weiteren Verfahren mit der zuständigen SenUVK und dem bezirklichen SGA, FB Straßen, abgestimmt.

In Richtung Ringstraße wird jedoch kein Umweg für den Radverkehr entstehen. Gegenüber dem Bestand wird die angesprochene Route verkürzt, da derzeit keine Anbindung über das Plangebiet besteht.

*Stellungnahme:*

Für eine vorgeschlagene Radverkehrsführung in Nord-Süd-Relation durch das B-Plangebiet sind die Ideen hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen bzw. noch zu klärenden Radverkehrsanlagen insbesondere in der Attilastraße darzustellen.

Damit sind grundsätzlich und kurzfristig Lösungen zur Führung des Rad- und Fußverkehrs im Umfeld des B-Plangebietes sowie im angrenzenden Straßennetz vorab in gemeinsamer Abstimmung mit dem bezirklichen Straßenbaulastträger zu klären. Auch die neuen Standards für die künftige attraktive Gestaltung von Fußverkehrsanlagen entsprechend der derzeit überarbeiteten AV Geh- und Radwege sind dabei zu berücksichtigen. Erst dann können die Auswirkungen und notwendigen Flächenerweiterung für den Geltungsbereich des B-Planes definiert werden.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Verbesserung der Anschlüsse der Radwege im Plangebiet an die benachbarten Quartiere ist Bestandteil des Verkehrsgutachtens. Die Auswirkungen werden dargestellt, beschrieben und bewertet.

Ebenso wird die Gestaltung der Fußverkehrsanlagen entsprechend der derzeit überarbeiteten AV Geh- und Radwege Berücksichtigung finden.

*Stellungnahme:*

Zur Klärung des o. g. Verkehrskonzeptes wurde bereits die Durchführung einer Abstimmung mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg, SenUVK Abteilung IV und der Abteilung VI angeregt.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Entsprechende Abstimmungen finden bereits statt.

*Stellungnahme:*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nicht auf die Belange der Abteilung VI eingeht. Hier erfolgte keine Rückmeldung im Rahmen der Stellungnahmefrist.

Es wird empfohlen, hier die Abteilung VI als eigenständigen Träger in die Trägerbeteiligung einzubeziehen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die SenUVK Abt. VI wurde ebenfalls an der Planung beteiligt (s. SN Nr. 37).

#### **4.11 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V D**

*Stellungnahme:* Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb hat keine Einwendungen zu der vorgelegten Planung.

Für die unter Punkt 3.6.3.2 der Begründung erwähnten aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden folgende Hinweise gegeben:

- Sofern im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zusätzliche Lärmschutzwände erforderlich sind, dürfen diese nicht, auch nicht teilweise auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und nicht auf einer öffentlichen Grünfläche stehen.

- Je nach berechneter Höhe ist eine entsprechende Gründung mit entsprechenden Platzverhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich. Sofern notwendig, ist eine Erfassung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung durchzuführen.
- Die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhaltung der möglich notwendigen lärmabschirmenden Wände liegt in jedem Fall, unabhängig ob diese in einem Baukörper integriert oder freistehend sind, in der Verantwortung des Grundstückeigentümers.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die Erforderlichkeit zur Festsetzung von Lärmschutzwänden wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Hinweis, dass Lärmschutzwände nicht auf öffentlichen Flächen errichtet bzw. betrieben werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

#### **4.12 Senatsverwaltung für Finanzen**

*Stellungnahme:* Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

#### **4.13 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A**

*Stellungnahme:*

Im Folgenden finden Sie die Stellungnahme unseres Hauses, die sich vor allem auf die Aspekte Gewerbe und Einzelhandel bezieht.

Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf soll zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten, integrierten Stadtquartier entwickelt werden. Für diese städtebauliche Neuordnung sollen für das aktuell gewerblich genutzte Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gemäß FNP handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine gewerbliche Baufläche. Diese sollte grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und vor anderen Nutzungen wie Wohnen oder Freizeiteinrichtungen geschützt werden. Das Vorhaben wäre nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig.

Hierzu hat es in der Vergangenheit bereits intensive Gespräche zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und unserer Hausleitung gegeben. Die Entwicklung eines mischgenutzten Stadtquartiers wird an diesem Standort von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe grundsätzlich mitgetragen unter der Bedingung, dass angemessene Ersatzlösungen für die auf dem Gelände ansässigen Betriebe bereitgestellt werden und die gewerbliche Bebauung vorrangig erfolgt. Wir möchten aber betonen, dass dies auf einer einzelfallspezifischen Ausnahmeentscheidung basiert und keinen Präzedenzfall für die Umwandlung von GE-Flächen an anderen Standorten darstellt.

*Abwägung:*

Sachverhaltsdarstellung.

*Stellungnahme:*

Der südliche Bereich des Plangebietes soll als ein Standort für Handwerk und Gewerbe (einschl. eines Handwerkerhauses) entwickelt werden. Die Sicherstellung einer angemessenen Gewerbeflächenversorgung speziell für diese Zielgruppen kann nur eingeschränkt über einen Bebauungsplan bzw. die BauNVO sichergestellt werden. Vielmehr ist hier ein ergänzender Städtebaulicher Vertrag erforderlich, mit dem der Investor bzw. Projektträger zur Bereitstellung geeigneter Räume und Vergabe an diese Zielgruppen verpflichtet werden sollte. Wir würden es sehr begrüßen, wenn uns ein Entwurf des Städtebaulichen Vertrags zur Stellungnahme vorgelegt wird.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Es ist richtig, dass das BauGB keine Möglichkeiten zur Sicherstellung der Gewerbeflächenversorgung bestimmter Zielgruppen bietet. Zu dem zu errichtenden Handwerkerhaus werden Regelungen innerhalb eines städtebaulichen Vertrages (u. a. Vergabe der Flächen, Miethöhen) mit dem Investor getroffen.

*Stellungnahme:*

Ebenso wäre der jetzige Zuschnitt der Baufelder dahingehend zu prüfen, dass die Belange eines Handwerkerhauses abgebildet werden. Bisher ist weder aus der Planzeichnung noch aus der Begründung ersichtlich, wo dieses Handwerkerhaus realisiert werden soll.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die im GE1 und GE2, in denen im Wesentlichen die Neuentwicklung von Gewerbeflächen erfolgen wird, vorgesehenen sechs- und elfgeschossigen Gebäude erfahrungsgemäß nur sehr eingeschränkt für die Zielgruppe Handwerk und Kleingewerbe nutzbar sein werden. Hier besteht die Gefahr, dass sich vornehmlich (höherwertige) Bürodienstleistungen etablieren, die das kleinräumige Mietniveau in Bereiche treiben können, die für Handwerks- und Produktionsbetriebe nicht mehr tragbar sind. Auch die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs entspricht nicht den Anforderungen dieser Zielbranchen, die erfahrungsgemäß immer ein gewisses Aufkommen an Lieferverkehren aufweisen und eine einfache Andienung der Gebäude für reibungslose Betriebsabläufe benötigen.

Wir empfehlen zudem, mittels Textlicher Festsetzungen zumindest für die GE1 und GE2 auch Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke auszuschließen, um das Profil für Handwerk und Gewerbe zu sichern.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das Handwerkerhaus soll direkt an der Attilastraße, in einem 10-geschossigen Gebäude innerhalb des GE2 realisiert werden. Für das Handwerkerhaus wurde ein städtebaulich-architektonischer Entwurf entwickelt, der die Belange der Zielgruppe, wie z. B. geeignete Geschosshöhen, und Lastenaufzüge, ausdrücklich berücksichtigt. Dieser Entwurf soll ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarende Miethöhe für das Handwerkerhaus soll der Ansiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben dienen und diese vor Verdrängung schützen. Für die weiteren Gebäude innerhalb der GE1 und GE2 werden keine entsprechenden Vereinbarungen getroffen.

Die geplante Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs steht dem zu erwartenden Lieferverkehr grundsätzlich nicht entgegen. Das Handwerkerhaus soll zudem eine direkte Ausfahrt auf die Attilastraße erhalten.

Im weiteren Verfahren wird eine Differenzierung im Bereich der Gewerbegebiete geprüft. Orientierung bietet dabei die Machbarkeitsstudie zu den Gewerbeflächen (bulwiengesa 08/2019), die im Rahmen eines Workshops mit der Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs und dem Bezirk entwickelt wurde. Darin wird empfohlen, bei der konzeptionellen Ausrichtung der Gewerbeflächen das Konzept der "funktionalen Mischung" zu verfolgen. Es wird eine möglichst "robuste und vielfältige Gebäudestruktur, die einer künftig eher hybriden Gewerbeentwicklung am besten gerecht wird" empfohlen.

Dabei wird z. B. auch die Integration von kleinen Produktions- und Lagerflächen gesehen.

Auch wird eine Hotelnutzung gutachterlich empfohlen, da diese eine integrierende und impulsgebende Wirkung haben kann.

Das derzeitige noch in Entwicklung befindliche, jedoch schon relativ weit fortgeschrittene Nutzungskonzept, sieht eine entsprechende Nutzungsmischung vor.

Der Ausschluss von Tankstellen und Einzelhandelsflächen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

#### *Stellungnahme:*

Zur geplanten Entwicklung des Einzelhandels nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Planungsbereich ist im StEP Zentren 2030 nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums gekennzeichnet. Das nächstgelegene Zentrum ist das OTZ Mariendorfer Damm. Hier besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf.

Dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-95 auch nicht innerhalb eines der festgelegten Zentren, allerdings ist der Geltungsbereich aufgrund des derzeit noch bestehenden Baumarkts als übergeordneter Fachmarktstandort „Attilastraße“ dargestellt. Außerdem sind mehrere Einzelstandorte (ein „strukturprägender Lebensmittelbetrieb über 500 qm Verkaufsfläche“ und zwei „Einzelhandelsbetriebe über 500 qm Verkaufsfläche“) als Bestand im Geltungsbereich dargestellt. Die vorliegende Planung sieht für den bestehenden Baumarkt jedoch einen Abriss vor, so dass die Bedeutung eines übergeordneten Fachmarktstandortes demnach zukünftig entfallen dürfte.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich des vorliegenden B-Plans ist zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarkts sowie kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Um diese neue Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern, soll der Bereich als Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde zudem eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen vorgelegt, wonach die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen relevanten städtebaulichen Auswirkungen führen sollen und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden könne.

Dennoch enthält die textliche Festsetzung 1.4 keine Konkretisierung zum Umfang der geplanten Einzelhandelsnutzung und ihren jeweiligen Verkaufsflächen bzw. sind keine Sortimentsfestsetzungen ersichtlich, um tatsächlich negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentren wie das OTZ Mariendorfer Damm ausschließen zu können. Diese Konkretisierung sollte aus hiesiger Sicht daher unbedingt nachgeholt werden.

#### *Abwägung:*

Einstellung in die Abwägung.

Die geplante Entwicklung eines neuen Stadtquartiers am Standort Röblingstraße/Attilastraße macht deutlich, dass sich die bezirklichen Ziele bezüglich des Fachmarktstandorts Attilastraße zwischenzeitlich geändert haben. Dementsprechend wird das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet.

Die benannte Untersuchung durch den Investor hat, in Abstimmung mit dem Bezirk, im Vorfeld die Einzelhandelsverträglichkeit am Standort untersucht. Hintergrund ist, dass eine Nahversorgung (Supermarkt, Drogeriemarkt) für das geplante Quartier mit über 1.500 neuen Einwohnern für unerlässlich gehalten wird. Entsprechend des parallel erarbeiteten Mobilitätskonzeptes soll das Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Eine Nahversorgung im Plangebiet dient somit auch der Verkehrsminderung, da so Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, für die sonst zusätzliche Kfz-Fahrten zu erwarten wären.

