

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Entwurf des Bebauungsplans 7-82b vom 28. Juli 2021 für das Grundstück Götzstraße 36
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof**

Der Senat von Berlin
SBW II W 35
Tel: 90139 4215

An das Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des Bebauungsplans 7-82b vom 28. Juli 2021 für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

A. Problem

Für den Bereich um das Rathaus Tempelhof wurden 2016 bis 2018 vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem besonderen Städtebaurecht durchgeführt. Im Ergebnis liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Demnach sollen durch verschiedene, aufeinander aufbauende Standortverlagerungen ("Rochade") die öffentlichen Einrichtungen Schritt für Schritt an andere Standorte im Gebiet verlagert werden. Ziel ist es, den Bereich als zentralen Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungsstandort für Tempelhof (weiter) zu entwickeln. Gleichzeitig wird hierdurch eine gut erschlossene landeseigene Fläche für ein neues Wohnquartier an der Götzstraße mit etwa 500 Wohnungen gewonnen und damit ein relevantes Wohnbauflächenpotenzial in zentraler Lage aktiviert.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat im Juli 2018 den Bericht der vorbereitenden Untersuchungen und dieses dabei entwickelte Konzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept bildete auch die Grundlage für die Festlegung des rd. 62 ha großen Stadtumbaugebiets (jetzt „Nachhaltige Erneuerung“) "Neue Mitte Tempelhof" durch den Senat von Berlin im November 2018.

Einen ersten Baustein für die städtebauliche Neuordnung und die Schaffung von dringend benötigtem gemeinwohlorientiertem Wohnungsneubau bildet die Verlagerung des Polizeistandes (Abschnitt 44) vom aktuellen Standort Götzstraße 6 auf das landeseigene Grundstück Götzstraße 36. Angesichts des sanierungsbedürftigen Zustands des Bestandsgebäudes der Polizeidienststelle und des Personalswachpostens insbesondere durch die künftige Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 besteht Handlungsbedarf.

Der Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Der Bebauungsplan XIII-209 setzt dort eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" fest. Eine entsprechende Einrichtung ist auf diesem Grundstück nicht mehr erforderlich. Kindertagesstätten sollen in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau realisiert werden.

B. Lösung

Voraussetzung für die Zulässigkeit des Polizeineubaus an der Götzstraße 36 ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82b. Mit ihm werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Polizeidienststelle geschaffen. Damit können im Plangebiet die erforderlichen Flächenbedarfe eines modernen, den Anforderungen an Flächeneffizienz und Grundrissflexibilität (im Hinblick auf eine vorausschauende Flächenplanung) entsprechenden Dienstgebäudes umgesetzt werden. Mit der Errichtung eines kompakten Neubaus wird anstelle des flächenintensiven Bestandsbaus zudem den energetischen und funktionalen Anforderungen ("kurze Wege") einer Polizeidienststelle sowie der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Das rd. 3.800 m² große Plangebiet befindet sich südlich der Götzstraße, zwischen der Einmündung Werbergstraße und dem Kreuzungsbereich Götz-/Felixstraße im Ortsteil Tempelhof des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das landeseigene Grundstück Götzstraße 36 liegt unweit des Tempelhofer Damms mit dem dort befindlichen Rathaus Tempelhof. Zusammen mit verschiedenen Gemeinbedarfs-einrichtungen entlang der Götz- und Felixstraße bildet der Bereich rund um das Rathaus Tempelhof das Stadtteil- und kulturelle Zentrum des Ortsteils. Der Standort Götzstraße 36 ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.

Festgesetzt werden soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei", auf der ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen errichtet werden kann. Um für die Realisierung eine hohe Flexibilität zu ermöglichen, erfolgt lediglich eine Festsetzung der Baugrenze entlang der Götzstraße. Die zulässige Gebäudehöhe fügt sich aufgrund der Orientierung an den Höhen der umliegenden Wohngebäude in die Umgebung ein. Ergänzend werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebäudes und des Grundstückes getroffen.

Für die derzeit im Plangebiet befindliche Kleingartenanlage „Germania“ (10 Parzellen) soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen Ersatz geschaffen werden. Potenzielle Ersatzflächen werden im Kleingartenentwicklungsplan 2030 dargestellt und derzeit durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geprüft. Bei Kündigung der Kleingärten steht den Pächterinnen und Pächtern gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zudem eine finanzielle Entschädigung zu.

Der Bebauungsplan 7-82b ist der erste Schritt zur Neuordnung des Gebietes am Rathaus Tempelhof. Um für die Umsetzung des Neubaus frühzeitig Planungsrecht zu schaffen und damit insgesamt eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten, wird das Bebauungsplanverfahren für diese Teilfläche eigenständig durchgeführt. Aufgrund seiner Randlage besteht zwischen dem Grundstück Götzstraße 36 und den Flächen für den Wohnungsneubau und die Verwaltungseinrichtungen, für die der Bebauungsplan 7-82a aufgestellt wird, kein unmittelbarer Zusammenhang.

Die im Geltungsbereich liegenden Teile der Götzstraße werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Alternativen zur vorgesehenen Planung bestehen nicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Vielzahl anderer Standorte im Gebiet des Polizeiabschnittes 44 geprüft. Hierbei wurden neben landeseigenen auch private Grundstücke betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Grundstück Götzstraße 36 der einzig geeignete Standort ist. Ein Erhalt und Umbau des Bestandsgebäudes kommt nicht in Betracht. Im Ergebnis entsprechender Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Modernisierung und Erweiterung des Bestandsbaus in der Götzstraße 6 insbesondere aufgrund bautechnischer und funktionaler Anforderungen nicht realisierbar ist und dem erheblichen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf nur durch einen Neubau entsprochen werden kann.

Bei einem Verzicht auf den Standort Götzstraße 36 kann weder das Gesamtkonzept zur Neuordnung noch der Wohnungsneubau realisiert werden.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es sind keine Kostenauswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen zu erwarten. Bei Kündigung der Kleingartenanlage (10 Parzellen) werden die Pächterinnen und Pächter gemäß Bundeskleingartengesetz finanziell für den Verlust ihrer Kleingärten entschädigt.

E. Gesamtkosten

Mit der Verlagerung des Standortes der Polizeidienststelle sind Kosten für die Errichtung des Neubaus, im Zusammenhang mit der Beräumung und Ersatzlandschaffung der Kleingartennutzung sowie für den Abbruch des bestehenden Polizeigebäudes Götzstraße 6 verbunden. Hinzu kommt, dass bei einer vorzeitigen Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 auf dem bestehenden Grundstück Götzstraße 6 eine Interimsmaßnahme (Baucontainer) für die temporäre Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich wird.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 23,9 Mio. Euro.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst rd. 3.800 m². Davon entfällt mit 3.250 m² der Großteil auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Polizei). Der Anteil der Verkehrsflächen im Gebiet umfasst – dem derzeitigen Stand entsprechend – rd. 550 m².

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist im Bereich der Kleingartenanlage von einem fast vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen auszugehen. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Minderung festgesetzt. Im Rahmen des nachgelagerten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens sind zudem die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten zählen nicht zu den wertgebenden Arten. Zudem wurden drei Individuen einer Fledermausart (Zwergfledermaus) über der Fläche beim Jagen beobachtet. Eine Nutzung von Bäumen als Quartier wurde nicht nachgewiesen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis ist nicht von einem Verlust dauerhaft genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten auszugehen. Gegebenenfalls im nachgeordneten Zulassungsverfahren erforderliche naturschutzrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

Klima

Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind angesichts der geringen Grundstücksgröße als eher geringfügig einzustufen. Zur Verminderung des Verlustes an Grünfläche werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur lokalen Niederschlagsversickerung sowie zur Begrünung von Flächen getroffen. Sowohl die Begrünungsmaßnahmen als auch der Umgang mit dem Niederschlagswasser wirken sich klimatisch positiv aus.

Schall

Vom Betrieb des Dienstgebäudes der Polizei gehen keine wesentlichen erhöhten Lärmbelastungen aus. Erhebliche Lärmemissionen, die von Stellplätzen für Dienstfahrzeuge ausgehen, sind nicht zu erwarten, da festgesetzt wird, dass die erforderlichen Stellplätze - mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende - unterirdisch anzuordnen sind. Eine erhebliche Lärmbelastung durch Einsatzfahrzeuge, die mit Einsatz des Signalhorns vom Standort losfahren, ist insbesondere in den schützenswerten Nachtstunden unwahrscheinlich. Im Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Sportanlage sind keine zu bewältigenden Konflikte zu erwarten.

Weitere (gewerbliche) Lärmquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Luftbelastung

Durch den Polizeistandort sind - unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung und der offenen Bebauung - weder durch den Betrieb des Gebäudes noch die erhöhte Anzahl an Mitarbeitenden oder das erhöhte Verkehrsaufkommen erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
SBW II W 35
Tel.: 90139 4215

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans 7-82b vom 28. Juli 2021 für das Grundstück Götzstraße 36 im
Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 05.04.2022 beschlossenen
Entwurf des Bebauungsplans zu.

A. Begründung

Siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Es sind keine Kostenauswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen zu erwarten. Bei Kündigung der Kleingartenanlage (10 Parzellen) werden die Pächterinnen und Pächter gemäß Bundeskleingartengesetz finanziell für den Verlust ihrer Kleingärten entschädigt.

D. Gesamtkosten

Mit der Verlagerung des Polizeineubaus sind Kosten für die Errichtung des Neubaus, im Zusammenhang mit der Beräumung und Ersatzlandschaffung der Kleingartennutzung sowie für den Abbruch des bestehenden Polizeigebäudes Götzstraße 6 verbunden. Hinzu kommt, dass bei einer vorzeitigen Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 auf dem bestehenden Grundstück Götzstraße 6 eine Interimsmaßnahme (Baucontainer) für die temporäre Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich wird.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 23,9 Mio. Euro.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die erforderlichen Mittel für die Beräumung der bestehenden Kleingartenanlage sowie zur Neuerrichtung der Polizeidienststelle sind in die Investitionsplanung 2021 bis 2025 in Kapitel 1250, Titel 70512 mit Gesamtkosten in Höhe von 17,6 Mio. € eingestellt. Die erste Rate ist im Jahr 2024 mit 2 Mio. Euro vorgesehen. Die Kosten wurden im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogramms aktualisiert und belaufen sich und belaufen sich nach Abschluss der Prüfung nunmehr auf 22,0 Mio. Euro.