Im weiteren Verfahren werden die zulässigen Flächengrößen sowie die Sortimentsstruktur, im Abgleich mit dem bezirklichen Zentrenkonzept, konkretisiert. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag entwickelt. Ggf. wird auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Regelungen durch Baulasteintragung erforderlich.

Ebenfalls werden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 geprüft.

#### **4.14 Senatsverwaltung für Kultur und Europa**

*Stellungnahme:* Ziel des festzusetzenden Bebauungsplans ist es, die Flächen des ehemaligen „Güterbahnhofs Mariendorf“ zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier zu entwickeln. Unter anderem sollen im nördlichen Bereich des Plangebiets gemäß § 6a BauNVO urbane Gebiete (MU1 bis MU3) festgesetzt werden.

*Abwägung:* Sachverhaltsdarstellung

*Stellungnahme:* Dies eröffnet dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in städtischen Lagen neue Entwicklungsmöglichkeiten, nicht zuletzt deshalb, weil auch kulturelle gewerbliche Nutzungen, z.B. in Form von künstlerischen Produktionsstätten (etwa Ateliers und andere Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler, die zum sogenannten nicht-störenden Gewerbe zählen) zulässig sind. Diesbezüglich verweist die SenKultEuropa auf die dringenden Bedarfe an Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler dieser Stadt – besonders in innerstädtischen Bereichen, in denen es aufgrund der stetig steigenden Gewerbemieten kaum noch bezahlbare Flächen für diese Branche gibt. Durch den Bebauungsplan 7-95 sollten geeignete Voraussetzungen geschaffen werden, um einer anspruchsvollen städtebaulichen Situation und breiten Nutzungsmischung mit Wohnen, Kleingewerbe und Einzelhandel gerecht zu werden. Entsprechend sollten auch die Künstlerinnen und Künstler Berlins respektive deren Notwendigkeit, Arbeits- und Produktionsräume zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu haben, nicht unberücksichtigt bleiben – weder im Rahmen möglicher Nachnutzungsplanungen für Bestandsgebäude noch bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten der Neubauten.

Eine prioritäre Aufgabe der SenKultEuropa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählen besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler durch die SenKultEuropa bereitgestellt werden.

Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: <https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php>). Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Anlagen für kulturelle Nutzungen sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Eine planungsrechtliche Sicherung von "kulturellen Präsentations- und Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler" ist mangels Regelungskompetenz unzulässig. Es handelt sich hierbei weder um eine gemäßige Rechtsprechung typisierbare Unterkategorie der in dem Baugebiet bezeichneten Nutzungsart "Anlagen für kulturelle Zwecke", noch liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit ausgeschlossen.

#### **4.15 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie**

*Stellungnahme:* Gegen die vorliegenden Planungen zur Sicherung der im Plangebiet u.a. für die Schaffung zusätzlichen Wohnungsbaus vorgesehenen Baugebiete gem. § 6a und § 11 BauNVO bestehen grundsätzlich keine schulfachlichen Einwände, solange die Schulplatzversorgung innerhalb der Region quantitativ, qualitativ und zeitgerecht zum Wohnungsbau gesichert werden kann. Inwieweit die aus diesem Vorhaben und aus umliegenden zusätzlich bedarfserhöhenden Maßnahmen resultierenden Schulplätze innerhalb der Region gedeckt werden können, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt und eine Kopie dieses Schreibens erhält.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

s. Abwägung zur Stellungnahme Nr. 20 des bezirklichen Schul- und Sportamtes

#### **4.16 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen**

*Stellungnahme:*

Planzeichnung:

Die Lage der Ausweisung der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Attilastraße und der Rößlingstraße steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung von SenUVK zum Anschluss der Straßen an die überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße, hier auch hinsichtlich der Signalisierung des Knotenpunktes. Hierzu wird es noch einen Termin Anfang nächsten Jahres mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung geben.

In der Planzeichnung sind die Straßenbegrenzungslinien an der Geltungsbereichsgrenze in der Attilastraße und der Gersdorfstraße falsch eingetragen. Die Geltungsbereichsgrenze liegt meist in der Mitte der Straße. Dort macht eine Straßenbegrenzungslinie aber keinen Sinn.

Die Führung der Straßenbegrenzungslinien muss sich an den vorhandenen ff. Straßenfluchtlinien orientieren und nicht an dem Verlauf der vorhandenen Zäune. Die Situation für Fußgänger ist in dieser Straße bereits jetzt sehr eng und nicht barrierefrei. Die Anzahl der Fußgänger wird durch die Bebauung eher noch zunehmen. Deshalb ist ein Zurückgehen vom geltenden Recht für den FB Straßen unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes nicht möglich. Auch für die nördliche Erschließung erscheint eine breitere Verkehrsfläche nötig.

Um dies überprüfen zu können, bräuchte ich einen Plan mit Maßangaben des alten und des neuen Rechtes.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Anpassung der Planzeichnung.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen SenUVK konkretisiert. Das SGA, FB Straßen, wird in den Abstimmungsprozess einbezogen.

Die Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung werden entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme geprüft und angepasst.

*Stellungnahme:*

Verkehrsgutachten:

Für das Verkehrsgutachten sollte der o. g. Termin mit der Senatsverwaltung abgewartet werden. Insgesamt muss hier noch mehr in die Einzelheiten gegangen werden, z. B. muss auch die innere Erschließung betrachtet werden, die Auswirkungen auf das öffentliche Verkehrsnetz hat sowie die Organisation Ein-/Ausfahrt Tiefgarage und die beiden Teilknoten mit Maßen und Schleppkurven versehen werden.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden fortgeschrieben.

Die innere Erschließung soll für den Rad-, Fuß- und Lieferverkehr entwickelt werden. Der Kfz-Verkehr soll an den Rändern des Vorhabens in die Tiefgarage geleitet werden. Die im Plangebiet geplanten privaten Verkehrsflächen sollen autoarm gestaltet werden.

*Stellungnahme:*

Collignon Architekten:

Innere Erschließung: Anbindung des Handwerkerhofes.

Es sollte geprüft werden, ob eher die Ausfahrt in die Attilastraße über eine Ampelregelung sinnvoll ist als die Einfahrt; hier zum Beispiel beim Handwerkerhof. Ansonsten muss verhindert werden, dass diese Ausfahrt als Schleichstrecke für die Privatstraßen dienen kann.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die direkte Anbindung des Handwerkerhofes ist derzeit nur als Ausfahrt in westliche Richtung auf die Attilastraße vorgesehen. Linkseinbiegen auf die Attilastraße ist nicht komfortabel durchführbar. Schleichverkehre sind somit nicht zu erwarten.

*Stellungnahme:*

Regenwasserkonzept:

Private Regenwasserleitungen sollen nicht in öffentliche bzw. als solche ausgewiesenen Flächen verlegt werden (Röblingstraße) E 1.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Verlegung von privaten Regenwasserleitungen in öffentlichen Flächen ist im vorliegenden Entwässerungskonzept nicht vorgesehen. Die Anordnung von Regenwasseranlagen in den privaten, jedoch öffentlich genutzten Flächen der Erschließungsstraße und des nördlichen Parks ist aus Gründen der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit unverzichtbar.

*Stellungnahme:*

*Begründung:*

I. 2.5 Verkehrserschließung: Seite 8: Die Tejastraße endet südlich der Attilastraße.

III. 3.5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen Seite 68: Hier gilt das bereits zur Planzeichnung Gesagte: Einer Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbau vor Ort kann aufgrund des Mobilitätsgesetzes nicht zugestimmt werden. Ein Verbleiben auf den Grenzen des geltenden Rechtes der ff. Fluchtlinien ist erforderlich, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen an Fußgängern und Radfahrern sowie für den ÖPNV für alle verträglich durchführen zu können.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Ergänzung der Begründung.

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.

#### **4.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Jugendamt**

*Stellungnahme:* In der Bezirksregion Tempelhof besteht weiterhin ein Fehlbedarf an Kitaplätzen bis 2022 von ca. 140 Plätzen.

In der Bezirksregion Mariendorf beträgt das Platzdefizit ca. 470 bis 520.

(Anlage: Auszug aus der bezirklichen Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung für Tempelhof und Mariendorf 2021 bis 2026)

In Tempelhof sind aktuell keine weiteren Ausbaumaßnahmen bekannt, in Mariendorf sind aktuell zwei Ausbauprojekte geplant.

In Mariendorf sind derzeit zwei Ausbaumaßnahmen geplant, eine davon im weitesten Sinne im Einzugsgebiet (30 min. mit öffentl. Verkehrsmitteln) mit 70 Plätzen.

Es wäre daher sinnvoll, sofern es von Flächenplanung realisierbar ist im Rahmen des Wohnungsneubauvorhabens Röblingsstr. BP 7-95, die geplante Kita (85 Plätze) zu vergrößern.

Grundsätzlich ist jeder zusätzliche Kita-Platz willkommen, eine Kita mit 120 Plätzen wäre aber aus fachlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht vorteilhaft.

Die Erstellungskosten von größeren Kitagebäuden sind in der Regel kostengünstiger. Gleiches gilt für den Betrieb einer Einrichtung.

*Abwägung:* Das Versorgungsdefizit mit Kita-Plätzen in den betroffenen Bezirksregionen wird zur Kenntnis genommen.

Zum gegenwärtigen Stand ist im Plangebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, welche den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf decken soll.

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung errechnet sich aus dem Vorhaben ein Bedarf von ca. 75 Kitaplätzen. Zur Deckung des Bedarfs ist eine Kita innerhalb des Plangebiets im

Erdgeschoss des nördlichen MU3 vorgesehen. Die Details zur Herstellung und Vermietung der Einrichtung sollen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.  
Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine größere oder eine zusätzliche Kindertagesstätte im Plangebiet umgesetzt werden kann, die darüberhinausgehende Bedarfe decken könnte.

*Stellungnahme:* Versorgungsstandard:

Für 11,4 % der 6- bis unter 25-Jährigen soll 1 Platz (2,5m<sup>2</sup> päd. Nutzfläche) zur Verfügung gestellt werden.

B-Plan 7-95:

Röblingstr.

76.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche

300 Plätze MUF

(Anlage: Tabelle mit den Versorgungsquoten von Jugendfreizeitangeboten in den LOR)

Aktuell wird an einem Berechnungsmodell für den Flächenbedarf einer JFE zu Planungszwecken gearbeitet (SIIP-Verfahren).

Die JFE im PLR Lindenhofsiedlung wird voraussichtlich nicht weiter betrieben werden können, da die Räumlichkeiten für die Ganztagsbetreuung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Aktuell können in dieser Einrichtung nur Angebote für Kinder im Grundschulalter angeboten werden, für Jugendliche sind die Räume nicht geeignet.

D.h. im Planungsgebiet gibt es zukünftig kein Kinder- und Jugendfreizeitangebot.

Die nächsten Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich im PLR Manteuffelstraße (Versorgungsquote 5,5%) und aktuell ebenfalls übernutzt, Neu-Tempelhof/Jugi Hessenring, im PLR Grazer Platz in Friedenau oder in Mariendorf in der Rathausstr. In keiner der genannten Bezirksregionen verfügen wir über ein ausreichendes Platz Angebot für Kinder und Jugendliche.

Die Versorgungsquote in der BZR Tempelhof ist die niedrigste im Bezirk, weiterer Wohnungsneubau verschärft die Situation.

Der PLR Lindenhofsiedlung ist gekennzeichnet durch seine isolierte Lage und damit sind entferntere Angebote für Kinder bis 12 Jahren schlecht zugänglich, so dass hier eine Versorgung im Wohngebiet geboten ist.

Insbesondere bei einer Kombination von Wohnen und Mobilen Unterbringungen für Flüchtlinge bedarf es sozialintegrativer Angebote, um stabile Nachbarschaften aufzubauen.

Die JFE bieten darüber hinaus die Möglichkeit an den Vormittagen für andere soziale Angebote genutzt zu werden, z.B. Angebote der Familienbildung und -beratung, Sprachkurse/VHS etc. oder Angebote für Senioren

Raumbedarf kleine Jugendfreizeiteinrichtung (ca. 40-50 Plätze):

1 Platz = 2,5 m<sup>2</sup> pädagogische Nutzfläche.

Weitere Anforderungen:

- Separater Eingang von außen erreichbar/nicht über Wohngebäude,
- möglichst vom Wohnbereich abgewandt um Nutzungskonflikte zu vermeiden,
- von außen sichtbar und gut zugänglich,
- kleine Außenfläche, wie Terrasse wäre sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich,
- kann am Standort der MUF angesiedelt sein,
- gemeinsame Nutzung mit Kita-Gebäude nur wenn Gebäudeteile und Freiflächen für Kita abgetrennt werden können.

*Abwägung:* Kenntnisnahme

Das Versorgungsdefizit mit Jugendfreizeiteinrichtungen in den betroffenen LOR wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren sollen Abstimmungen zwischen Bezirk und Vorhabenträger zur möglichen Unterbringung von sozialen Einrichtungen im Plangebiet stattfinden.

Die überwiegende Festsetzung von urbanen Gebieten steht diesen Nutzungen nicht entgegen. Gem. § 6a BauNVO sind Einrichtungen für soziale Zwecke im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

#### **4.18 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit**

*Stellungnahme:* Der Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Menschen, die psychosoziale Unterstützung benötigen, ist weiterhin hoch. Das o.g. Grundstück ist aufgrund seiner Lage für den bezirklichen Versorgungsauftrag sehr interessant.

Hiermit melde ich einen Bedarf an sog. "Trägerwohnungen" für psychisch kranke und suchtkranke Menschen an. D.h. die Wohnungen sollen von einem Leistungserbringer der psychosozialen Versorgung angemietet werden können, um diese dann an Ihre Klientinnen untervermieten zu können. Bei einem positiven Verlauf der Betreuung und einer guten Prognose zur Fortführung des Mietverhältnisses, sollen die Klienten die Möglichkeit erhalten, den Mietvertrag zu übernehmen.

Ziel sollte sein, dass die Klientinnen und Klienten auch nach Beendigung der Betreuung dort wohnen bleiben können und nicht; nach Betreuungsende umziehen müssen oder gar obdachlos werden. Dieses Vorhaben sollte bereits im Vorfeld mit den möglichen Wohnungsbauunternehmen vereinbart werden. Dieses ist ein dringendes Anliegen aus dem Betreuungsalltag, um so möglichst Kontinuität in, der Betreuung gewährleisten zu können.

Bedarf/ Anforderungen:

- Es werden 10 1-Zimmerwohnungen benötigt.
- Wohnungsgröße: 1 Zimmer, Küche, Bad, insgesamt mind. 30 qm.
- Die Mietdauer soll unbegrenzt sein.
- Es wird eine Mindestausstattung erwartet: Herd/Ofen, Spüle, Küchenseite/ Arbeitsplatte in der Küche.
- Die Wohnung sollte bezugsfertig übergeben werden.
- Die Mietkosten müssen die sozialhilferechtlichen Vorgaben erfüllen und dürfen die erlaubten Wohnkosten des Sozialamtes nicht übersteigen.

Wir halten die Umsetzung dieses Wohnraums für dringend erforderlich.

*Abwägung:* Kenntnisnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan 7-95 soll im nördlichen Plangebiet als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dort sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sind die Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden. So soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Gemäß der Leitlinie wird ein Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gesichert.

Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 18.7.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-95 die Vorgaben des am 1. November 2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sollen Inhalt des städtebaulichen Vertrags werden.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern die Unterbringung von "Trägerwohnungen" Gegenstand der Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden soll. Für diese Wohnungen würden dann die Mietobergrenzen analog zu denen der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumversorgung gelten.

#### **4.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheit**

*Stellungnahme:* Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet Gewerbenutzungen zugunsten von Wohnnutzungen aufgegeben werden, spricht sich der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten gegen eine etwaige Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung aus. Eine Güterabwägung darf nicht zulasten des Gewerbes ausgehen. Vielmehr muss das Wohnen lärmrobust gestaltet werden. Insbesondere lehnt der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten eine eventuelle Geräusch- bzw. Gewerbelärmkontingentierung durch eine Gebietsausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) anstelle eines „Gewerbegebietes“ (GE) ab. Auch Einschränkungen gewerblicher Nutzungen - zur Nachtzeit - über bereits bestehende Begrenzungen hinaus werden vom Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten nicht akzeptiert.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Nach derzeitiger Einschätzung der schalltechnischen Untersuchung wird die heutige Gewerbenutzung faktisch nicht eingeschränkt. Dies betrifft insbesondere die gewerblichen Nutzungen westlich der Röblingstraße, und damit innerhalb des Plangebiets. Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls nicht weitergehend eingeschränkt.

Im weiteren Verfahren wird das schalltechnische Gutachten fortgeschrieben. Die vorgenannten Aussagen werden auch anhand der konkreten Genehmigungslage der einzelnen Betriebe überprüft.

Der Umfang zulässiger gewerblicher Nutzungen auf Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets, der über die heutigen Nutzungen hinausgeht, unterliegt hingegen der Abwägung der unterschiedlichen Planungsziele. Aufgrund der vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen ist eine über die heutigen Nutzungen hinausgehende Gewerbenutzung gegenwärtig nicht vorrangiges Planungsziel.

*Stellungnahme:* Im Übrigen sind aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten Regelungen zu treffen, die die Realisierung eines Handwerkerhauses sicherstellen. Die Verwirklichung eines Handwerkerhauses im Plangebiet ist für den Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten unabdingbar.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

In der Begründung ist bereits dargelegt, dass eines der Entwicklungsziele die Schaffung eines Handwerkerhauses ist. Im weiteren Verfahren ist noch zu erörtern welche konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen das „Handwerkerhaus“ definieren. Das Planungsrecht bietet zur Inhaltsbestimmung keine konkreten Anhaltspunkte.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden diesbezüglich im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die in der Stellungnahme geforderte Sicherstellung der Realisierung kann nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen. Dazu wird im weiteren Verfahren die Aufnahme von Bestimmungen in den städtebaulichen Vertrag geprüft.

#### **4.20 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt**

*Stellungnahme:* 1. Immissionsschutz

##### Ausrichtung der Gebäude

Dem Vorschlag aus Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 "Das Hochhaus im Nordwesten und das angrenzende L-förmige Gebäude stehen senkrecht zu den Schienenwegen und weisen keine lärmabgewandten Fassadenseiten auf. Hier sollte geprüft werden, ob das L-förmige Gebäude um 90° gedreht werden kann, sodass eine geschützte Hofsituation entsteht." schließe ich mich an.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm als Maßstab für gesunde Wohnverhältnisse werden vor allem zur Nachtzeit erheblich überschritten. Es wäre daher noch vorteilhafter, durch einen geschlossenen Gebäuderiegel, ggf. ergänzt durch Lärmschutzwände, eine Abschirmung des Verkehrslärms der westlich gelegenen Bahntrassen zu schaffen, um einen optimalen planerischen Lärmschutz zu gewährleisten. Auf den B-Plan 7-68, ehem. Güterbahnhof Wilmersdorf, wird verwiesen.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Im Rahmen der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung werden Umfang und Ausprägung des lärmrobusten Städtebaus geprüft.

##### Stellungnahme: Schienenverkehr

Westlich des Plangebietes verläuft laut Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 derzeit ein Gleis für den Güterverkehr sowie eine zweigleisige Bahnstrecke auf der gegenwärtig S-Bahnzüge verkehren. Zusätzlich befindet sich aktuell dort die Strecke der Dresdner Bahn im Bau, welche ab 2026 von Schnellzügen und dem Regionalverkehr befahren werden soll. Laut Lärmschutzgutachten sollen die Gleise 3 und 4 werden nach Auskunft der Deutschen Bahn vor allem für Personenverkehr mit Spitzengeschwindigkeiten bis zu ca. 160 km/h genutzt, ggf. auch für Gütertransporte. Gleis 5 führt nach Tempelhof und dient dem Gütertransport mit Geschwindigkeiten von bis zu ca. 50-80 km/h.

Die im Gutachten (schallschutztechnische Untersuchungen) Müller BBM - 27.10.2020 angesetzten Zugzahlen und die damit ermittelten Schalleistungspegel erscheinen mir besonders in der Nachtzeit zu niedrig. Ich bitte die Zahlen zu verifizieren.

Das hier vorliegende Gutachten ist fortzuschreiben. Nach Fertigstellung ist dieses zur Prüfung dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen. Das Gutachten zum Erschütterungsschutz hervorgerufen durch den Schienenverkehr soll laut Begründung zu o.g. Verfahren beauftragt werden. Nach Vorliegen ist dieses zur Prüfung dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

*Abwägung:* Die Verkehrsmengen des Schienenverkehrs, deren Zusammensetzung (S-Bahn, Formen des Personenverkehrs, Anzahl und Ausprägung des Güterverkehrs) und die zugrunde zu liegenden Geschwindigkeiten wurden durch die Deutsche Bahn bereitgestellt und sind unverändert in der schalltechnischen Prognose eingestellt worden.

Da die Bereitstellung der Zugzahlen durch die Deutsche Bahn aus dem Juni 2020 stammt, ist davon auszugehen, dass diese Zahlen den aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln.

Die schalltechnische Untersuchung wird insgesamt fortgeschrieben und dem Umwelt- und Naturschutz im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Das benannte Gutachten zum Erschütterungsschutz wird ebenfalls Teil der Beteiligung sein.

*Stellungnahme: 2. Bodenschutz/Altlasten*

Im Plangebiet liegen diverse Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt werden:

- Vorhabengebiet „Marienhöfe“, Grundstücke Röblingstraße 90/162, Attilastraße 46-59 Innerhalb des Vorhabengebietes „Marienhöfe“ liegen die BBK- Flächen

BBK 10845 Röblingstr. 96-116 Ablagerungen / gewerbliche Vornutzung Orientierende Bodenuntersuchungen in der damaligen Kleingartenanlage Röblingstr. ergaben 1999 flächendeckende anthropogene Ablagerungen von 1-2 m Mächtigkeit. Die Analytik ergab hohe Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

BBK 10056 Attilastr. 56, Gelände des aktuellen Güterbahnhofs Attilastraße Dokumentiert sind diverse gewerbliche Nutzungen sowie lokale Havarien im Zusammenhang mit der jeweiligen Nutzung. Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle kam es zur Freisetzung von Kraftstoffen, die zumindest anteilig saniert worden sind. Im Zufahrtbereich Attilastr. wurden im Bereich des heutigen Bauarktes umfängliche Erdarbeiten zur Bauvorbereitung durchgeführt und dokumentiert. Vorhandene Bodenbelastung wurden unter Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes überprüft und beseitigt.