Die durch die Inanspruchnahme der Kleingartenparzellen anfallenden Entschädigungsansprüche in Höhe von insgesamt bis zu 100.000 Euro (Schätzung auf Basis von Vergleichsprojekten) werden aus Mitteln des Programms "Nachhaltige Erneuerung" finanziert. Zusätzlich entstehen Kosten in Höhe von rd. 70.000 Euro (Schätzung auf Basis der Angaben im Kleingartenentwicklungsplan) für die Herrichtung neuer Parzellen im Zuge der Ersatzlandbereitstellung, die ebenfalls aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung finanziert werden. Hieraus werden auch die Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes Polizeiabschnitt 44 in Höhe von rund 320.000 Euro getragen. Somit werden insgesamt 490.000 € aus Städtebaufördermitteln, Programm Nachhaltige Erneuerung (Kapitel 1240, Titel 89373) finanziert.

Hinzu kommt, dass bei einer vorzeitigen Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 auf dem bestehenden Grundstück Götzstraße 6 eine Interimsmaßnahme (Baucontainer) für die temporäre Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich wird. Die Kosten für die Interimsmaßnahme belaufen sich auf rund 1,4 Mio. Euro und werden von der BIM aus Mitteln des Portfolioprojekts für die Direktion 4 finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst rd. 3.800 m². Davon entfällt mit 3.250 m² der Großteil auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Polizei). Der Anteil der Verkehrsflächen im Plangebiet umfasst - dem derzeitigen Stand entsprechend - rd. 550 m².

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Umweltbelange gleichwohl in die Abwägung eingestellt.

Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist im Bereich der Kleingartenanlage von einem fast vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen auszugehen. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Minderung festgesetzt. Im Rahmen des nachgelagerten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens sind zudem die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten zählen nicht zu den wertgebenden Arten. Zudem wurden drei Individuen einer Fledermausart (Zwergfledermaus) über der Fläche beim Jaggen beobachtet. Eine Nutzung von Bäumen als Quartier wurde nicht nachgewiesen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis ist nicht von einem Verlust dauerhaft genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten auszugehen. Gegebenenfalls im nachgeordneten Zulassungsverfahren erforderliche naturschutzrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

Klima

Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind angesichts der geringen Grundstücksgröße als eher geringfügig einzustufen. Zur Verminderung des Verlustes an Grünfläche werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur lokalen Niederschlagsversickerung sowie zur Begrünung von Flächen getroffen. Sowohl die Begrünungsmaßnahmen als auch der Umgang mit dem Niederschlagswasser wirken sich klimatisch positiv aus.

Schall

Vom Betrieb des Dienstgebäudes der Polizei gehen keine wesentlichen erhöhten Lärmbelastungen aus. Erhebliche Lärmemissionen, die von Stellplätzen für Dienstfahrzeuge ausgehen, sind nicht zu erwarten, da festgesetzt wird, dass die erforderlichen Stellplätze - mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende - unterirdisch anzuordnen sind. Eine erhebliche Lärmbelastung durch Einsatzfahrzeuge, die mit Einsatz des Signalhorns vom Standort losfahren, ist insbesondere in den schützenswerten Nachtstunden unwahrscheinlich. Im Zusammenhang mit der Nutzung der angrenzenden Sportanlage sind keine zu bewältigenden Konflikte zu erwarten.

Weitere (gewerbliche) Lärmquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Luftbelastung

Durch den Polizeistandort sind - unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung und der offenen Bebauung - weder durch den Betrieb des Gebäudes noch die erhöhte Anzahl an Mitarbeitenden oder das erhöhte Verkehrsaufkommen erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Berlin, den 05.04.2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 7-82b gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Anlagen zur Planbegründung
- Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 7-82b



Begründung

zum Bebauungsplan 7-82b
für das Grundstück Götzstraße 36
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.7	Denkmalschutz	8
2.8	Derzeitiger Umweltzustand	8
3.	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	14
3.4	Stadtentwicklungsplanung	15
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	22
II.	Planinhalt und Abwägung	26
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung	26
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	27
3.	Begründung der Festsetzungen	27
3.1	Art der baulichen Nutzung	27
3.2	Maß der baulichen Nutzung	29
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	31
3.4	Weitere Arten der Nutzung	32
3.5	Immissionsschutz	34
3.6	Grünfestsetzungen	40
3.7	Sonstige Festsetzungen	45
3.8	Flächenbilanz	45
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	45
4.1	Öffentliches Interesse	46
4.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	47
4.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB); Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	48
4.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	48
4.5	Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),	49
4.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	49

4.7	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)	49
4.8	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	50
4.9	Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	50
4.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	50
4.11	Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	51
4.12	Eigentumsrechte	52
4.13	Sicherheit im öffentlichen Straßenraum	52
4.14	Belange von Pächterinnen und Pächtern der Kleingartenanlage	53
III.	Auswirkungen der Planung	54
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	54
2.	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	57
3.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	58
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	59
5.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	60
6.	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	60
7.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	60
8.	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken	60
9.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	60
IV.	Verfahren	61
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	61
2.	Aufstellungsbeschluss	61
3.	Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB	61
4.	Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren 7-82a und 7-82b	62
5.	Verfahren gem. § 13a BauGB	62
6.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	63
7.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	76
8.	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	82
9.	Inkrafttreten des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland am 23.6.2021 bzw. Änderung des Baugesetzbuchs vom 10.9.2021	96
10.	Änderungen des Planentwurfs nach der Behördenbeteiligung	96
11.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	97
12.	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	117
V.	Rechtsgrundlagen	123
VI.	Anhang	124
	Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen	124
	Anhang 2: Biotoptypenkarte	126

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Für den Bereich um das Rathaus Tempelhof wurden 2016 bis 2018 vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem besonderen Städtebaurecht durchgeführt. Im Ergebnis liegt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept vor. In diesem ist vorgesehen, die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet neu zu ordnen. Dadurch kann eine Fläche für Wohnungsneubau an der Götzstraße geschaffen werden.

Ein erster Baustein dieser Neuordnung ist die Verlagerung des Polizeistandortes (Abschnitt 44) vom Standort Götzstraße 6 auf das landeseigene Grundstück Götzstraße 36. Auf Grundlage des durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossenen Entwicklungskonzeptes hat der Senat von Berlin die Festlegung eines Stadtumbaugebietes beschlossen (Neue Mitte Tempelhof). Die Förderung der Stadtumbaugebiete wird im Land Berlin seit 2020 unter dem Programmnamen "Nachhaltige Erneuerung" fortgeführt.

Der Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Zwar setzt der Bebauungsplan XIII-209 dort eine Fläche für Gemeinbedarf fest, allerdings mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte". Zur Schaffung von Planungsrecht für die neue Polizeidienststelle ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor (siehe Kap. IV.5).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das rd. 3.800 m² große Plangebiet befindet sich südlich der Götzstraße, zwischen der Einmündung Werbergstraße und dem Kreuzungsbereich Götz-/Felixstraße im Ortsteil Tempelhof des Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

Das Plangebiet liegt unweit des Tempelhofer Damms mit dem dort befindlichen Rathaus Tempelhof. Entlang der Götz- und Felixstraße konzentrieren sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Dazu zählen neben dem Standort des Polizeiabschnitts 44 (Götzstraße 6), die Bezirkszentralbibliothek, das Stadtbad, das Vereinshaus einer Sportanlage, mehrere Kitas, eine Grund- und eine Oberschule, ein Familienzentrum der Diakonie, eine Seniorenwohnanlage und ein Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie weitere kirchliche Einrichtungen.

Die Bereiche nördlich und östlich des Plangebiets sind, mit Ausnahme von einigen Gewerbebauten (u. a. Lebensmittelmarkt), durch Wohnbebauung geprägt. Die weitestgehend vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäude der Zwischenkriegs- und der Nachkriegszeit sind überwiegend in offener Zeilenbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet.

Nordwestlich des Plangebiets, westlich der Werbergstraße, befinden sich zwei viergeschossige Wohnblöcke der Zwanzigerjahre, die jeweils einen Innenhof umschließen. Die denkmalgeschützte Wohnanlage bildet ein städtebauliches Ensemble mit der benachbarten Schule, zu der auch eine bauliche Verbindung besteht.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz. Rückwärtig der Bebauung entlang des Tempelhofer Damms und der Götzstraße liegen die Kleingartenanlage "Feldblume" und die öffentliche Grünanlage "Franckepark".

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 3.800 m². Das Grundstück Götzstraße 36 umfasst das Flurstück 410, Flur 2 der Gemarkung Tempelhof und hat eine Größe von rd. 3.250 m². Weiterhin ist der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Götzstraße (Flurstück 977, Flur 2, Gemarkung Tempelhof) bis zur Straßenmitte Teil des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Götzstraße im Norden,
- ein sechsgeschossiges Wohngebäude (Felixstraße 14) mit eingeschossigen Garagenbauten im Osten,
- den Sportplatz Paul Jesträm im Süden,
- das zur Sportanlage gehörige zweigeschossige Vereinsgebäude mit vorgelagerter Stellplatzanlage im Westen.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Götzstraße 36 wird momentan als Kleingartenanlage (Kolonie Germania, im folgenden KGA Germania genannt) genutzt und besteht aus zehn Parzellen. Das Plangebiet ist durch eingeschossige Lauben sowie Pflanz- und Baumbestände geprägt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-209, festgesetzt am 22.5.1978, für das Baugrundstück und die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-9, festgesetzt am 31.5.1955 für die Verkehrsfläche der Götzstraße.

Der Bebauungsplan XIII-209 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Ferner wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie in Verbindung mit einer Bebauungstiefe von 20,0 m hinter der festgesetzten Baugrenze geregelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahmemöglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen eine Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulassen zu können, ist aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 27.11.1987 (Az. 2 B 106.85) nicht mehr anwendbar. Es ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Dem Bebauungsplan XIII-209 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1968 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 unbeschränkt zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmen wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-209 nicht zugelassen.

Der zulässige Versiegelungsgrad liegt aufgrund der unbeschränkten Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1968 theoretisch bei einer GRZ von 1,0. Tatsächlich ist jedoch aufgrund der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" nicht von einer vollständigen Versiegelung des Grundstücks auszugehen, da bei sozialen Anlagen dieser Art i.d.R. ein Garten mit einer integrierten Außenspielfläche vorhanden ist. Vor dem Hintergrund der konkret festgesetzten Zweckbestimmung des Grundstücks ist von einer GRZ von bis zu 0,6 auszugehen.

Nördlich und östlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-9 an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82b liegen lediglich die durch den Bebauungsplan XIII-9 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie an der nördlichen Grenze des Grundstücks Götzstraße 36 und Teile der angrenzend festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Götzstraße, die im Norden entlang der Grundstücksgrenze verläuft, erschlossen. Die Götzstraße schließt weiter westlich an den Tempelhofer Damm (B 96, übergeordnete Straßenverbindung nach dem übergeordneten Straßennetz von Berlin 2017 in Bestand und Planung) an, über den im Norden die Autobahn A100 und im Süden die Stadtgrenze erreicht werden kann. Über die westlich des Plangebiets befindliche Werbergstraße sowie über die die Götzstraße östlich querende Felixstraße kann im Norden die Germaniastraße erreicht werden, die eine Verbindung nach Schöneberg/Neukölln darstellt und als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) im Bestand sowie in der Planung dargestellt ist (s. übergeordnetes Straßennetz von Berlin¹).

Die Götzstraße weist einen Straßenraum von insgesamt rd. 18 m Breite auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von rd. 9 m. Der ruhende Verkehr ist beidseitig längs am Fahrbahnrand angeordnet. Es verbleibt für den fließenden Verkehr eine Fahrbahnbreite von rd. 5 - 5,5 m. Dies ist für den Begegnungsfall Pkw-Pkw grundsätzlich ausreichend. Der Begegnungsfall Lkw-Pkw ist nur mit deutlich verringerter Geschwindigkeit möglich. Allerdings wird die Götzstraße nur selten von Lkws durchfahren. Separat geführte Radwege/-streifen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich Bushaltestellen und ein U-Bahnhof:

- Bushaltestelle Felixstraße (ca. 230 m; Linien M46 und 246)
- Bushaltestelle U Alt-Tempelhof (ca. 700 m; Linien 140, 184, 246, M46, N6, N84)
- U-Bahnhof Alt-Tempelhof (ca. 700 m; Linie U6).

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. einem Kilometer der S-Bahnhof Tempelhof, der durch die Ringbahnlinien und die S-Bahnlinien S45 und S46 befahren wird. Hier besteht eine Umsteigemöglichkeit von der U-Bahnlinie U6.

2.6 Technische Infrastruktur

Für das Plangebiet besteht ein Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

¹ Quelle: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>

In der Götzstraße befinden sich eine 230V-400V-Niederspannungsleitung sowie ein Hausanschluss mitsamt zuführender Hausanschlusskabel der Stromnetz Berlin GmbH sowie Leitungsanlagen der Gasag AG.

Weiterhin befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) in der Götzstraße. Die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung sind gemäß Aussagen der BWB gesichert.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die in der Denkmalliste des Landes Berlin enthalten sind. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage "Wohnanlage Werbergstraße" (Obj.-Dok.-Nr.: 09055128). Dazu gehören die Gebäude Germaniastraße 7-9, Werbergstraße 1-9 und Götzstraße 23/27. An die Wohnanlage direkt westlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal "Luise-Henriette-Schule" (Obj.-Dok.-Nr.: 09055096).

2.8 Derzeitiger Umweltzustand

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Das Plangebiet ist in seinen wesentlichen Teilen als Biotoptyp "alte Kleingärten mit Obstbäumen" (Biotopcode 101511) einzustufen. Die Kleingartenanlage Germania ist in zehn Parzellen untergliedert. Diese weisen eine Größe zwischen 160 und 400 m² auf. Auf jeder Parzelle befindet sich eine Laube. Die Parzellen sind durch Hecken, Ziersträucher, Blumenbeete, Rasenflächen sowie durch Obst- und Gemüseanbauflächen geprägt. Als charakteristisch ist der Obstbaumbestand anzusehen. Durch die Kleingartenanlage führt ein befestigter Weg (Biotopcode 12654). Einige Parzellen weisen in geringem Umfang befestigte Wege auf.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 17.6.2004, Az. III ZR 281/03) ist in Konkretisierung von § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) für eine zeitgemäße Bewirtschaftung von Kleingärten von einer "Drittel-Regelung" auszugehen, die dem Grunde nach für alle Kleingärten gilt, d.h. 1/3 Anbau von Gartenbauerzeugnissen (Obst und Gemüse), 1/3 Ziergarten (Ziergehölze, Rabatten, Rasen), 1/3 Erholung (Laube, Sitzplätze, Wege). In der KGA Germania wird die Drittel-Regelung weitgehend eingehalten, teilweise liegt der Anteil der Gartenbauerzeugnisse etwas darunter, der Anteil der Ziergärten etwas höher.

Im Plangebiet kommen keine natürlichen oder künstlichen Gewässer (ausgenommen aufgestellte Pools) vor. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) wurden nicht identifiziert.

Die Einschätzung der Biotope erfolgt auf Grundlage einer Erfassung vom 28.08.2019 gemäß Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005) (siehe Anhang 2: Biotoptypenkarte).

Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich sowohl Straßenbäume als auch Bäume auf dem Areal der KGA Germania (s. Tab. 1).

Bei den Straßenbäumen in der Götzstraße handelt es sich um eine Eichenallee, wobei die Straßenseite des Plangebiets von fünf Roteichen (*Quercus rubra*) bestanden ist, welche vor rd. 50 - 70 Jahren gepflanzt wurden. Sie haben einen Stammumfang zwischen rund 140 und 220 cm (GEO-PORTAL BERLIN – Baumbestand, 2019). Die Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung (BaumSchVO).

Tab. 1: Nach BaumSchVO geschützter Baumbestand

Baumnr.*	Art (deutsch)	Art (botanisch)	Pflanzjahr**	Stammumfang**	Eigentümer**	Standort
210	Amerikanische Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	1953	221	Land Berlin	Götzstraße
220	Amerikanische Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	1972	141	Land Berlin	Götzstraße
230	Amerikanische Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	1975	153	Land Berlin	Götzstraße
240	Amerikanische Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	1969	166	Land Berlin	Götzstraße
250	Amerikanische Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	1971	156	Land Berlin	Götzstraße

* gemäß Anhang 2 Biototypen- und Baumplan

** Angabe gemäß GEOPORTAL BERLIN / Baumbestand Berlin (Stand 01.03.2020)

Bei den Bäumen innerhalb der Kleingartenanlage handelt es sich zum Großteil um Obstbäume. Die vorkommenden Arten (v. a. *Prunus*, *Malus*) unterliegen nicht dem Schutz der BaumSchVO. Im Rahmen von Begehungen im Februar sowie im Juni 2021 wurden zwei Bäume im Plangebiet und einer unmittelbar angrenzend identifiziert, bei denen es sich wahrscheinlich nicht um Obstgehölze handelt und deren Stammumfang über 80 cm liegt, sodass sie unter den Schutz der BaumSchVO fallen.

Geschützte Pflanzenarten

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wurden besonders geschützte Pflanzenarten im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Biotopverbund

Der Biotopverbund dient der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft. In Berlin wurden dazu auf der Grundlage eines Zielartenkonzeptes (Tier- und Pflanzenarten, die in besonderem Maße auf räumliche und funktionale Verknüpfungen angewiesen sind und von deren Schutz weitere Arten profitieren können), ein Biotopverbundsystem entwickelt. Es gliedert sich in derzeitige und potenzielle Kern- und Verbindungsflächen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer solchen Fläche des Berliner Biotopverbundsystems.

Auch wenn das Plangebiet, insbesondere die vegetationsbestandenen Flächen der Kleingartenanlage, nicht als Teil des Berliner Biotopverbundsystems einzustufen ist, ist es doch als sogenanntes "Trittsteinbiotop" zu bewerten - eine kleinere Fläche zwischen Kernlebensräumen, die als Zwischenstation für den Individuenaustausch dient und somit ein Glied in der Vernetzung von Lebensstätten, hier vor allem für Vögel, darstellt. Die Fläche steht im Zusammenhang mit dem Parkverbund (Franckepark, Alter Park, Lehnepark, Bosepark) und der KGA Feldblume südwestlich der Fläche.

Artenschutz

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die gärtnerische Gestaltung seiner Freiflächen. An vielen Bäumen finden sich Nisthilfen für Vögel. Insgesamt bietet die Kleingartenanlage einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Daher wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde als Grundlage für eine Abschätzung der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Plangebiet erfasst.

Zur Erfassung der vorkommenden Brutvögel wurde das Gebiet an drei Terminen zwischen Ende April und Mitte Mai 2020 in den Morgenstunden begangen. Es wurden insgesamt acht Arten innerhalb des Geltungsbereiches und auf den angrenzenden Flächen festgestellt. Alle Arten kommen häufig im Berliner Stadtgebiet vor, zwei Arten stehen deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Tab. 2: Gesamtartenliste aller Brutvogelarten des Untersuchungsgebietes (trias Planungsgruppe)

Nr.	Deutscher Name	Wiss. Name	Artkürzel	BP od. Rev. innerh./au- ßerh. UG	Status	VSch RL	BNat- SchG	RL D	RL BE	Tr.
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1/0	B4	-	§	-	-	0
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	>2/0	B4, C12	-	§	-	-	a
3	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	0/1	A1	-	§	V	-	zz
4	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	0/>1	B4, C14	-	§	V	-	0
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	>1/0	A4	-	§	-	-	0
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	1/0	B4	-	§	-	-	zz
7	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	0/1	B4	-	§	-	-	z
8	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	1/0	B4	-	§	-	-	0

BP/Rev. Anzahl: Anzahl der Brutpaare/Reviere der entsprechenden Arten im UG und angrenzend; NG = Nahrungsgast

Status: Gemäß EOAC Kriterien (HAGEMEJER & BLAIR 2005)

VSchRL - Anh. I: Arten des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie

BNatSchG: § = nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, §§ = nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt

RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNBERG et al. 2015); RL BE: Rote Liste der Brutvögel Berlins (WITT & STEIOF 2013): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste

Tr = Trend über 20-25 Jahre: zz = Zunahme um >50 %, z = Zunahme 20-50 %, 0 = Bestand stabil, a = Abnahme um 20-50 %, aa = Abnahme um >50 %

Keine der erfassten Arten gilt als wertgebende Brutvogelart.

Brutplätze bzw. -reviere wurden bei fünf Arten festgestellt. Der Haussperling hat seinen Brutplatz am westlich angrenzenden Vereinshaus des BFC Germania 1888. Der Gartenrotschwanz nutzt das Gebiet nur als Nahrungshabitat. Außerdem wurde südlich, etwas außerhalb des Geltungsbereiches, ein Nest einer Nachtigall festgestellt, welche das Gebiet ebenfalls zur Nahrungssuche frequentiert. Die Niststätten der Arten Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling und Gartenrotschwanz sind über die Brutperiode hinaus geschützt (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zur Erfassung der vorkommenden Fledermausarten wurde das Gebiet an zwei Abenden im Mai und Juli 2020 mit Detektoren begangen. An Fledermausarten konnte die in Berlin häufige Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt werden. An beiden Abenden konnten bis zu drei Individuen im Gebiet jagend erfasst werden. Quartiere wurden nicht festgestellt, der Baum- und Gebäudebestand weist allerdings Quartierpotenziale auf.

Die vielfältigen Vegetationsbestände mit einem reichen Blütenangebot begünstigen das Vorkommen einer artenreichen Insektenfauna. Es ist die für Kleingärten typische Insektenfauna zu erwarten, aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung ist ein Vorkommen des Nashornkäfers im Plangebiet nicht auszuschließen.

Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien bestehen nicht.