BBK 9509 Attilastr.52, Altablagerung/ Verfüllung eines Pfuhls

Im Zufahrtbereich zum Güterbahnhof Attilastr. wurden im Zuge orientierender Untersuchungen 1994 bzw. 2001 Altablagerungen nachgewiesen. Die Fläche wurde nach durchgeführten Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit.

Zur Vorbereitung der Baumaßnahmen wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt, Geotechnischer Vorbericht, GID 2020. Nachgewiesen sind flächendeckende Aufschüttungen anthropogener Materialien. Eine Schadstoffanalytik erfolgte bisher nicht. Insgesamt liegt für die Vorhabengebiet keine abgeschlossene Erstbewertung der auftretenden Bodenbelastungen vor.

Für das weitere Verfahren ergeben sich für das Vorhabengebiet folgende Anforderungen:

- Für das zukünftige Bau Feld BBK 10845 /Röblingstr.96-116 kann eine Beeinträchtigung der angestrebten Mischnutzung, Sondergebiet mit Wohnanteil, nicht ausgeschlossen werden. Die schadstoffhaltige Aufschüttung ist bauvorbereitend flächendeckend abzutragen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erarbeiten vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen,
- Ausweislich der Abb. 2 + 3 des Entwässerungskonzeptes ist im Rahmen des Bauvorhabens großflächig ein tiefgründiger Bodenaushub zur Herstellung von Tiefgaragen und Kellerbereichen vorgesehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass partiell kontaminierter Boden anfällt. Ein entsprechendes Konzept zur Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist vorzulegen und mit der Abfallbehörde SenUVK bzw. dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

- Zur weitergehenden Beurteilung der Nutzungseignung sind in den Bereichen sensibler Nutzungen, Parkanlage, Spielflächen sowie Außenbereichen der Kindertagesstätten orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die entsprechenden Flächenzuordnungen sind zeitnah vorzunehmen. Art und Umfang der Bodenuntersuchungen ist vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.  
Zusätzliche Bodenuntersuchungen sind auch im Bereich der vorgesehenen Rigolen und Regenrückhaltebecken, siehe ANHANG 1/ Entwässerungskonzept, vorzusehen. Hierzu ist durch flächenrepräsentative Bohrsondierungen, 1- 2 RKS/ Standort nachzuweisen, dass keine Versickerung von Niederschlagswasser durch kontaminierte Bodenschichten erfolgen wird. Art und Umfang der notwendigen Untersuchungen sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.
- Ergänzend hierzu sollte eine Probenahme und Schadstoffuntersuchung (Schwermetalle, MKW, BTX, LCKW, PAK) für die eingerichteten GWM, CB1, WP20, WP 16 und WP 18 vorgesehen werden. Die Untersuchung dient der Erstbewertung der Altlastensituation sowie Vorklärung eventueller Auflagen zur Behandlung des im Zuge der GW-Haltung anfallenden Wassers.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Eine abschließende Bewertung der Flächen bezüglich schädlicher Bodenverunreinigungen und deren Beseitigung erfolgt im Rahmen eines Fachgutachtens in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde im weiteren Verfahren. Insbesondere werden nach der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konkretisierung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt diejenigen Teilflächen bestimmt, für die eine differenzierte Beprobung nach der BBodSchV vorzusehen ist. Regelmäßig betrifft das Teilflächen, die im Planentwurf für sensible Nutzungen (u. a. öffentlich nutzbare Grünflächen, Spielplätze) ausgewiesen werden.

Ggf. werden Regelungen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag erforderlich.

*Stellungnahme:* 2.2. Sonstige Bereiche des Plangebiets

Für außerhalb des Vorhabens „Marienhöfe“ werden folgende Grundstücke im BBK als altlastenverdächtig geführt:

- BBK 10458 Röblingstr.90, gewerbliche Nutzung Schrotthandel/Steinmetz
- BBK 14807 Röblingstr.144, Aufzugsbau/ Spedition, Ablagerung,
- BBK 10843 Röblingstr.148, Fernmeldebau, Betriebstankstelle
- BBK 10607 Röblingstr.156, KFZ-Werkstatt/ KFZ-Handel.

Für diese Flächen liegen bisher ebenfalls keine vollständigen orientierenden Bodenuntersuchungen vor. Dementsprechend kann keine abschließende Bewertung der Belastungssituation erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten. Ich bitte um Rückmeldung, ob bezüglich der geplanten Festsetzungen im B-Plan eine weitergehende Bewertung erforderlich ist. Diesbezüglich müssten ggf. Bodenuntersuchungen vorgesehen werden.

Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen aus 1999 und 2001 liegen zusätzlich für die ehemaligen Kleingartenflächen Röblingstr. 84-88 bzw. Röblingstr. 138-142 vor. Die Untersuchungen ergaben nur geringfügig erhöhte Belastungen mit Schwermetallen bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Die letztgenannten Grundstücke werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Hinweis.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die benannten Flächen eine Festsetzung als Gewerbegebiet und somit die Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung vor. Da, wie in der Stellungnahme angemerkt, derzeit keine Erkenntnisse vorliegen, die eine Weiterführung der bestehenden Nutzung grundsätzlich beeinträchtigen könnten, wird hier kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen gesehen.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

#### Biotoptypen

Eine Biotoptypenkartierung für den Bestand, Darstellung in einer Karte und Beschreibung mit Bewertung erstellt durch planland vom November 2020 liegt vor. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

#### Baumschutz

Eine Baumbestandsaufnahme (Baumliste) und -bewertung liegt vor. Die Standorte der Bäume sind in einer Biotoptypenkarte dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass durch das neugeschaffene Baurecht im Bereich der geplanten Baukörper und Bauflächen es zu einem erheblichen Verlust an geschützten Bäumen kommt.

Für die notwendigen Baumfällungen sind entsprechenden Anträge nach der BaumSchVO zu stellen.

Die erforderlichen Ersatzbäume für nicht zu erhaltende geschützte Bäume sind nach der Baumschutzverordnung zu vorab ermitteln und die Standorte sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nachzuweisen. Eine entsprechende Planunterlage sollte im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart werden.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Hinweis.

Im weiteren Verfahren wird ein Freiraumkonzept erstellt, das im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert werden soll. Inhalt des Freiraumkonzeptes werden die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sowie die Darstellung neuer Baumstandorte.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

#### Fauna

Es liegt eine faunistische Erfassung erstellt durch planland unter Mitarbeit von BUBO vom 4. November 2020 vor. Der Untersuchungsraum für die faunistische Untersuchung ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abbildung 1).

Es wurden Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, des Quartierspotentials für gebäudebewohnende Tierarten und von Zauneidechsen an strukturell geeigneten Standorten durchgeführt. Außerdem liegt ein Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Hinweis.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht Teil des Untersuchungsraums waren (Flächen des Bestandsgewerbes entlang der Röblingstraße), wurde bereits eine Potentialeinschätzung vorgenommen. Eine faunistische Untersuchung dieser Bereiche erfolgt im Laufe des Jahres 2021.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

- Vögel

Im Untersuchungsraum wurden 15 Brutvogelarten nachgewiesen. Alle Arten sind häufig bis mäßig häufig mit Ausnahme des Sperbers, der auf der Vorwarnliste Berlins verzeichnet ist.

Ganzjährig geschützte Niststätten wie Baumhöhlen für Blaumeisen, Gartenrotschwanz und Kohlmeise sowie Gebäudenischen für Hausrotschwanz, Haussperling und potentiell für Mauersegler wurden festgestellt. Nistmöglichkeiten befinden sich an den vorhandenen Abrissgebäuden.

Der Bestand der Brutvögel ist in einer Karte dargestellt.

In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten sieben Vogelarten (Blaumeise, Gartenrotschwanz, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Sperber) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.

Im Artenschutzfachbeitrag ist eine Vermeidungsmaßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung von Fällung und Gebäudeabrissen, und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 2 ACEF, Anbringen von Nisthilfen für Höhlen/Nischenbrüter vorgesehen. Mit den auf Seite 53 und 54 Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Ersatzniststätten zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

*Abwägung:* Berücksichtigung.

Im Artenschutzfachbeitrag sind bereits Angaben über die Art und Anzahl der benötigten Nisthilfen enthalten. Die Festlegung der Platzierung erfolgt bauvorbereitend und wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

Fledermäuse

Es wurden Jagdgebiete von 2 Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Untersuchungsraum festgestellt. Es wird ein geringes Quartierspotential für Zwergfledermäuse in den Abrissgebäuden benannt.

In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.

Im Artenschutzfachbeitrag sind für die Zwergfledermaus zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.

Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V Artenschutzfachbeitrag Seite 66 soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Quartiershilfen zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

*Abwägung:*

Fledermäuse

Es wurden Jagdgebiete von 2 Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Untersuchungsraum festgestellt. Es wird ein geringes Quartierspotential für Zwergfledermäuse in den Abrissgebäuden benannt.

In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützten zwei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt.

Im Artenschutzfachbeitrag sind für die Zwergfledermaus zwei konfliktvermeidende Maßnahmen 1 V, jahreszeitliche Beschränkung der Fällung und von Gebäudeabrissen, und 3 V, Integration von Quartiershilfen für Fledermäuse in den Neubauten, vorgesehen.

Mit den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen 1V und 3 V Artenschutzfachbeitrag Seite 66 soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren ist ein Konzept für die erforderlichen Quartiershilfen zu erstellen. Die Umsetzung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

*Stellungnahme:*

Natur- und Artenschutz

Zauneidechse

Im Untersuchungsgebiet erfolgten drei Begehungen zur Einschätzung des Vorkommens der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. § 7 BNatSchG artenschutzrechtlich geschützten Zauneidechsen (*Lacerta agilis*). Die Fundorte der bei allen Begehungen festgestellten Zauneidechsen sind in der faunistischen Untersuchung Seite 17 Abbildung 8 dargestellt.

In dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden für die gemeinschaftsrechtlich geschützte Zauneidechse eine mögliche Betroffenheitsprüfung durchgeführt. Aufgrund der Lage der Fundorte ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens ein Lebensraum der Zauneidechse verloren geht,

Mit den im Artenschutzfachbeitrag auf den Seiten 69 und 70 genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll das Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden und ausgeschlossen werden.

4 A<sub>CEF</sub>: Herstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien,

5 V: Stellung von Amphibienschutzzäunen zur Vermeidung der Neu- und Wiederbesiedelung von Baufeldern,

6 V: Umsetzen von Reptilien in Ersatzhabitate,

7 V: Jahreszeitliche Beschränkungen von Wurzelrodungen und Vegetationsberäumung (Krautschicht) des Baufeldes,

8 V: Kein Einbringen von Stoffen in oder in das Umfeld von Reptilienhabitaten,

9 V: Unterlassen von Beeinträchtigungen des bahndammseitigen Reptilienhabitates

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist im weiteren Planverfahren ein konkretes Konzept vorzulegen:

- Bezüglich der baubegleitenden Vermeidungsmaßnahmen 5 V und 6 V sind konkrete räumliche, zeitliche und organisatorischen Festlegungen zu treffen.
- Der Flächenbedarf der für die Zauneidechse vorzusehenden Ersatzhabitate sind konkret festzulegen und zu begründen.

- Es ist vorrangig zu prüfen, ob im Geltungsbereich des B-Plans, Ersatzflächen für die Zauneidechse z.B. im Bereich der geplanten Grünanlage, angelegt bzw. vorhandene Habitatsstrukturen erhalten werden können.
- Ergänzend hierzu können, wie vom Gutachter vorgeschlagen, Ersatzhabitate auch auf externen Flächen, z.B. auf angrenzenden Bahnflächen/Unterhaltungswege auf ihre Eignung zum Anlegen von Ersatzhabitaten geprüft werden. Hierzu ist nachzuweisen, dass auf den vorgeschlagenen Flächen keine Zauneidechsenvorkommen vorhanden sind.
- Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzflächen ist vor Beginn der Umsiedlung der Eidechsen nachzuweisen. Für die vorgeschlagenen Ersatzflächen ist ein konkretes Pflegekonzept zu erarbeiten.

Die Umsetzung des Konzeptes zum baubegleitenden Umgangs mit den nachgewiesenen Zauneidechsen sowie die Herstellung, dauerhaften Sicherung und langfristigen Pflege von Ersatzhabitaten ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich zu vereinbaren.

Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) durch einen geeigneten Fachgutachter vorzusehen.

*Abwägung:* Berücksichtigung.

Derzeit finden bereits Abstimmungen mit dem Fachamt bzgl. der benannten Maßnahmen statt. Entsprechende Regelungen werden innerhalb des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die Stellungnahme bestätigt den Umfang der beabsichtigten Maßnahmen.

*Stellungnahme:* Klimaschutz

Die vorgesehene Planung wird insbesondere im Vorhabengebiet Marienhöfe zu einer erheblichen Verdichtung und hohen Baumassen führen. Hieraus resultiert voraussichtlich eine nachteilige Veränderung des lokalen Klimas, insbesondere eine deutliche Erwärmung des Vorhabengebietes.

Infolge der entlang der Röblingstraße geplanten Baukörper wird sich der Luftaustausch zwischen den Freiflächen entlang der Bahntrasse und die östlich der Röblingstr. gelegenen Grün- und Friedhofsflächen (Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas) voraussichtlich wesentlich mindern.

Die klimatischen Effekte (z.B. Erwärmung, Minderung des Luftaustausches) auf die zukünftigen Bewohner sollten frühzeitig durch ein gesondertes klimatologisches Fachgutachten ermittelt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die zukünftigen Anwohner sollten frühzeitig Anpassungsmaßnahmen an die absehbaren lokalklimatischen Effekte des Bauvorhabens vorgesehen werden:

- Schattenspendende Baumpflanzungen entlang der Verkehrs- und Wegflächen,
- Umsetzung notwendiger Baumersatzpflanzungen im Plangebiet,
- Klimawirksame Begrünung von Hofbereichen,
- Nutzung der bestehenden Möglichkeiten zur Dach- und Fassadenbegrünung,
- Nutzung klimawirksamer Maßnahmen bei der Gestaltung und Beschattung von Fassaden,
- Nutzung anfallenden Niederschlagswassers zu verdunstungswirksamen Bewässerung von Pflanzflächen bzw. zum Betrieb kühlender Elemente z.B. im Bereich der geplanten Stadtplätze,
- Sicherung eines angemessenen Luftaustausches durch Platzierung und Gestaltung der Wohnblöcke,
- Minderung der Versiegelung bei der Gestaltung von Wegeflächen und Aufenthaltsbereichen,

- Intensive Begrünung von Tiefgaragen, Bodenauftrag > 80 cm.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Laut Umweltatlas (Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015) besteht zwischen den Flächen entlang der Bahntrasse und der Röblingstraße kein Luftaustausch, lediglich in einem Punkt, im Bereich des geplanten nördlichen Parks, berührt der Kaltluftstrom über dem Plangebiet den der Gleistrassen. Jedoch ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude entlang der Röblingstraße den Kaltluftstrom vom Friedhof in das Plangebiet mindern.

Im Plangebiet kommt es einerseits zu einer Entsiegelung und Begrünung von Flächen und die langgestreckten Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs, die derzeit eine hemmende Barriere für den Kaltluftstrom darstellen, werden durch eine offene Bebauung ersetzt. Dies begünstigt eine Durchlüftung in Ost-West und Nord-Süd-Richtung.

Andererseits sind nachteilige Effekte auf die Anwohner\*innen durch zunehmende Baumassen und eine einhergehende Erwärmung nicht auszuschließen, weshalb die Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens geprüft wird.

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten erstellt, das die klimatologische Situation sowie die Auswirkungen der Planung auf das geplante Stadtquartier sowie auf die angrenzenden städtebaulichen Räume untersucht.

Die Hinweise bzgl. der Anpassungsmaßnahmen werden im Rahmen des Freiflächenkonzeptes konkretisiert.

*Stellungnahme:* Klimaschutz

Neben den bestehenden Anforderungen, die nachteiligen Folgen von Verdichtung der Bebauung zu mindern, muss eine nachhaltige Stadtentwicklung auch, den Zielsetzungen des Senats entsprechend, auch den Beitrag des Planungsgebietes am CO<sub>2</sub> Ausstoß des Landes Berlin berücksichtigen. Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) sollte als Maßstab für die nachhaltige Stadtentwicklung dienen. Im Umweltbericht müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Planungsgebietes quantifiziert werden. Es gibt im Teil zum Umweltbericht keine Ausführungen zu erneuerbaren Energien noch zur effizienten Primärenergienutzung. Entsprechend den Vorgaben des Landes Berlin muss ein Energie- und Klimaschutzkonzept für das Planungsgebiet entwickelt werden. Ein entsprechendes Gutachten sollte beauftragt werden.

*Abwägung:* Die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Durch das BauGB werden hier die Regelungen des Raumordnungsgesetzes konkretisiert. Der Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung spielt bei der Abwägung daher eine wichtige Rolle.

Die Klimaschutzziele Berlins sind unter anderem im Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) verankert. Konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele sind auf Grundlage des § 4 Abs. 1 EWG Bln im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) genannt. Im BEK 2030 ist zum Handlungsfeld Gebäude und Stadtentwicklung (Kap. H.2.) als Ziel: "Planvolle Nachverdichtung in bestehenden Quartiersstrukturen und Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege (GeS-2 i. V. m. V-2)" genannt. Dementsprechend sollen als "wesentlicher Beitrag zum Schutz der endlichen Ressource Bodenfläche sowie zur Ersparnis von Erschließungskosten [...] Maßnahmen zur Innenentwicklung der Berliner Siedlungsfläche mit Priorität umgesetzt werden."

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-95 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der derzeit untergenutzten Flächen des ehemaligen "Güterbahnhofs Mariendorf", zu einem durch Wohnen und Gewerbe geprägten neuen integrierten Stadtquartier geschaffen.

Die Nutzungsänderung eines bereits planungsrechtlich für einen anderen Zweck, hier gewerbliche Baufläche, festgesetzten Grundstücks, stellt bereits eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne dieser Ziele dar.

Die Nutzung erneuerbarer Energien soll insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen und die sparsame Energienutzung durch eine kompakte weitestgehend sechs- bis achtgeschossige Bebauung erreicht werden.

Die im Bebauungsplanentwurf 7-95 vorgesehene Dachflächenbegrünung leistet einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts und trägt zur Stärkung der Klimafunktionen bei. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser soll das Mikroklima verbessert werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird durch eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Anlagen oberhalb der Gebäudeoberkante (OK) ermöglicht. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung schließt die Nutzung von Solarenergie nicht aus.

Für weitergehende Maßnahmen wie ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein (noch nicht vorhandenes) Nahwärmenetz, die Nutzung von Abwasserwärmepotenzial, die Verwendung bestimmter Baumaterialien, die Erstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens oder die Umsetzung von CO<sub>2</sub>-Ausgleichsmaßnahmen besteht keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage.

Die Berücksichtigung der Klimabelange gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird für die künftigen Verfahrensschritte in der Planbegründung differenzierter dargestellt.

#### *Stellungnahme: Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung*

Mit dem geplanten neuen Stadtquartier werden vorrausichtlich ca. 765 neue Wohneinheiten entstehen. (Umweltbericht Seite 35). Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen.

Nach dem Kinderspielplatzgesetz § 4 gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche je Einwohner. Bei der Berechnung der zusätzlichen Spielplatzfläche ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen auszugehen. Bei der Schaffung von 765 neue Wohneinheiten besteht ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1530 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Tempelhof, Planungsraum Marienhöhe, Versorgungsbereich 0404 A. Der Versorgungsbereich ist der Versorgungsstufe 6 zugeordnet, d.h. es besteht in dem Bereich kein Defizit an Nettospielfläche mit öffentlichen Spielplätzen (Stand 30.07.2018). In dem vorgenannten Versorgungsbereich liegen zwei Spielplätze am Marienhöher Weg mit einer Gesamtfläche von 8251 m<sup>2</sup> Nettospielplatzfläche. Bezogen auf die Einwohnerzahl mit Stand 12/2017 ist der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 765 m<sup>2</sup> Fläche durch die geplante Wohnbebauung durch die zwei vorhandenen öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt.

Der Bedarf der privaten Spielplätze ist nach BauOBl § 8 Abs. 2 festgesetzt. Je Wohnung sollen mind. 4 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen zu gewährleisten.

#### *Abwägung: Kenntnisnahme, Hinweis.*

Die im Versorgungsbereich vorhandene Nettospielplatzfläche von 8.251 m<sup>2</sup> übersteigt die Soll-Fläche um 5.809 m<sup>2</sup>, daher ist auch der planungsbedingte Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1.530 m<sup>2</sup> gedeckt. Die gute Versorgungslage wird zur Kenntnis genommen.

Im Freiflächenkonzept sind zwei Grünflächen dargestellt, die im nördlichen sowie im zentralen Plangebiet liegen. Diese Flächen sollen im Entwurf des Bebauungsplans als private Parkanlagen festgesetzt werden und gemäß vertraglicher Regelungen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Auch wenn rein rechnerisch keine öffentlichen Spielplätze erforderlich sind, sollen im Plangebiet, quartiersnah öffentlich zugängliche Spielplätze errichtet werden. Größe und Verortung der Spielplätze wird im weiteren Verfahren innerhalb des Freiflächenkonzeptes dargestellt.

Der Bedarf an privaten Spielplätzen gem. BauO Bln wird im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

#### *Stellungnahme:* 6. Gewässerschutz

Straßen- und Grundstücksflächen entlang der Röblingstr. (nordwestlich Grundstück Röblingstr. 133) entwässern derzeit über das Netz der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in den Lindenhofweiher, Röbling/Arnulfstr. Es handelt sich um ein stehendes Gewässer II. Ordnung im Privateigentum. Die Einleitung von Niederschlagswasser wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis für ein definiertes Einzugsgebiet zugelassen. Aufgrund von Veränderungen im Einzugsgebiet, im Dargebot und der Verteilung der Niederschläge kam es in den zurückliegenden Jahren im Gewässer regelmäßig zu hohen Wasserständen, die zu Schäden in den Uferbereichen und angrenzenden Bauwerken geführt haben. Derzeit laufen Abstimmungen mit den BWB, eine dauerhafte Möglichkeit zur Regulierung und Kontrolle der Wasserstände einzurichten. Dementsprechend ist im Rahmen des Planverfahrens sicherzustellen, dass Niederschlagswasser auf den betroffenen Grundstücken verbleibt bzw. nach Maßgabe der Netzauslastung der BWB erforderlichenfalls im südlichen Grundstücksteil in die Kanalisation der Attilastraße abgegeben werden.

Das vorgelegte Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Richter vom 09.11.2020 trägt dem Rechnung und ist daher im Planverfahren verbindlich festzulegen.