Weitere besonders geschützte Arten gemäß Anlage 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wie die Säugetierarten Igel und Eichhörnchen sind wahrscheinlich. Der Rotfuchs kann vorkommen, mit einem Fuchsbau ist aufgrund der regelmäßigen Nutzung der Kleingärten jedoch nicht zu rechnen.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete wie z. B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Der südwestlich des Plangebiets, in etwa 300 m Entfernung, liegende Francketeich ist seit 2004 gesetzlich als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG i. V. m. § 25 NatSchG Bln geschützt. Gleiches gilt für den Wilhelmsteich in etwa 650 m westlicher Entfernung.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die Weichsel-Kaltzeit, die jüngste Kaltzeit während des Brandenburger Stadiums, geprägt und wurde unter Eiseinwirkung ins Gebiet transportiert. Das Plangebiet befindet sich auf einer Grundmoränenhochfläche. Der Boden besteht aus Geschiebelehm und -mergel, zum Teil auf Aufschüttungen (GEOPORTAL BERLIN – Bodengesellschaften 2015, Karte 01.1, 2018; GEOPORTAL BERLIN – Bodenarten 2015, Karte 01.06.1, 2018).

Die Bodengesellschaft innerhalb der gesamten Fläche besteht aus Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol (GEOPORTAL BERLIN - Bodengesellschaften 2015, Karte 01.1, 2018).

Sie weist eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz (GEOPORTAL BERLIN, Karte 01.13, 2018) sollte der Nettoverlust an Fläche und Funktionen des Bodens vermieden werden, indem die Planung optimiert wird, Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden. Die Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt gelten als mittelmäßig. Für die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und die Archivfunktion für die Naturgeschichte besitzen die Flächen eine geringe Bedeutung (ebd.).

Die Bodengesellschaft im Geltungsbereich ist dabei als regional "sehr häufig" eingestuft (GEOPORTAL BERLIN – Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften, Karte 01.11.1, 2015).

Für das Plangebiet liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten mit orientierender Altlastenuntersuchung vor. Demnach wurde unter einer sandigen, humosen, teilweise mit Ziegeln und Betonbruch durchsetzten Oberschicht in einer Tiefe von 1,1 - 2,1 m unter Gelände sandiger Geschiebemergel erkundet.

Altlasten

Eintragungen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin bestehen für das Plangebiet nicht. Die Altlastenuntersuchung ergab in einer Mischprobe Verunreinigungen durch Kupfer, Arsen, Nickel, Quecksilber, Zink, MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), Blei, TOC (gesamte organische Kohlenstoff), PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), Benz(a)pyren. Die Verunreinigungen führen zu einem Zuordnungswert > Z2 der LAGA. Damit sind Auffüllböden im Falle eines Bodenaushubs als gefährlicher Abfall einzustufen und somit fachgerecht zu entsorgen.

Versiegelung

Gemäß § 3 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Durch die gesamte Kleingartenanlage führt ein gepflasterter Weg. In einigen Parzellen sind die Wege gepflastert, teilweise wurden aber

auch nur Trittplatten ausgelegt. Mit Wegen und Lauben sind rund 20 % der Kleingartenanlage derzeit als versiegelte Fläche einzustufen.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine natürlichen Gewässer. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 11,5 - 11,9 m. Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Daher ist aufgrund oberflächennah anstehender wenig durchlässiger Böden mit aufstauendem Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 100 -150 mm/a im mittleren bis niedrigen Bereich (GEOPORTAL Berlin, Grundwasserneubildung 2012). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (GEOPORTAL Berlin, Wasserschutzgebiete 2009).

Das anfallende Niederschlagswasser in der Kleingartenanlage versickert vor Ort. Das Niederschlagswasser aus dem Straßenraum wird in die Kanalisation abgeleitet, erstaufnehmendes Gewässer ist der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße).

Klima

Das Plangebiet dient als Grünfläche grundsätzlich der Kaltluftentstehung. Allerdings weist es in dieser Funktion keine Bedeutung als Kaltluftleitbahn oder einen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom auf. Der Kaltluftvolumenstrom liegt im Mittel bei 50 - 100 m³/s und damit eher im geringen Bereich. Das Windfeld strömt von Süden nach Norden (GEOPORTAL Berlin, Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015). Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima ist die Kleingartenanlage als Teil des Grünraums südlich der Götzstraße den Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit zuzuordnen. Der angrenzende Straßenraum (Götzstraße) wird hinsichtlich seiner thermischen Situation als günstig bewertet (Umweltatlas 2015). Das Plangebiet ist Teil des Planungsraumes "Rathaus Tempelhof", in dem die bioklimatische Belastung hoch ist (GEOPORTAL BERLIN: Kernindikator Bioklima).

Luft

Zu den verkehrsbedingten Emissionen im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Aufgrund der offenen Bebauung, im Zusammenhang mit der geringen Verkehrsbelastung, sind besondere Belastungen nicht zu erwarten. Im Bereich des Tempelhofer Damms und der Germaniastraße sind verkehrsbedingte Emissionen durchschnittlich bis weit überdurchschnittlich hoch (GEOPORTAL Berlin Verkehrsbedingte Emissionen 2015). Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum, bezogen auf die zusammenfassende Bewertung von NO₂ und PM₁₀, ist auf diesen Straßen gering bis mäßig und nur in Teilabschnitten erhöht (GEOPORTAL Berlin Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025). Die Werte liegen unter den Grenz- bzw. Orientierungswerten.

Lärm

Im Bereich des Plangebietes liegt die Lärmbelastung bei < 50 - 55 L_{DEN} in dB(A), im östlichen Bereich liegt der Wert mit < 55 - 60 L_{DEN} in dB(A) etwas höher. Der Nachtlärmindex ist im gesamten Plangebiet mit > 45 - 50 L_N dB(A) gering. Die sehr hohe Lärmbelastung von den angrenzenden großen Straßen, wie Tempelhofer Damm und Germaniastraße, wirken sich nicht bzw. nur sehr begrenzt bis in das Plangebiet aus (GEOPORTAL Berlin Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Raster 2017). Die Fassadenpegel an den dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäuden sind mit maximal > 50 -- 55 L_{DEN} dB(A) am Tag und <= 45 L_N dB(A) in der Nacht als gering zu bewerten (GEOPORTAL Berlin Strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) 2017; Strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm L_N (Nacht) 2017).

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem städtisch geprägten Raum. Die Gebäude westlich des Plangebiets (Sporthalle und Vereinshaus) sind zweigeschossig. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die unter Denkmalschutz stehende viergeschossige Wohnanlage Werbergstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nördlich) und östlich des Plangebietes befindet sich Geschosswohnungsbau (vier- bis sechsgeschossig). Nordöstlich an der Felixstraße befindet sich ein eingeschossiger Supermarkt. Südlich schließt ein ungedeckter Sportplatz an. Insgesamt ist die umgebende Bebauung durch eine starke Durchgrünung geprägt.

Erholung

Das Plangebiet wird fast gänzlich von einer Kleingartenanlage eingenommen. Diese ist zwar öffentlich zugänglich, sie verfügt allerdings nicht über einen durchgehenden Weg und bietet keine weiteren Anreize zum Aufenthalt. Der Erholungswert der Anlage steht demnach primär den Pächterinnen und Pächtern und entsprechend nur einer sehr kleinen Gruppe von Menschen zur Verfügung.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).

Bezogen auf den Bebauungsplan 7-82b sind folgende Ziele verbindlich zu beachten und folgende raumordnerische Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der festgelegten Metropole Berlin (Ziel 3.4) sowie im "Gestaltungsraum Siedlung" (Ziel 5.6 Abs. 1), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizei" ist hier grundsätzlich zulässig. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27. Januar 2020 und 3. April 2021 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Die Flächen westlich, nördlich und östlich des Plangebiets sind als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung".

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Ziele:

In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Laut Programmplan Biotop- und Artenschutz sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Laut Programmplan Landschaftsbild sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er- und 1930er-Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofrings als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich bzw. Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III ausgewiesen, das mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt ist, in dem die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum durchschnittlich sind und in dem der private/halböffentliche Freiraum minimal bis unterdurchschnittlich ist. Es werden verschiedene Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Hier sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situationen und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Das Plangebiet liegt des Weiteren innerhalb der Vorsorgegebiete für Luftreinhaltung und Klima. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Emissionsminderung
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches durch Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber baulichen Randbereichen
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherstellung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im Programmplan zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption liegt das Plangebiet in einem Ausgleichssuchraum (Parkring).

3.4 Stadtentwicklungsplanung

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

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

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

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen

sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen.

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

Im StEP Wohnen 2030 ist die Neue Mitte Tempelhof als eines von 14 (mittlerweile 16) neuen Stadtquartieren innerhalb des Vertiefungsplans "Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau" in der Kategorie "Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten unter Anwendung des Berliner Modells" dargestellt. Der Vertiefungsplan "Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale" schätzt das Projekt mit einer langfristigen Realisierbarkeit (binnen 12 Jahren) ein.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der am 30.4.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Er trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins. Die Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2030 befindet sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur B 96 (Tempelhofer Damm) in der "Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbenutzung)".

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat hat am 12.3.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82b keine Aussagen. In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm ausgewiesen. Hier besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der am 2.3.2021 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) setzt den strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 und forciert dabei die Mobilitätswende, indem dem Umweltverbund Vorrang eingeräumt und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angestrebt wird. Dadurch soll einerseits dem Klimaschutz und andererseits der Verkehrssicherheit („Vision Zero“) sowie dem Gesundheitsschutz (Reduktion von Lärm- und Schadstoffbelastung) Rechnung getragen werden.

In räumlicher Hinsicht stellen die neuen Stadtquartiere einen Schwerpunkt des StEP MoVe 2030 dar. Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Neuen Mitte Tempelhof sind allerdings weder konkrete Straßennetzergänzungen noch Schieneninfrastrukturmaßnahmen vorgesehen (StEP MoVe 2030, S. 40f.).