#### *Abwägung:* Kenntnisnahme.

Das Regenwasserkonzept für das Neubaugebiet sieht vor, einen Großteil des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über Rigolensysteme zu versickern. Nur in den südlich liegenden Teilbereichen, in denen das Wasser nicht versickert werden kann, soll eine Zwischenspeicherung in Regenrückhaltebehältern und eine mit den BWB abgestimmte Einleitung in die Kanalisation in der Attilastraße erfolgen.

Das Regenwasserkonzept wird im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert.

## **4.21 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation**

### *Stellungnahme:*

Folgende Punkte sind beim Entwurf des B-Planes 7-95 aufgefallen:

- B-Pläne werden im Maßstab 1:1000 gezeichnet, Lesbarkeit der Planzeichnung!
- in der Übersichtskarte sollten die Straßennamen für die Orientierung lesbar sein

Planunterlage:

- Flurstücksnummern sind mit Bruchstrich darzustellen (siehe ALKIS), bzw. siehe Legende
- die Bemaßung des bestehenden Baurechts (f.f. Str.- u. Baufl., Straßenbreiten) ist nicht ersichtlich, insbesondere, da die geplanten Festsetzungen davon abweichen
- Straßennamen sollten lesbar sein

Festsetzung:

- keine Straßenbegrenzungslinien auf der Straßenmitte (Geltungsbereichsgrenze), es sei denn die Straßenbreite soll halbiert werden
- Bemaßungen fehlen für eindeutige Festsetzungen

Das Gebäude Attilastr. 46-51 überbaut laut Darstellung in ALKIS die Baufluchtlinie (5m), in dem B-Plan sieht es nicht so aus!

Für weitere Prüfungen benötige ich die Planunterlage digital (Vektordatei). Wenn die Gebäude durch den ÖbVI eingemessen wurden, kann dann auch die Lage in ALKIS angepasst werden.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Anpassung der Planunterlage/Planzeichnung.

Die Hinweise betreffen insbesondere Darstellungen in der Plangrundlage. Diese wird redaktionell angepasst.

Hinweise bzgl. der Festsetzung der Straßenbegrenzungs- und Baufluchtlinien werden geprüft. Im weiteren Verfahren werden die zeichnerischen Festsetzungen bemaßt.

#### **4.22 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Schul- und Sportamt**

*Stellungnahme:* Wie in dem vorliegenden Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen mit ca. 76.500m<sup>2</sup> geplant. Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.

Laut Rechnungsmodell, basierend auf 76.500m<sup>2</sup> GF Wohnen, werden 765 WE geschaffen. Ausgehend von der derzeit geplanten Wohnungsmenge von 765 WE ergibt sich im Ergebnis der entsprechenden Modellrechnung ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 83 Plätzen. Darüber hinaus ist eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit ca. 300 Plätzen geplant. Die GF Wohnen wird hierfür nicht benannt. Das Gebäude wird temporär als Unterkunft für Geflüchtete dienen und soll anschließend für förderfähigen Wohnraum umgebaut werden. Somit benötigt das Schul- und Sportamt diese GF Wohnen, um diesen Grundschulplatzbedarf benennen zu können.

Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen.

Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Tempelhof zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.

Im Ergebnis des am 19.04.18 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird in der Schulplanungsregion Tempelhof bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf und ohne Kapazitätsveränderung ein Defizit von rund 5,8 Zügen erwartet.

Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 723 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.

Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2020-24 sind für die Schulplanungsregion Tempelhof bisher Kapazitätserweiterungen an der Johanna-Eck-Schule (07K07) (Erweiterung zur Gemeinschaftsschule) + 3 Züge (davon ist 1 Zug für überregionalen Bedarf bestimmt), an der Paul-Klee-Grundschule (07G22) + 1 Zug (bereits temporär durch Holzmodulbau erweitert), an der Grundschule auf dem Tempelhofer Feld (07G21) + 1 Zug (bereits temporär durch Holzmodulbau erweitert) und an der Lindenhof-Grundschule (07G07) + 1 Zug geplant.

Darüber hinaus sind weitere Baumaßnahmen geplant, die jedoch keine Kapazitätserweiterungen zur Folge haben. Dazu zählen Baumaßnahmen an der Tempelherren-Grundschule (07G24) und der Paul-Simmel-Grundschule (07G19).

Unter Berücksichtigung altersangemessener Schulwege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplans 7-95 Schulplätze an der Johanna-Eck-Schule (07K07) zur Verfügung stehen müssen.

Anlage: Bedarfsnachweis Grundschulplätze „Bebauungsplan 7-95“. Schulplanungsregion Tempelhof

*Abwägung:* Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten Grundschulplätze werden im weiteren Verfahren über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Entsprechend der Stellungnahme wird voraussichtlich eine Beteiligung an der Kapazitätserweiterung an der Johanna-Eck-Schule vereinbart.

In die Berechnung des Grundschulplatzbedarfs wird die Geschossfläche der modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), in Abstimmung mit der SenSW WBL, nicht einberechnet.

#### **4.23 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung**

*Stellungnahme:* Der Bebauungsplan soll für das 14,6 ha große Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf direkt an der Grenze zu Steglitz-Zehlendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „gemischten Wohn- und Gewerbequartiers im nördlichen Bereich und eines „Standorts für Gewerbe und Handwerk“ im südlichen Bereich zu schaffen. Geplant sind ca. 700 WE, eine Flüchtlingsunterkunft mit 300 Plätzen und ca. 87.000m<sup>2</sup> Gewerbe.

*Abwägung:* Sachverhaltsdarstellung.

*Stellungnahme:* Angesichts dieser Größenordnungen bestehen seitens des Bezirks Steglitz-Zehlendorf Bedenken bezüglich der Baumassenentwicklung im Kontext zur Verkehrsentwicklung. Die Straßen im Umfeld, insbesondere Attilastraße und Steglitzer Damm auf Steglitz-Zehlendorfer Gebiet sind bereits jetzt stark belastet und die Knotenpunkte weisen schlechte, teilweise sogar sehr schlechte Qualitätsstufen auf. Hierzu bedarf es eines qualifizierten Verkehrsgutachtens zum Umgang mit den zu erwartenden hohen verkehrlichen Problemen. Die Powerpoint-Präsentation des Gutachtens von VCDB und LK Argus im Rahmen einer Projektvorstellung am 05.11.2020 reicht insoweit zur Stellungnahme nicht aus. Es wird angeregt, die Verkehrsplanung gut mit dem Nachbarbezirk abzustimmen.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Die allgemeine Verkehrsprognose geht von einem leichten Zuwachs an Kfz-Verkehrsbelastungen auf der Attilastraße und einem spürbaren Anstieg der Kfz-Belastungen auf dem Prellerweg/der Arnulfstraße aus. Daher wird die Erschließung des Gebietes durch den nicht-motorisierten Verkehr zukünftig zu stärken sein, um die Leistungsfähigkeit des Kfz-Straßennetzes aufrecht zu erhalten. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen können außerdem stark verkehrserzeugende Nutzungen unterbunden werden.

Die benannte Präsentation diene zur ersten Beurteilung des Projektes und der Sensibilisierung bzgl. bestehender verkehrlicher Rahmenbedingungen.

Im weiteren Verfahren werden die konkreten Auswirkungen auf den Verkehr vertiefend fachgutachterlich untersucht sowie die Anbindung des Stadtquartiers in das bestehende Straßennetz (Knotenpunktausbildungen) abgestimmt.

*Stellungnahme:* Es ist zu befürchten, dass durch das geplante Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ mit der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (TF 1.4) ohne Verkaufsflächenbegrenzung Belange der Zentrenstruktur des Bezirks Steglitz-Zehlendorf berührt sind, insbesondere Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende mit 4% Umsatzumverteilung durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit 1.600m<sup>2</sup> VKF. Der Gutachter GMA sieht zwar keine Beeinträchtigung, die Argumentation erschließt sich angesichts des kleinen Zentrums jedoch nicht. Um schädlichen Auswirkungen vorzubeugen, sollte die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan erfolgen.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

In der Wirkungsanalyse der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Südende als niedrig bis unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze beschrieben. Dies liegt insbesondere daran, dass das NVZ Südende im Wesentlichen der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient. Der Einzugsbereich der hier geplanten Einzelhandelseinrichtungen wird ähnlich gesehen. Auch hier wird in erster Linie von der Nahversorgung des neuen Wohnquartiers und der benachbarten Wohngebiete ausgegangen.

Im weiteren Verfahren werden Regelungen zur Beschränkung der Verkaufsfläche und Sortimente geprüft.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens gering zu halten, ist es grundsätzlich sinnvoll, auf dem Vorhabengrundstück eine Nahversorgung für das geplante neue Stadtquartier mit ca. 765 Wohneinheiten und einer zu erwartenden Einwohneranzahl von ca. 1.530 vorzusehen. Somit können Kfz-Fahrten in Fußwege gewandelt werden, die dann auf dem Vorhabengebiet erfolgen. Die Handelseinrichtungen für die Nahversorgung halten gemäß der verkehrlichen Untersuchung zusätzlichen Verkehr aus dem umliegenden Straßennetz heraus. Gleichzeitig wird nur wenig Zielverkehr zum Einzelhandel erwartet.

Der bestehende Baumarkt wird ohne entsprechenden Ersatz aufgegeben. Dieses Kaufpotenzial wird zu anderen Handelseinrichtungen abwandern.

#### **4.24 Berliner Feuerwehr - Zentraler Service Fahrzeuge und Geräte**

*Stellungnahme:* In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.  
(s. auch Abwägung der Stellungnahme Nr. 6)

#### **4.25 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

*Stellungnahme:* Zum im Betreff genannten Vorhaben und bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Landesverteidigung berührt werden. Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof und sobald die Bauhöhe von 78,9 m über NHN überschritten wird, ist eine Einzelfallprüfung anhand der exakten Daten der betreffenden Gebäude erforderlich. Ob eine Beeinträchtigung vorliegt, kann ohne konkrete Angaben wie Baumaterialien der Fassade (wie z.Bsp. Glas, Metall u.Ä.) und Eckpunktkoordinaten der Gebäude, welche die Höhe von 78,9 m über NHN überschreiten, nicht abschließend geprüft und bewertet werden. Den aktuell vorliegenden Unterlagen sind diese Angaben nicht zu entnehmen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme

Die städtebauliche Planung hat sich zwischenzeitlich weiterentwickelt. Nach aktuellem Stand sind nunmehr zwei 10-geschossige Hochhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes geplant. Hier sind Gebäudehöhen von mehr als 78,9 m über NHN zu erwarten. Ob eine Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung zu erwarten ist, wird im weiteren Verfahren geprüft und mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abgestimmt.

#### **4.26 Berliner Feuerwehr, Direktion Süd, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz**

*Stellungnahme:* Auf dem Grundstück befinden sich keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen, Zisternen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Sonstige Bemerkungen:

Zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert werden.

Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Der Hinweis zum Schutz und zur Nutzbarkeit von Löschwasserentnahmestellen betrifft nachgeschaltete Genehmigungsverfahren und ist den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

#### **4.27 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi -**

*Stellungnahme:*

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanvorentwurf.

#### **4.28 Landesdenkmal Berlin**

*Stellungnahme:*

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Östlich des Gebietes befindet sich die im Kern natürliche und in der Nachkriegszeit als Trümmerberg weiter aufgeschütete Erhebung Marienhöhe, deren Freiflächen in den oberen Bereichen sowie in der Zuwegung von der Kreuzung Attila-/Röblingstraße als Gartendenkmal geschützt ist (OBJ-Dok-Nr.: 09046015). Nördlich befindet sich die Gesamtanlage der Lindenhofsiedlung (OBJ-Dok-Nr.: 09066374) mit einzelnen Baudenkmalen sowie dem dazugehörigen Gartendenkmal (OBJ-Dok-Nr.: 09046015). Diese und weitere Denkmale in der Umgebung sind in der Begründung korrekt genannt.