Die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wurden zuletzt 2017 angepasst. Die nördlich des Plangebietes gelegene Germaniastraße wird darin sowohl im Bestand (Bezugsjahr 2017) als auch in der Planung (Bezugsjahr 2025) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Der Tempelhofer Damm wird sowohl im Bestand als auch in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Außerdem befindet sich in näherer Umgebung die Autobahn A100, die als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) in Bestand und Planung dargestellt ist. Für die Götzstraße, die Felixstraße und die Werbergstraße werden im StEP bzw. der in 2017 erfolgten Fortschreibung des Straßennetzes keine Aussagen getroffen.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 31.5.2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) zeigt Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel auf. In Bezug auf die vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- Die Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung am Tag heute und künftig (Karte 1) enthält keine das Plangebiet betreffenden Aussagen. Die Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung bei Nacht heute und künftig (Karte 2) stellt das Plangebiet als Bereich mit voraussichtlichem Zuwachs (bis 2050) dar.
- Die Karte Maßnahmen Bioklima - Prioritäre Handlungsräume (Karte 3) enthält keine das Plangebiet betreffenden Aussagen.
- In der Analysekarte Grün- und Freiflächen - Bedeutung und Empfindlichkeit (Karte 4) ist das Plangebiet als Bereich mit Stadtbäumen im Siedlungsraum, die potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer sind, dargestellt.
- Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen - Prioritäre Handlungsräume (Karte 5) ist das Plangebiet als "Grün- und Freiflächen mit prioritärem Handlungsbedarf" dargestellt. Der Bereich weist Stadtbäume im Siedlungsraum auf mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf.
- Im Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen (Karte 6) sind das Plangebiet und seine Umgebung als Bereich dargestellt, in dem Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen auszuschöpfen sind.
- In der Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen (Karte 7) ist das Plangebiet als Gebiet mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) dargestellt.
- Die Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen - un bebaut versiegelte Fläche (Karte 8) stellt den Anteil der un bebaut versiegelten Fläche an der Blockfläche mit mehr als 10 % bis 20 % dar.
- Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen - Handlungsräume Siedlungsräume und Gewässer - (Karte 9) ist das Plangebiet als Handlungsraum Trennsystem dargestellt.
- Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen (Karte 10) ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt, indem Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen sind.
- In der Analysekarte Klimaschutz (Karte 11) ist das Plangebiet im Hinblick auf die Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher mit einem organischen Kohlenstoffgehalt von 0,93 - 5,00 kg/m² in die niedrigste Kategorie eingestuft.
- Im Aktionsplan - Handlungskulisse (Karte 12) ist das Plangebiet im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen als Trennsystem dargestellt.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein. Insbesondere für Neubaumaßnahmen werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt, wie Dach- und Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement. Konkrete Aussagen zum Plangebiet selbst werden nicht getroffen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um (gesundheits-)schädliche Auswirkungen der Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Der Senat hat am 23.6.2020 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 beschlossen.

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

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung und
- Nachtlärmindex (L_N), gemittelte Lärmbelastung während der Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr - Lärmindex für die Bewertung von Schlafstörungen.

Im Jahr 2017 wurden die strategischen Lärmkarten 2012 fortgeführt und aktualisiert. Die im Rahmen der Lärmaktionsplanung ermittelten Mittelungspegel sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln (z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV) vergleichbar, da beide auf unterschiedlichen Berechnungsverfahren beruhen. Für eine Einschätzung der Belastungen durch Verkehrslärm können sie jedoch als Anhaltspunkt dienen. Die aus den unterschiedlichen Berechnungsverfahren resultierenden Unterschiede sind i. d. R. gering, insbesondere, wenn die den Lärmquellen nächstgelegenen Fassaden betrachtet werden. Dort sind in der Regel auch die höheren Belastungen vorzufinden, die für die Abwägung und Konfliktbewältigung relevant sind.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuflärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr, Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm (Raster, 2017) können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben, da sich keine der entsprechenden relevanten Lärmquellen im Plangebiet oder dessen Umfeld befinden.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die strategische Lärmkarte L_{DEN} Straßenverkehr 2017 stellt für die Götzstraße im zentralen Bereich sowie für das Plangebiet eine Verkehrslärmbelastung von ≤ 55 dB(A) dar. Die nächsthöheren Werte von $> 55 - 60$ dB(A) werden im Kreuzungsbereich Götz-/Felixstraße erreicht.

Die strategische Lärmkarte L_N Straßenverkehr 2017 stellt für die Götzstraße sowie für das Plangebiet eine nächtliche Verkehrslärmbelastung von ≤ 50 dB(A) dar. Hier werden die nächsthöheren Werte von $> 50 - 55$ dB(A) nördlich des Kreuzungsbereichs Götz-/Felixstraße erreicht.

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin 2018-2025, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung war erforderlich, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten auftreten. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid (NO_2) von $40 \mu g/m^3$. Der Grenzwert für das Stundenmittel für Stickstoffdioxid und der Grenzwert für das Jahresmittel von Partikeln PM_{10} werden sicher eingehalten. Auch der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM_{10} wird seit 2016 in Berlin eingehalten. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

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

Zur Luftreinhaltung sind folgende Maßnahmen benannt:

1. Die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen wird fortgesetzt, ebenso der Umstieg von Dieseln auf Elektrobusse bei der BVG.
2. Die Parkraumbewirtschaftung wird von bisher 40 % auf 75 % der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) ausgeweitet.
3. Die Ausweitung von Strecken im Straßennetz mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30.
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und Lkw) bis einschließlich Euro Norm 5/V.

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

Da sich der Luftreinhalteplan vorrangig auf die Hauptverkehrsstraßen bezieht, sind für das Plangebiet keine Aussagen enthalten. Auch für die das Plangebiet umgebenden Straßen liegen keine Sachdaten nach dem "Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO_2 -Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas)" vor.

Höhere Belastungen, die für die Abwägung und Konfliktbewältigung relevant wären, sind erst im Bereich des Tempelhofer Damms prognostiziert. Dieser befindet sich allerdings in einem Abstand von mehr als 500 m zum Plangebiet.

3.5.3 Kleingartenentwicklungsplan

Der durch den Berliner Senat am 25.8.2020 beschlossene Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP 2030) zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestands in Berlin. Ziel ist und bleibt es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Die KGA Germania war bereits im KEP 2014 zur Aufgabe vorgesehen und mit einer Schutzfrist bis zum Jahr 2020 versehen. Sie wurde dementsprechend im KEP 2030 der Entwicklungskategorie "bauliche Entwicklung von Kleingärten" zugeordnet. Bei dieser Entwicklungskategorie handelt es sich um landeseigene Flächen, die nach dem Auslaufen der Schutzfrist für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Eine bauliche Entwicklung auf der Fläche der KGA Germania als Polizeistandort ist im Erläuterungsbericht zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 in Tabelle 16 unter der Rubrik "Soziale Infrastrukturmaßnahmen" subsumiert. Aufgrund der Überleitungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ist die Anlage wie eine Dauerkleingartenanlage zu behandeln – mit der Folge, dass das Land Berlin verpflichtet ist, Ersatzland bereitzustellen. Potenzielle Ersatzflächen sind im Kleingartenentwicklungsplan 2030 dargestellt und werden derzeit durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geprüft.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung

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

Die BEP für den Ortsteil Tempelhof wurde am 22.3.1998 durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossen. Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1 (Bezirksamtsbeschluss vom 22.3.1999) stellt den Geltungsbereich den Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-209 entsprechend als "Kindertagesstätte" dar.

Die Bereichsentwicklungsplanung für die Bezirksregion Tempelhof wird neu aufgestellt. Aussagen zu den künftigen Festsetzungen lassen sich auf Grundlage des aktuellen Stands noch nicht treffen.

3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden gesamtstädtischen StEP Zentren 3, der 2019 durch den StEP Zentren 2030 aktualisiert wurde. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 29.4.2015 (BVV-Beschluss vom 13.12.2017) umfasst Aussagen zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Die bezirklichen Ziele liegen insbesondere in

- der Stärkung gewachsener Zentren in ihren Versorgungsfunktionen (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- der Verbesserung der Nahversorgung,
- der Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen "Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels),

- der konsequenten Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium sowie
- der Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege").

Unter Berücksichtigung der Zielaussagen des StEP Zentren 3 sowie des Fachmarktconzeptes Berlin wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenconzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von 2014 die folgenden ergänzenden Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur durch klare räumlich-strukturelle Prioritäten
- Erhaltung und Stärkung der Zentren
- Gewährleistung der Nahversorgung
- Sicherung und Weiterentwicklung von Fachmarkt- und Sonderstandorten
- Bestandsschutz rechtmäßig bestehender Betriebe, Beurteilung von Erweiterungen nach den gleichen Regeln wie Neuansiedelung und Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen bei Verlagerung
- Einbindung in das städtebauliche Umfeld
- Gewährleistung von Investitions- und Planungssicherheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82b liegt in keinem Zentrenbereich. Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Stadtteilzentrum "Tempelhofer Damm".

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan XIII-80 vom 23. Juni 1960 (GVBl. S. 1049), der für die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen im Süden und Westen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie westlich von dieser eine 16 m breite, mit einem Leitungsrecht versehene öffentliche Grünfläche festsetzt. Weiter westlich setzt der Bebauungsplan eine dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Anlagen für das Gesundheitswesen" und "Anlagen für kirchliche Zwecke" mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 sowie geschlossene Bauweise fest. Südlich hiervon ist eine nicht überbaubare private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Stützpunkt für das Gartenbauamt" festgesetzt.

Nördlich und östlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-9, festgesetzt am 31. Mai 1955, für das Gelände zwischen Germania-, Felix-, Götz- und Werbergstraße sowie eine kleinere Fläche südlich der Götzstraße an. Der Bebauungsplan setzt Flächen für viergeschossige Wohnbauten in Zeilenbauweise und private Grünflächen fest. Auf der Fläche südlich der Götzstraße ist eine Geschossfläche von 0,9 m² je 1 m² Grundstücksfläche zulässig. Der Bebauungsplan XIII-9 wurde durch den Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 9. Juli 1971, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Vorschriften der BauNVO 1968 umgestellt.

Östlich und südöstlich grenzt der am 11. Dezember 1967 festgesetzte Bebauungsplan XIII-79 an, der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind im nördlichen Bereich, angrenzend an den Bebauungsplan 7-82b, ein sechsgeschossiges Gebäude und im weiteren Verlauf zwei viergeschossige Gebäude zulässig. Weiterhin sind private, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Mit dem am 24. August 2010 festgesetzten Bebauungsplan 7-37Bd wurden die vorgenannten Bebauungspläne hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990, in der Fassung vom 22.4.1993, übergeleitet. Für die Bebauungspläne XIII-80, XIII-9 und XIII-79 bedeutet dies, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücksflächen, die als Wohnbauten bzw. allgemeines Wohngebiet gemäß BauO 1958² oder als allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO in einer Fassung vor 1990 festgesetzt wurden, als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt ist.

Westlich des Plangebiets, im Bereich der Neuen Mitte Tempelhof rund um das Rathaus Tempelhof, befindet sich der Bebauungsplan 7-82a in Aufstellung. Ziel des Bebauungsplans ist eine der Lage im Stadtgebiet entsprechende Nutzungsstruktur zu entwickeln und Flächen für den Wohnungsneubau zu schaffen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Für ein rd. 55 ha großes Gebiet rund um das Rathaus Tempelhof wurden von 2016 bis Mitte 2018 vorbereitende Untersuchungen nach dem Sanierungsrecht gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird das Gebiet rund um das Rathaus Tempelhof in den nächsten Jahren grundsätzlich neu geordnet. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden in einer Machbarkeitsstudie (MBS 2018) verschiedene Entwicklungsoptionen für die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen inklusive des Polizeistandes geprüft. Ziel war es dabei, eine der Lage im Stadtgebiet entsprechende Nutzungsstruktur zu entwickeln und Flächen für den Wohnungsneubau zu schaffen.