*Abwägung:*

Sachverhaltsdarstellung.

*Stellungnahme:*

Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe ist zwar selbst nicht denkmalgeschützt, bildet aber mit seiner kleinteiligen und niedrigen Bebauung (meist nur 1 Vollgeschoss) das prägende Umfeld des Gartendenkmals, das auch durch die zum Denkmal gehörende Zuwegung von der Kreuzung aus erfahrbar ist. Die an der westlich gegenüberliegenden Seite der Röblingstraße gelegene Bebauung darf diesen kleinteiligen Charakter der prägenden Umgebung nicht stören. Ausgehend von der Kreuzung Attila-/Röblingstraße sollte deswegen die Bebauung im GE 5 straßenbegleitend auf die Höhe von 3 Vollgeschossen reduziert werden, was immer noch deutlich über den Bestand hinausgeht. Da die Geschosshöhen in Gewerbegebieten u.U. auch unerwartete Höhen erreichen können, ist statt einer Festsetzung von Vollgeschossen jedoch die Festsetzung von absoluten Höhen zu empfehlen. Gleiches gilt für das derzeit schon mit 3 Vollgeschossen festgesetzte GE 4, und das GE 3 wegen seiner Nachbarschaft zur Lindenhofsiedlung.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Im Bereich des GE5 befinden sich bereits im Bestand mehrere Gebäude mit 4 Vollgeschossen. Die geplante Festsetzung von 4 Vollgeschossen orientiert sich daran.

Der Stellungnahme ist ferner nicht zu entnehmen, weshalb die geplante Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen eine Störung des Charakters der östlich der Röblingstraße gelegenen Bestandsbebauung darstellt und inwiefern hinreichend gewichtige Gründe für das Zurücktreten des Belangs der

Schaffung von Gewerbeflächen bestehen. Die Siedlung auf den Hängen der Marienhöhe genießt, wie auch in der Stellungnahme dargelegt, keinen Denkmalschutz. Die Schaffung von Gewerbeflächen sowie die Ausnutzung der Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs einer innerstädtischen, gut angebundenen Fläche sind hier als gewichtige Gründe für die vorgesehene Planung und seine städtebauliche Dichte anzusehen.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll das Quartier einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarkts schaffen. Dazu ist eine maßvolle Verdichtung erforderlich.

*Stellungnahme:*

Das hier genannte Verfahren berührt auch bodendenkmalpflegerische Belange. Auf dem genannten Grundstück befindet sich eine archäologische Fundstelle. In der Umgebung befinden sich weitere archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung, Weitergabe an Bauherren.

Die archäologische Fundstelle (Fundstellenummer 2230, Fundstelle Röblingstraße 148) wird in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis wurde an den Bauherren weitergeleitet, der bereits Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Prüfung bodendenkmalpflegerischer Belange aufgenommen hat.

#### **4.29 Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention**

*Stellungnahme:*

Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren und nehmen dazu aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:

*Verkehrsaspekte*

Die Erschließung des Neubauquartiers soll sowohl über die Röblingstraße, als auch über die Attilastraße erfolgen. Die sich in der Nähe zum Bauvorhaben befindenden Knotenpunkte Attilastraße/Röblingstraße-Gersdorfstraße und Röblingstraße/ Arnulf-Straße-Prellerweg sind nach vorausgegangen Beobachtungen der örtlich zuständigen Direktion 4 schon zum jetzigen Zeitpunkt in den Verkehrsspitzenzeiten stark ausgelastet. Nach Fertigstellung des Quartiers, welches 700 Wohneinheiten mit ca. 1.700 Neubewohnern sowie Neuansiedlung von Gewerbe umfassen soll, kann von einer nicht unerheblichen zusätzlichen Verdichtung des Verkehrs ausgegangen werden. Da auch mit einer Zunahme von ein- und ausfahrendem Liefer- und Schwerlastverkehr im Bereich der Attilastraße zu rechnen ist, sollte die LZA an der in das Quartier führenden Tejastraße an das neue Verkehrsaufkommen angepasst werden.

Da für das Neubauquartier umfangreiche Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen sind, müssen für die umliegenden Straßen bezüglich des ruhenden Verkehrs zunächst keine Anpassungen vorgenommen werden.

Weitere Hinweise können bisweilen nicht gegeben werden, da konkrete Bauplanungsunterlagen noch nicht vorliegen.

*Abwägung:*

**Einstellung in die Abwägung.**

Für das Bauvorhaben soll im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt werden, mit dessen Umsetzung der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr reduziert werden soll. Weiterhin wird der bestehende Baumarkt aufgegeben, wodurch ein größeres Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem Netz genommen wird. Ziel ist auch, dass wesentliche Teile der Nahversorgung auf dem Vorhabengrundstück als Fußverkehre abgewickelt werden.

Der Knotenpunkt Tejastraße soll aufgelöst werden (Entfall nördlicher Knotenpunktast) und die Anbindung des Gebietes über einen neuen Knotenpunkt (zwischen Tejastraße und Ingostraße) erfolgen. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes (auch im Gesamtzusammenhang der Attilastraße) ist Teil der weiteren Betrachtungen.

Hierzu finden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung sowie der BVG statt. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden im weiteren Verfahren in die verkehrliche Stellungnahme einfließen.

Der Hinweis zum ruhenden Verkehr wird zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme:*

Sonstige Hinweise

Auch im weiteren Planverfahren sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationen-übergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Das Baugesetzbuch gibt nur teilweise die Möglichkeit Festsetzungen entsprechend der genannten Aspekte zu treffen. Dies sind z. B. die Voraussetzung zur Schaffung übersichtlicher Stadträume durch die Festsetzung von Baugrenzen und öffentlich nutzbaren Räumen (Stadtplatz, Grünflächen) oder die Unterbringung von Stellplätzen für Gehbehinderte. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft.

Neben den formalen Beteiligungsschritten wurde den Bürger\*innen im Rahmen eines Partizipationsverfahrens die Möglichkeit gegeben, Ideen zur Gestaltung der geplanten Freiräume (Stadtplatz, Grünflächen) einzubringen.

#### 4.30 Eisenbahn-Bundesamt

*Stellungnahme:* Es ist sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Eisenbahnbetriebsanlagen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die geplanten Festsetzungen lassen keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes erwarten. Die überbaubaren Flächen, angrenzend zur Bahn, haben einen Abstand von mind. 10 m zur Grundstücksgrenze.

Der Hinweis zu den Bauarbeiten betrifft nachgeschaltete Genehmigungsverfahren.

*Stellungnahme:* Der Beteiligungsunterlage wurde ein Schalltechnisches Gutachten beigelegt. Eine überschlägige Prüfung der Unterlage ergab, dass die in Ansatz gebrachten Zugzahlen (z. B. S-Bahnen der Strecke 6035 und Güterzüge der Strecke 6135) sowie deren Konfiguration (z. B. Zugkategorien (RE) des Beiblattes 1 und Länge der Güterzüge) nicht mit denen der Planfeststellungsunterlagen zur Dresdner Bahn übereinstimmen. Insoweit sind die Daten zu überprüfen.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Die schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030 (die Zahlen für das Prognosejahr 2035 liegen noch nicht vor) wurden bei der Deutschen Bahn abgefragt. Im weiteren Verfahren werden die unterschiedlichen Zahlenangaben in Abstimmung mit der Deutschen Bahn geklärt.

*Stellungnahme:* Im Übrigen sind aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamt die Aussagen des Gutachtens auf S. 23 1. Absatz zu berücksichtigen und unnötige Verlärmungen des Plangebiets zu vermeiden. Der vorliegende Entwurf greift dies leider nicht auf. Daneben ist die Untersuchung im weiteren Verfahren zu untersetzen.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Die im weiteren Verfahren zu vertiefende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt bereits die angrenzenden Lärmemissionen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen an der geplanten Wohnbebauung wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden. Der Umfang aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen, sowie des lärmrobusten Städtebaus wird in die Abwägung eingestellt.

*Stellungnahme:* Es wird davon ausgegangen, dass in einem nächsten Verfahrensschritt die Untersuchungen zu den Erschütterungen und zu den elektromagnetischen Feldern zur Beteiligung vorgelegt werden. Gleiches gilt für Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin obliegt die Prüfung, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebs, einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen, mit der in Rede stehende Planung kollidieren. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein entsprechender Instandhaltungstreifen entlang der Bahnanlagen frei zu halten ist. Forderungen des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, die aus deren öffentlich-rechtlichen Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Erschütterungsauswirkungen sowie Auswirkungen elektromagnetischer Felder werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht und die Ergebnisse in die Abwägung eingestellt.

*Stellungnahme:* Das Eisenbahn-Bundesamt prüft auch nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnfernstromleitungen. Daher ist in diesem Falle zwingend der Betreiber bzw. der Eigentümer der Eisenbahnbetriebsanlagen zu beteiligen.

*Abwägung:* Die Deutsche Bahn als Betreiber der Bahnanlagen wurde an der Planung beteiligt (s. SN 39).

#### **4.31 Deutsche Bahn DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement**

*Stellungnahme:*

Zum Bebauungsplan 7-95 der Stadt Berlin gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

*Stellungnahme:*

Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 7-95 der Stadt Berlin östlich an der Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf in Höhe km: ca. 25,2- 25,9 bahnlinks liegt.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt.

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Es werden keine planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn überplant. Daher ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

*Stellungnahme:*

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück und werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert. Es werden auch keine betriebsnotwendigen technischen Anlagen der Deutschen Bahn überplant und/oder beeinträchtigt.

*Stellungnahme:*

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets.

Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Die durch die Bahnanlagen verursachten Lärmemissionen und Erschütterungen werden im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen ermittelt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Kosten des privaten Investors umgesetzt.

*Stellungnahme:*

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

*Stellungnahme:*

Auf Grund des Bebauungsplan 7-95 der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instandhalten“ wieder erneuert werden.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept fortgeschrieben. Es werden Maßnahmen geregelt, die einen Regenwasserübertrag auf angrenzende Grundstücke ausschließen.

*Stellungnahme:*

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Das Handbuch kann käuflich erworben werden unter folgender Adresse:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Logistikcenter – Kundenservice  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe.

Grundsätzlich gilt folgendes:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8, 00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

*Stellungnahme:*

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

*Stellungnahme:*

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6172) Bln-Tempelhof – Bln-Mariendorf.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die vorläufigen Ergebnisse der Abwägung dargestellt und es besteht erneut die Möglichkeit sich an der Planung zu beteiligen.

*Stellungnahme:*

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Weitere Informationen und ggf. Antragsformulare für geplante Maßnahmen, die rechtlich durch den Abschluss eines Kreuzungs- bzw. Gestattungsvertrages gesichert werden müssen, finden Sie auf unserer Homepage unter:

[https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen.html](https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html).

Zur online Antragstellung nutzen Sie bitte folgenden Link:

[https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN\\_DESKTOP](https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com/f?p=116:LOGIN_DESKTOP).

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

#### **4.32 Vattenfall Wärme Berlin AG**

*Stellungnahme:* Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

#### **4.33 Berliner Forstbehörde**

*Stellungnahme:* Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 7-95 vom 11.11.2020 keine Waldflächen im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) vorhanden sind. Somit ist eine Betroffenheit bzw. Inanspruchnahme von Waldflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 7-95 zurzeit auszuschließen.