Im Ergebnis sollen durch verschiedene, aufeinander aufbauende Standortverlagerungen ("Rochade") die öffentlichen Einrichtungen Schritt für Schritt an andere Standorte im Gebiet verlagert werden. Am Rathaus entsteht so ein neues Kultur-, Bildungs- und Bürgerhaus. Das Stadtbad und die Polizeidirektion erhalten Neubauten an der Götzstraße. Mit der Neuordnung erhalten die öffentlichen Einrichtungen Gebäude, die ihren individuellen und zeitgemäßen Ansprüchen entsprechen. Gleichzeitig wird hierdurch eine gut erschlossene landeseigene Fläche für ein neues Wohnquartier an der Götzstraße mit etwa 500 Wohnungen gewonnen.

Das Bezirksamt (BA) Tempelhof-Schöneberg hat im Juli 2018 den Bericht der vorbereitenden Untersuchungen und das dabei entwickelte Konzept der Neuen Mitte Tempelhof als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Auf dieser Grundlage hat der Senat von Berlin am 25.9.2018 die Festlegung des Stadtumbauebiets "Neue Mitte Tempelhof" beschlossen, da hiermit eine zügige, integrierte Gebietsentwicklung ermöglicht wird. Ziel ist es, den Bereich als zentralen Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungsstandort für Tempelhof (weiter) zu entwickeln und gleichzeitig ein relevantes Wohnbauflächenpotenzial in integrierter, zentraler Lage zu aktivieren. Das Stadtumbauebiet umfasst rd. 62 ha und erstreckt sich über einen Bereich zwischen Alt-Tempelhof/Germaniastraße und Albrechtstraße sowie Schönburgstraße/Parkstraße und der westlichen Grenze der Kleingartenkolonien Lebensfreude, Bergfrieden und Albrechtshöhe.

Im Stadtumbauebiet "Neue Mitte Tempelhof" sollen in den kommenden zehn bis zwölf Jahren zwanzig Projekte in fünf Schwerpunktbereichen umgesetzt werden. Die fünf Schwerpunktbereiche sind:

- Stadtquartiers- und Bürgerzentrum,
- Neues Wohnen an der Götzstraße,

² Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) – BO 58

- Grüner Stadtraum,
- Gemeinschaftliche Angebote,
- Mobilität und Vernetzung.

Ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes ist die Verlagerung des Polizeistandortes vom Grundstück Götzstraße 6 auf das Grundstück Götzstraße 36. Die Möglichkeiten zur künftigen Unterbringung der Polizeidienststelle des Abschnitts 44 wurden im Rahmen der o. g. Machbarkeitsstudie differenziert geprüft.

Im Hinblick auf den vorhandenen Polizeistandort war ein wesentlicher Aspekt, dass sich das Gebäude in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

Hinzu kommt, dass im Zuge der Abschnittsfusion der Polizeidirektion 4 (Reduzierung von sieben auf sechs Abschnitte) Teile des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 integriert werden sollen. Nach der Entscheidung für die Neuorganisation der Abschnitte in der Polizeidirektion 4 wurden zunächst lediglich die Sanierung und der Umbau des Bestandsgebäudes angestrebt, um die zusätzlichen Arbeitsplätze im Gebäude unterzubringen. Es zeigte sich, dass das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Polizeibetrieb entspricht. Angesichts der langgestreckten Grundrissform entstehen lange Kommunikationswege innerhalb des Gebäudes. Räume wie der Zellen-trakt, Schießstand oder die Meldestelle sind heute nicht mehr erforderlich und können auch nicht sinnvoll umgenutzt werden. Vor diesem Hintergrund würde eine reine Sanierung des Gebäudes in der Götzstraße kein zufriedenstellendes, zukunftsorientiertes Ergebnis darstellen. Zudem wäre der Bestandsbau selbst bei Umbaumaßnahmen in Inneren des Gebäudes zu klein für die Unterbringung der zu erwartenden zusätzlichen Arbeitsplätze. Die Polizei erfährt seit den letzten Jahren einen erheblichen Personalzuwachs, der auch die ursprünglichen Prognosen übersteigt. Aufgrund des Personalzuwachses besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von rd. 30 %. Vor diesem Hintergrund kann den funktionalen und räumlichen Anforderungen nur durch einen Neubau der Polizeidienststelle entsprochen werden.

Vor dem Hintergrund wurde die Option eines Umzugs/Neubaus an einem anderen Standort als weitere Variante geprüft. Im Rahmen der o. g. Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit den Beteiligten (BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Polizei mit den Bereichen Mietermanagement, Führungsdienst und Direktion 4 sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) nach einem geeigneten Ersatzstandort für die Errichtung einer Polizeiwache im Abschnitt 44 gesucht.

Bei der Prüfung wurden insgesamt 11 Ersatzstandortoptionen innerhalb der Grenzen des Polizeiabschnitts 44 betrachtet (siehe Abb. 1). Als Kriterien für die Auswahl und Bewertung potenzieller Ersatzstandorte galten insbesondere folgende Anforderungen:

- Zentrale Lage und Erreichbarkeit der Einsatzorte im Abschnittsgebiet,
- Verfügbarkeit des Grundstücks (Eigentumsverhältnisse bzw. Zeitpunkt der Verfügbarkeit),
- Grundstückszuschnitt bzw. -größe (ggf. im Zusammenhang mit Nutzung von Bestandsbauten),
- Umsetzbarkeit sicherheitstechnischer Anforderungen (abgeschlossener Gebäudeteil, Einfriedung Grundstück),
- Erschließung des Grundstücks (u. a. mindestens zwei Zufahrten zum Grundstück),
- Besucherfreundlichkeit (u. a. Erreichbarkeit mit ÖPNV, Wahrnehmbarkeit für die Bürger),
- Wirtschaftlichkeit

Zunächst wurden fünf potenzielle Ersatzstandorte im Abschnittsgebiet – aber außerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen – ermittelt (siehe Abb. 1) und bewertet. Diese kamen aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht in Betracht. Für das Grundstück Rathausstraße 70 mit einem ungenutzten Bestandsgebäude der Feuerwehr war absehbar, dass es mittelfristig angesichts

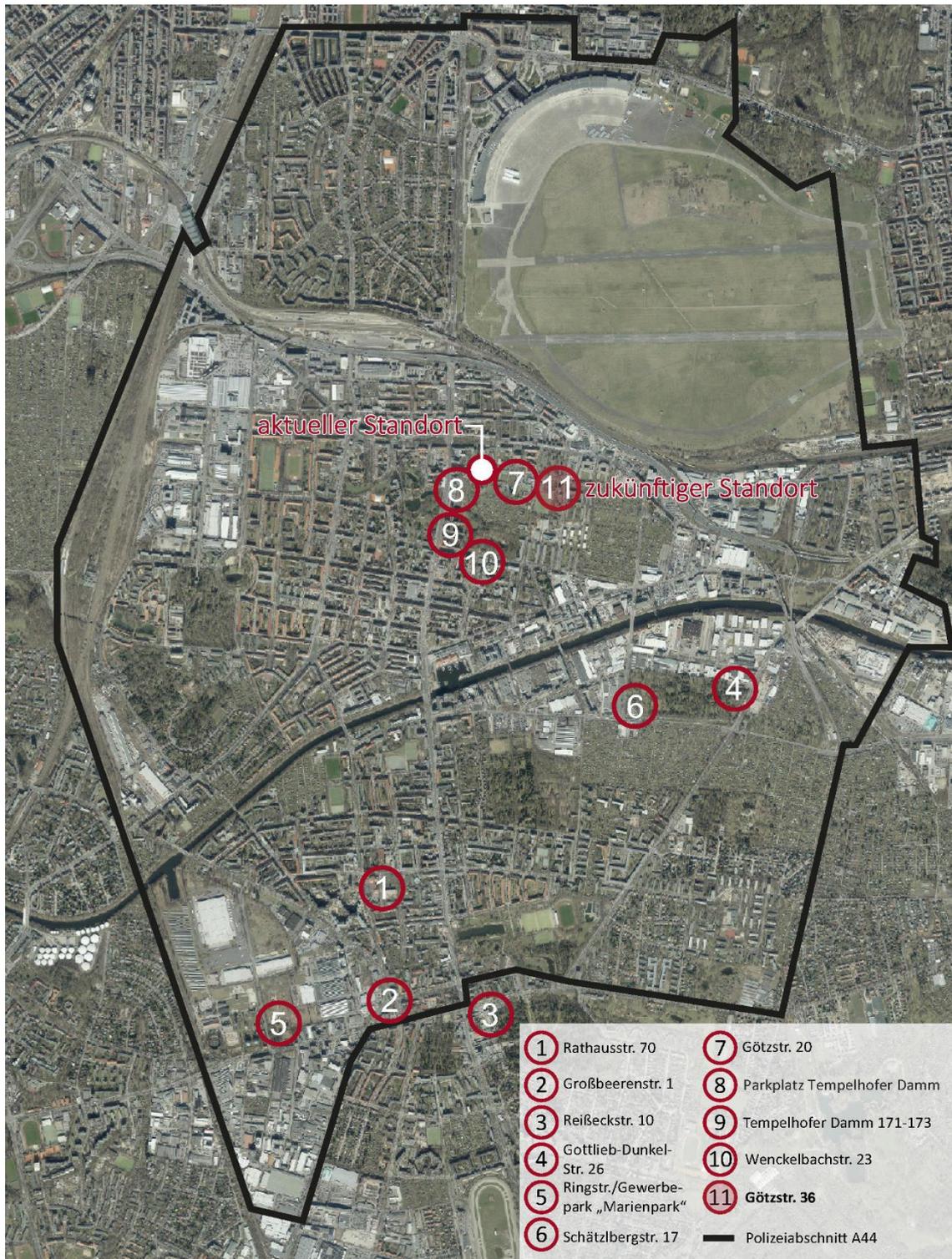
des ebenfalls steigenden Bedarfs der Feuerwehr von dieser reaktiviert werden sollte. Mittlerweile sind hier am Standort wieder Rettungswagen stationiert und verschiedene Serviceeinheiten (Bürotätigkeit) der Feuerwehr tätig. Die Gelände Großbeerenstraße und Ringstraße/Gewerbegebiet Marienpark (private Fläche) wurden aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung ausgeschlossen. Die Grundstücke Gottlieb-Dunkel-Straße 26 und Schätzelbergstraße 17/ Ullsteinstraße sind aufgrund fehlender Besucherfreundlichkeit ungeeignet.

Das Grundstück im Bereich Reißbeckstraße 10 wurde als grundsätzlich geeignet eingeschätzt, da sich dieses im Landeseigentum befindet und verkehrlich für Polizei und Bürgerinnen bzw. Bürger gut erschlossen ist. Eine Bebauung wäre flexibel gestaltbar. Das Grundstück fiel trotzdem aus der Betrachtung, da es außerhalb der Zuständigkeitsgrenzen des Abschnitts 44 liegt. Anfahrtswege im Einsatzfall wären mit unverhältnismäßig und unvertretbar hohem zeitlichem Aufwand verbunden. Aufgrund der zentralen Lage im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Abschnitts 44 wurde im verwaltungsinternen Abstimmungsprozess der Verbleib der Polizei im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen favorisiert. Neben der zentralen Lage im Abschnitt war hierbei auch die Nähe zu Tempelhofer Damm und Germaniastraße/Alt-Tempelhof ein wesentliches Entscheidungskriterium, da so eine gute Erreichbarkeit aller Quartiere des Abschnitts gewährleistet wird.

In einem intensiven Abstimmungsprozess wurden insgesamt sechs mögliche Alternativen bzw. Varianten im Umfeld des bisherigen Standortes diskutiert und bewertet. Ein Ersatzstandort am Tempelhofer Damm (derzeit Parkplatz neben dem Rathaus) wurde durch die Polizei Berlin favorisiert, da so die zentrale Lage für Polizei und Bürgerinnen bzw. Bürger gleichermaßen gegeben wäre. Im Abstimmungsprozess mit der Polizei Berlin, den betroffenen Verwaltungen und den weiteren Gebäudenutzenden sprachen überwiegende Gründe jedoch dafür, auf dem Grundstück am Tempelhofer Damm die Errichtung der Bezirkszentralbibliothek in einem integrierten Kulturbaustein vorzusehen. Eine ausschließliche Nutzung durch die Polizeidienststelle hätte aus städtebaulicher Sicht wie ein Fremdkörper zwischen diesen Nutzungen gewirkt. Als öffentliche Nutzung soll ein Kulturbaustein am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus zur Frequenz und Belebung des Bereichs sowie zur städtebaulichen Qualifizierung der öffentlichen Räume beitragen. Eine Integration der Polizeiwache in dieses Gebäude hat sich neben städtebaulichen Gründen aber insbesondere aus sicherheitstechnischen Gründen als nicht machbar erwiesen.

Das Postgebäude (Tempelhofer Damm 171-173) ist wegen der baulichen Gegebenheiten (insbesondere Flächenangebot, Denkmalschutz, Erschließung) nur bedingt geeignet. Die Verfügbarkeit ist zudem ungewiss. Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz und ist derzeit vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bis 2021 angemietet. Für einen Neubau in der Umgebung des Tempelhofer Damms in der Götzstraße 20 (KGA Friede und Arbeit) stünde nicht genügend Grundstücksfläche zur Verfügung. Ein leerstehender, denkmalgeschützter Gebäudeteil im Wenckebach-Klinikum (Wenckebachstraße 23) bietet nicht ausreichend Flächenpotenziale und ist stark sanierungsbedürftig.

Als geeigneter Ersatzstandort für einen Neubau verblieb im Ergebnis nur das landeseigene Grundstück Götzstraße 36. Das Grundstück liegt innerhalb des Untersuchungsgebiets, ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar. Die Verkehrserschließung und insbesondere die Erreichbarkeit der übergeordneten Verkehrswege ist aus Sicht der Polizei Berlin an diesem Standort gegeben.



M 1:30000 (DIN A4), Stand 03.09.2019

Abb. 1: Karte der untersuchten Ersatzflächen für den Polizeistandort (MBS 2018), SenStadtWohn

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-82b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 geschaffen. Dies ermöglicht die Aufgabe des bestehenden Polizeistandorts auf dem Grundstück Götzstraße 6. Durch den Bebauungsplan 7-82b, können die erforderlichen Flächenbedarfe eines modernen, den Anforderungen an Flächeneffizienz und Grundrissflexibilität (im Hinblick auf eine vorausschauende Flächenplanung) entsprechenden Dienstgebäudes umgesetzt werden. Auch die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen ("kurze Wege") einer Polizeidienststelle werden damit berücksichtigt.

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei", auf der ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen errichtet werden kann. Von der Straßenverkehrsfläche muss dieses einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Um für die Realisierung eine weitgehende Flexibilität zu ermöglichen, wird von der Festsetzung weiterer Baugrenzen abgesehen. Gleichwohl müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Da eine bisher weitgehend unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird – auch wenn diese im Siedlungsgebiet liegt – sowie aufgrund der Belange des Klimaschutzes, werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Die im Geltungsbereich liegenden Teile der Götzstraße werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planrechtschaffung für eine Polizeidienststelle dient dem wichtigen Belang von Sicherheit und Ordnung für die Allgemeinheit. Für die Polizeidienststelle sind dabei besondere Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. So ist die Errichtung eines Solitärstandortes zu gewährleisten, um z. B. die Einfriedung der Außenbereiche und den Schutz des Gebäudes zu ermöglichen. Mit der Errichtung eines kompakten Neubaus wird anstelle des flächenintensiven Bestandsbaus den energetischen und funktionalen Anforderungen an eine zeitgemäße Polizeidienststelle entsprochen. Dadurch wird auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die zulässige Gebäudehöhe fügt sich aufgrund der Orientierung an den Höhen der Wohngebäude im Umfeld in die Umgebung ein. Eine grüne Achse soll im Sinne eines Trittsteinbiotops vorhandene Vegetationsstrukturen stärken und der nachhaltigen Stadtentwicklung dienen.

Die Sicherung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Polizei) dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung: Sie ist ein erster Schritt der "Rochade", um innerstädtische Potenziale für den Wohnungsneubau in der Neuen Mitte Tempelhof zu schaffen.

Ergänzend zur bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgelegten Machbarkeitsstudie 2018 (s. Kap. I.4) wurde – auch aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden – eine erneute Standortuntersuchung durchgeführt. Darin wurde nochmals geprüft, ob andere für die Polizeidienststelle geeignete Grundstücke innerhalb der Grenzen des Polizeiabschnitts 44 vorhanden sind. Hierbei wurden Grundstücke im Gebiet des zukünftigen Abschnitts 44 (nach Integration von Teilen des Abschnitts 42) mit einer grundsätzlich geeigneten Größe systematisch erfasst und anhand eines Katalogs an Untersuchungskriterien in einem dreistufigen Prüfverfahren auf ihre Eignung untersucht. Einbezogen wurde dabei auch ein Standort, der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung benannt wurde. Mit den Untersuchungs-

kriterien zu Grundstücksanforderungen, bestehendem Planungsrecht bzw. verbindlichen Entwicklungszielen für das jeweilige Grundstück, Lage/Erreichbarkeit und Nutzung des Grundstücks bzw. der Umgebung wird der Eignung für den Betrieb einer Polizeidienststelle, der Verfügbarkeit des Grundstücks und den Auswirkungen auf das Umfeld Rechnung getragen. Angesichts der geringen Anzahl an unbebauten Grundstücken wurden auch untergenutzte Grundstücke in die Betrachtung einbezogen. Bei Grundstücken in privater Hand schied Flächen mit Wohnbebauung oder anderer werthaltiger Nutzung grundsätzlich aus, da hier der Eingriff in das private Eigentum nicht zu rechtfertigen wäre bzw. dies den wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielen für Wohnungsbau entgegenstünde. Es wurden jeweils rund 40 landeseigene sowie private Grundstücke geprüft. Darunter befand sich auch der im Rahmen der ersten Machbarkeitsuntersuchung favorisierte Standort Götzstraße 36, der nach denselben Kriterien einer erneuten Bewertung unterzogen wurde. Im Ergebnis zeigte sich, dass kein anderer Standort als Ersatz für die Götzstraße 36 geeignet wäre. Der Standort Götzstraße 36 erweist sich weiterhin als einzig geeigneter Standort.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Grünfläche dar. Die Flächen westlich, nördlich und östlich des Plangebiets sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Nach dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 zum Flächennutzungsplan können aus Frei- und Grünflächen, mit Ausnahme von untergeordneten Grenzkorrekturen, keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden.

Auch wenn es sich in diesem Fall um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist eine Entwickelbarkeit nicht gegeben. Auch Ausnahmetatbestände des FNP Grundsatzes Nr. 6, Satz 1 oder 2 liegen nicht vor. Zum einen handelt es sich weder um eine Grenzkorrektur, noch dient der Polizeistandort ausschließlich der direkt angrenzenden Wohnbebauung, wie es bei anderen Gemeinbedarfsflächen (z. B. Nachbarschaftszentrum) der Fall sein könnte.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in dem hier vorgesehenen Umfang unproblematisch, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, d. h. künftig soll für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche W2 erfolgen. Dadurch wird die Übereinstimmung zwischen FNP-Darstellung und Bebauungsplan-Festsetzungen hergestellt. Die Funktion der weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellten, nach Süden bzw. Süd-Westen angrenzenden Grün- und Freifläche bleibt aufgrund ihrer verbleibenden Größe trotz dieser Berichtigung gewahrt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB – zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet soll entsprechend den städtebaulichen Zielen ein Polizeistandort weiterhin bürgernah im Zentrum Alt-Tempelhofs verortet werden. Hierfür wird auf dem Grundstück Götzstraße 36 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" festgesetzt. In der Polizeidienststelle sollen u. a. die Abschnittsleitung, die Verwaltung, der Streifendienst, vier Dienstgruppen, das Abschnittskommissariat und der Wachbereich sowie Stellplätze für Dienst-Pkw und Gruppenkraftwagen untergebracht werden. Die Dienststelle mit insgesamt zunächst 263 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei insgesamt ca. 159 Arbeitsplätzen, soll im Drei-Schicht-Modell betrieben werden.

Von den 263 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden täglich ca. 40 ausschließlich einer Bürotätigkeit nachgehen, die Mehrheit der Bediensteten wird im Außeneinsatz tätig sein. Bei einem Gebäude mit einer Raumaufteilung der "kurzen Wege" wäre durch eine innere räumliche Umstrukturierung ein weiterer Zuwachs um 10 % auf bis zu 286 Mitarbeitende möglich.

Durch die Polizei Berlin als künftige Nutzerin wurden im Mai 2020, in Abstimmung mit der Fachverwaltung (Senatsverwaltung für Inneres), die Raum- und Nutzungsbedarfe für einen Neubau der Polizeidienststelle Abschnitt 44 fortgeschrieben und an die prognostizierten Flächenzuwächse angepasst. Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen einer "Machbarkeitsstudie Neubau Polizeidienststelle A44" (MBS 2021) die Bebaubarkeit des Grundstücks Götzstraße 36 mit der Polizeidienststelle geprüft und nachgewiesen.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan XIII-209 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" fest (s. Kap. I.2.4). Im Rahmen der Quartiersentwicklung Neue Mitte Tempelhof sollen die Kindertagesstätten jedoch familienfreundlich, wohnungsnah und integriert in anderen Gebäuden, wie bspw. Rathaus oder Wohngebäude, untergebracht werden. Im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens wurde nachgewiesen, dass die Errichtung einer Kita als städtebaulich integrierte Einrichtung sinnvoll möglich ist.