Für den Fall allerdings, dass sich die Planungen bedeutend verzögern sollten, wäre eine erneute Prüfung der Waldeigenschaft in ca. 5-10 Jahren notwendig, da sich im Laufe mehrerer Jahre eine Waldeigenschaft entwickeln könnte.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Es ergeben sich aktuell keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Im Fall einer Verzögerung der Planung wird die Waldeigenschaft erneut überprüft.

#### **4.34 Berliner Stadtreinigung (BSR)**

*Stellungnahme:* Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

#### **4.35 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)**

*Stellungnahme:* Stellungnahme Netzentwicklung

Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung bereits gut erschlossener Gebiete, da die im Umfeld fußläufig erreichbaren ÖPNV-Angebote (hier S-Bahnhof Attilastraße, Buslinien M76, X76, 184, 282, N84) grundsätzlich eine hohe Nutzung des Umweltverbundes erwarten lassen. Auch können so Kosten zur zusätzlichen ÖPNV-Anbindung vermieden werden. Dennoch ist weiterhin mit einem nicht unerheblichen zusätzlichen Kfz-Verkehr zu rechnen, wie Kapitel IV. 4. zu entnehmen ist.

Bereits heute kann der Verkehr an den im Umfeld befindlichen Knoten nur mittel bis sehr schlecht abgewickelt werden (II.2.2.1), wovon auch der vorhandene Busverkehr betroffen ist. Daher sind im Rahmen des Verfahrens Maßnahmen zu ergreifen, die eine weitere Stärkung des Umweltverbundes fördern und gleichzeitig das Mobilitätsgesetz berücksichtigen.

Das können kleine Maßnahmen sein, wie z.B. die Verlegung der Haltestelle Friedhof Röblingstraße näher an den nördlichen Gebietszugang. Aber auch eine mögliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wie z.B. in der Röblingstraße bis an die Baugrenze heran, sollte mit geprüft und ggf. im weiteren Verfahren aufgenommen werden. Nur dann sind ausreichend Verkehrsflächen zur Berücksichtigung aller Verkehrsarten möglich.

Zudem sollte im künftigen Verkehrsgutachten ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrsabwicklung des ÖPNV-(Bus-) Verkehrs an den problematischen Knotenpunkten geworfen werden. Nur ein

attraktiver Busverkehr, der nicht zusammen mit dem Kfz-Verkehr im Stau steht, kann im Sinne einer Mobilitätswende erfolgreich sein.

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Für das Bauvorhaben soll im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erstellt werden, mit dessen Umsetzung der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr reduziert werden soll. Weiterhin wird der bestehende Baupark aufgegeben, wodurch ein größeres Kfz-Verkehrsaufkommen aus dem Netz genommen wird. Ziel ist auch, dass wesentliche Teile der Nahversorgung auf dem Vorhabengrundstück als Fußverkehre abgewickelt werden.

Für die Aufteilung der Röblingstraße, unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes, gibt es bereits Planungen und Abstimmungen mit der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung sowie der BVG. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden im weiteren Verfahren in die verkehrliche Stellungnahme einfließen.

Weiterhin wird geprüft, ob im Rahmen der Umplanungen der Knotenpunkte auch verkehrsabhängige Steuerungen für den Linienbusverkehr eingerichtet werden können, damit die verkehrlichen Auswirkungen auf den Linienbusbetrieb geringgehalten werden.

Die Verlegung der Bushaltestelle ist derzeit bereits Inhalt der Prüfungen.

*Stellungnahme:* Bereich Omnibus:

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Weiterführung der Planung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Hinweise haben wir keine Einwände.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

#### **4.36 Berliner Wasserbetriebe (BWB)**

*Stellungnahme:*

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Zwischen den BWB und dem Investor fanden zur Realisierung der Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes erste Gespräche statt.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen für Hausanschlüsse zur Verfügung.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Für die Privatstraßen im Plangebiet ist eine Trasse für Trinkwasserleitung vorzumerken. Der Neubau von Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

*Abwägung:*

#### Kenntnisnahme.

Dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist und die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird die Belastung der geplanten Privatstraßen mit Leitungsrechten geprüft.

#### *Stellungnahme:*

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Wir weisen darauf hin, dass in den Regenwasserkanal in der Röblingstraße kein Niederschlagswasser von zusätzlichen Flächen eingeleitet werden darf, entsprechend der Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Lindenhof Weiher durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Das betrifft auch Grundstücke, die bisher dort angeschlossen sind, wenn sich die Bebauung oder Nutzung ändert.

Ebenso ist auf Grund der Kapazität der Regenwasserkanalisation eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Attilastraße nur mit einer deutlich reduzierten Abflussspitze möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb im Bebauungsplangebiet möglichst vollständig bewirtschaftet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.

In Bezug auf die Ausführungen zum Regenwasserkonzept (welches den BWB nicht vorliegt) sehen wir hier weitere Potentiale zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort u. a. unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen und damit zur weiteren Reduzierung der Ableitung über unterirdische Speicherbecken. Versickerung und das Pflanzen von Bäumen schließen sich nicht aus. Gerade eine oberflächliche Versickerung befördert auch die Verdunstung als Teil des Wasserhaushaltes. Rigolen stellen keine Versickerungsmulden dar. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit empfehlen wir Versickerungsversuche nach dem Open-End-Verfahren.

Für die Regenwasserbewirtschaftung bzw. -nutzung auf dem Grundstück stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung.

Hinweise und Planungshilfen zu diesem Thema finden sich unter den folgenden

Links: <https://www.regenwasseragentur.berlin>

<http://kuras-projekt.de/downloads/erzeugnisse-regenwasserbewirtschaftung>

<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/Regenwasser/index.shtml>

<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/download/planungshilfe.pdf>

Insbesondere empfehlen wir hier den Kontakt zur Regenwasseragentur.

#### *Abwägung:*

Kenntnisnahme, Hinweis.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken bewirtschaftet und nur zu einem geringen Anteil in die Kanalisation eingeleitet werden.

Wesentlicher Bestandteil des Regenwasserkonzepts ist die Verwendung von retentionsstarken Oberflächen wie Gründächer, große Grünflächen und teilweise auch Versickerungsmulden bzw. -

flächen. Diese Maßnahmen reduzieren zum einen den Anteil des zu versickernden oder abzuleitenden Wassers und verbessern gleichzeitig durch den hohen Verdunstungsanteil das lokale Klima. Der Großteil des anfallenden Regenwassers soll innerhalb des Plangebiets mittels Rigolen versickert werden. Nur in südlichen Teilbereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Wasser in unterirdischen Regenrückhaltebehältern gespeichert und stark gedrosselt in die Kanalisation in der Attilastraße eingeleitet. Die Abstimmung zur zulässigen Einleitmenge erfolgt derzeit. Eine Einleitung in die Kanalisation in der Röblingstraße ist nicht vorgesehen.

*Stellungnahme:*

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind.

Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

*Abwägung:*

Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Die Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern nachgeschaltete Genehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung.

*Abteilung Planung und Bau - Maßnahmenentwicklung (PB-N/M)*

*Stellungnahme:*

Zu dem uns vorliegenden Regenentwässerungskonzept möchten wir zu der schon abgegebenen Stellungnahme, welche auch weiterhin Bestand hat, folgendes ergänzen:

Wir sehen hier weitere Potentiale zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vor Ort u.a. unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen und damit zur weiteren Reduzierung der Ableitung über unterirdische Speicherbecken. Versickerung und das Pflanzen von Bäumen schließen sich nicht

aus. Gerade eine oberflächliche Versickerung befördert auch die Verdunstung als Teil des Wasserhaushaltes. Rigolen stellen keine Versickerungsmulden dar. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit empfehlen wir Versickerungsversuche nach dem Open-End-Verfahren.

Bei der Bemessung der Anlagen zur Regenentwässerung auf einem Grundstück sind die Vorgaben aus DIN 1986-100 zu beachten, bei größeren Grundstücken/ Gebieten auch die DWA-A 118.

Die zulässige maximale Einleitmenge von einem Grundstück/ privatem Gebiet hängt nicht nur von der von der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten maximalen Abflussspende gemäß Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) ab, sondern insbesondere auch von der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation.

Deshalb kann es sein, dass die maximal mögliche Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation niedriger ist, als die Einleitmenge, wie sie sich aus dem BReWa-BE ergibt. Die Einleitmenge in die Regenwasserkanalisation ist immer bei den Berliner Wasserbetrieben zu erfragen.

Mail an [regenwassereinleitung@bwb.de](mailto:regenwassereinleitung@bwb.de)

*Abwägung:* Einstellung in die Abwägung.

Das Regenentwässerungskonzept wird derzeit unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise weiterentwickelt. In diesem Zuge werden die Möglichkeiten zur Maximierung der Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten optimiert.

Ziel ist auch die Minimierung der Ableitung über die unterirdischen Speicherbecken.

Versickerungsversuche zur Bestimmung der Durchlässigkeiten wurden bereits durchgeführt und werden in die Weiterentwicklung des Konzepts einbezogen.

#### **4.37 ITDZ Berlin**

*Stellungnahme:* Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Fernmelde-technische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.

*Bemerkungen:*

Unsere Anlage liegt im unteren Teil Röblingstraße/AttilasträÙe) auf dem Grundstück des Bebauungsplans 07-95. Bitte teilen Sie uns mit bis wann unsere UmbaumaÙnahmen ausgeführt werden müssen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die benannte Anlage liegt im Entwurf des Bebauungsplans in einem Bereich auÙerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Somit sind keine Beeinträchtigungen der Anlage zu erwarten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Leitungsträgers erforderlich wird.

#### **4.38 Vattenfall Europe Business Services GmbH, Real Estate Management Germany Portfoliomanagement**

*Stellungnahme:*

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation 68200 und die beiden Übergabestationen 18098 bzw. 68130 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Die beiden Übergabestationen Ü18098 und Ü68130 müssen mit allen zugehörigen Kabeln demontiert werden. Ebenfalls demontiert bzw. reguliert werden muss die Netzstation N68200 mit allen speisenden und versorgenden Mittel- und Niederspannungskabeln. Eine Regulierung erfordert auch das Mittelspannungs-Ringkabel, welches von Nord nach Süd über den Bebauungsplan verläuft. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, (xxx) gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 01 36 29.

Die Leitungsrechte für folgende Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. Eine grundbuchliche Sicherung der Netzstation 68200 liegt nicht vor. Weiterhin müssen die, im Rahmen der Umlegungsarbeiten, neuen Kabel gesichert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihnen (xxx) gern zur Verfügung.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

#### *Abwägung:*

Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung, Weitergabe an Bauherren.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zu im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen ergänzt.

Die weiteren Hinweise betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Entsprechend erfolgt eine Weitergabe an den künftigen Bauherren.

#### **4.39 NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG**

*Stellungnahme:* Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue

Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen.

Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, (xxx), abzustimmen. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (xxx) zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

(xxx)

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren.

Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der NBB weitestgehend innerhalb des angrenzenden öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Eine Leitung befindet sich innerhalb des Plangebiets, im Bereich des derzeitigen Baumarktes. Für diesen Bereich ist eine vollständige Überformung geplant. In diesem Rahmen wird auch eine Um- oder Neuverlegung der Leitung erforderlich. Der Eigentümer der Fläche wird sich dazu mit dem Leitungsträger in Verbindung setzen.

Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.