Demgegenüber ist für die Polizeidienststelle aus Sicherheitsgründen ein Solitärstandort zwingend erforderlich. Daher wird der Errichtung einer Polizeidienststelle gegenüber einer Kita an der Götzstraße 36 ein höheres Gewicht beigemessen, zumal dies keine negativen Auswirkungen auf die Potenziale zur Versorgung mit Kita-Plätzen im Plangebiet und seinem Umfeld hat.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde zudem darauf hingewiesen, dass sich der Standort Götzstraße 36 grundsätzlich auch für einen Sporthallenneubau eigne. Ein Sporthallenneubau sei erforderlich, da die Bestandssporthalle für das benachbarte Luise-Henriette-Gymnasium für einen Erweiterungsneubau weichen müsse. Auch dieser Belang muss gegenüber der Notwendigkeit eines Standortes für eine Polizeidienststelle hier zurücktreten.

Für die Gesamtentwicklung des neuen Quartiers bildet das durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) die Grundlage, bei dem als erster Realisierungsschritt der städtebaulichen Neuordnung der Neubau der Polizeistation auf dem Grundstück Götzstraße 36 vorgesehen ist. Angesichts des sanierungsbedürftigen Zustands des Bestandsgebäudes der Polizeidienststelle und des Personalzuwachses insbesondere durch die künftige Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 besteht erheblicher Handlungsbedarf zur Errichtung eines Neubaus. Zudem ist der Neubau der Polizeistation die Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem gemeinwohlorientiertem Wohnungsneubau, denn erst durch die Freimachung des derzeitigen Polizeistandorts werden dafür ausreichend große zusammenhängende landeseigene Flächen geschaffen. Durch eine anderweitige Nutzung würden das Gesamtkonzept und damit auch die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau infrage gestellt, da für den Standort der Polizei keine Alternativen bestehen. Im Gegensatz zu sportlichen Einrichtungen (z. B. Sporthalle oder Schwimmbad) benötigt die Polizei einen Solitärstandort. Angesichts der Sicherheitsanforderungen (Einfriedung der Außenbereiche und Schutz der Gebäudehülle) ist die Integration der Polizeidienststelle in Wohn- oder andere Gebäude wirtschaftlich und funktional nicht tragfähig.

Aus diesen Gründen wird hier der Festsetzung einer Fläche für eine Polizeidienststelle und somit dem gewichtigen öffentlichen Belang von Sicherheit und Ordnung, der Vorrang eingeräumt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Realisierung der erkennbaren erforderlichen Flächenbedarfe, die auch der Erarbeitung der Varianten im Rahmen der Machbarkeitsstudie (MBS 2021) zugrunde gelegt wurden.

Mit den Festsetzungen werden – im Zusammenhang mit den einzuhaltenden Abstandsflächen – die städtebaulich relevanten Kriterien (Höhenentwicklung, Geschossigkeit, Versiegelung) hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden, ohne dass es der Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl bedarf.

3.2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO – zeichnerische Festsetzung

Planerisches Ziel ist eine freiflächenschonende Bauweise, um den Eingriff in Natur und Landschaft und in bestehende Grünflächen zu minimieren. Dies entspricht auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das für die Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommene Grundstück verfügt nur über eine vergleichsweise begrenzte Fläche. Dennoch ist es hier möglich, die funktionalen Anforderungen an einen zeitgemäßen Polizeibetrieb zu erfüllen. Dazu ist eine kompakte, flächenoptimierte Bebauung erforderlich. Um den verschiedenen Zielen gleichermaßen zu entsprechen, wird für den neuen Polizeistandort eine GRZ von 0,8 als abschließende Regelung für die Überbaubarkeit des Grundstücks festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird der Grad der Überbaubarkeit auf das notwendige Maß begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Nebenanlagen, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehene Mulden-Rigolensysteme wird nicht zugelassen. Diese müssen innerhalb der festgesetzten GRZ realisiert werden, da mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bereits die "Kappungsgrenze" gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht ist und besondere Gründe für die Zulassung einer Überschreitung nicht vorliegen.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO – zeichnerische Festsetzung

Eine kompakte Bauweise erfordert, aufgrund des Flächenbedarfs des Polizeistandorts in Relation zum zur Verfügung stehenden Grundstück, eine entsprechende Höhenentwicklung. Mit einem kompakten, bis zu fünfgeschossigen Gebäude soll dem Flächenbedarf und den Nutzungsansprüchen der Polizeidienststelle ("kurze Wege") entsprochen werden. Durch eine Mehrgeschossigkeit wird die Beanspruchung einer größeren Grundfläche vermieden und damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auch die maßgebende Umgebungsbebauung in die Abwägung eingeflossen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein sechsgeschossiges Wohngebäude an, nördlich der Götzstraße befinden sich viergeschossige Wohngebäude. Die westlich und südlich angrenzenden Nutzungen mit dem Vereinshaus und dem Sportplatz weisen keine maßstabsprägenden Nutzungen auf. Mit einer Anzahl von maximal fünf zulässigen Vollgeschossen fügt sich der Neubau gut in die Umgebung ein und vermittelt zwischen den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude.

Um das dargestellte städtebauliche Ziel zu sichern, wird zusätzlich zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Damit sollen sowohl stark überhöhte Geschosse als auch ein Staffelgeschoss oder die (unbegrenzte) Anordnung von weiteren Bauteilen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ausgeschlossen werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als absolute Höhe mit 63,5 m über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, z. B. die Oberkante der Attika.

Das Gelände hat derzeit ein von Nord nach Süd leicht abfallendes Niveau von ca. 44,5 m - 43,9 m über NHN. Vom bestehenden Geländeniveau ausgehend, kann das Gebäude somit eine Höhe von ca. 19,0 - 19,6 m (3,5 m Regelgeschoss zzgl. 0,5 m für Sockel und 1 m für Attika) über Gelände erlangen.

3.2.3 Überschreitung der festgesetzten Oberkante

§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 23 Abs. 1 BauNVO – textliche Festsetzung 1.1

Planerisches Ziel ist es, dass die Dachfläche einen optisch ruhigen Eindruck vermittelt, um eine Störung der Ansicht der Dachlandschaft – besonders von der Umgebungsbebauung aus – zu vermeiden. Daher wird die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten, wie Treppenhäuser, begrenzt. Damit wird auch eine negative Auswirkung auf das Stadtbild, insbesondere straßenseitig, vermieden.

Gleichzeitig werden die Ziele des Klimaschutzes mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt. Es wird ermöglicht, auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen anzuordnen, beispielsweise zur Nutzung von Solarenergie. Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung von Dachbegrünung (s. Kap. II.3.6.2). 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. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung gibt, wie dies etwa bei konventionellen Flachdächern der Fall ist, und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Fotovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt. Die Anlagen sollen, soweit sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig sein.

Auch einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten sollen, soweit sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ausnahmsweise zulässig sein. Hiermit wird sichergestellt, dass sich diese optisch dem Gebäude unterordnen und dass durch die technischen Dachaufbauten keine zusätzlichen Abstandsflächen generiert werden. Darüber hinaus ist der Umfang auf eine Fläche von jeweils 20 m² begrenzt.

Ausgenommen von der Regelung zur begrenzten Überschreitung der Oberkante sind technische Aufbauten wie Schornsteine. Da diese aus bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen bestimmte Höhen und Lagen aufweisen müssen und eine planungsrechtliche Einschränkung daher nicht geboten ist, gilt die auf der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO –zeichnerische Festsetzung

Die Baugrundstücke in der Umgebung weisen eine Vorgartenzone auf, die der bereits durch den Bebauungsplan XIII-209 festgesetzten Baugrenze entspricht. Diese wird erneut in einem Abstand von 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung des Neubaus in die umliegende Bebauung gewährleistet und die für diesen Ort typische Vorgartenbreite gesichert.

Die westlich des Plangebiets liegenden Grundstücke sind gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe von ca. 100 m überbaut. Der vorliegende Bauzusammenhang übersteigt in seiner Tiefe damit die Größe des Plangebiets des Bebauungsplans 7-82b. Das unmittelbar angrenzende, zum Sportplatz gehörende Gebäude ist bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Götzstraße 36 bebaut. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Beschränkung der Baugungstiefe.

Auch aufgrund der südlich und östlich angrenzenden Nutzung ist kein Erfordernis erkennbar, die Bebaubarkeit des Grundstücks über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften hinaus in seiner Tiefe zu beschränken. Aus der Nutzung als Sportplatz resultieren keine über das Abstandsflächenrecht hinausgehenden Anforderungen auf Belange wie Belichtung/Belüftung und Sozialabstand. Auch im Hinblick auf einen etwaigen Immissionsschutz besteht kein entsprechendes Erfordernis.

Das Baugrundstück ist daher hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

3.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO – textliche Festsetzung 2.2

Um eine adäquate Vorgartenzone zu sichern, werden Nebenanlagen in einer Tiefe von 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Zusätzlich ist die weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von baulichen Anlagen im Hinblick auf die Anforderungen der Polizei erforderlich. Bei der Ausfahrt vom Grundstück auf die Götzstraße kann so gewährleistet werden, dass durch die Grundstücksnutzung dazu beigetragen wird, dass sowohl der Gehweg- als auch der Fahrbahnbereich gut einsehbar sind und der Blick nicht verstellt werden kann. Damit wird zudem die Wahrscheinlichkeit, das Martinshorn im Falle von Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerecht beim Verlassen des Grundstücks eingesetzt werden muss, reduziert.

Da davon auszugehen ist, dass es aus Sicherheitsgründen nicht möglich sein wird, Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. innerhalb einer Tiefgarage anzulegen, sind diese entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der gemäß § 49 BauO Bln bzw. der entsprechenden Ausführungsvorschrift erforderlichen Anzahl ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf die hohen Anforderungen und die begrenzte Größe des Baugrundstücks sowie die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit und Beschaffenheit des Bodens können auch bauliche Anlagen, die zur Rückhaltung und Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen, ausnahmsweise zugelassen werden (Kap. II.3.6.6). Die entsprechenden Anlagen sind in der Regel unterirdisch angeordnet. Von einer Beeinträchtigung der Vorgartenzone bzw. der Einsehbarkeit in den Straßenraum ist daher nicht auszugehen.

Auch durch die zulässigen Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung bzw. Rollstuhlnutzende entsteht keine wesentliche Beeinträchtigung der Vorgartenzone bzw. der

Einsehbarkeit in den Straßenraum, da diese durch Besucherinnen und Besucher nur temporär genutzt werden. Eine Anordnung in diesem Bereich ist zudem erforderlich, um zu gewährleisten, dass mobilitätseingeschränkte Menschen ohne weite Wege und ohne erhöhten Aufwand die Dienststelle erreichen können (s. Kap. II.3.4.2).

3.3.3 Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3 m. Abstandsflächen sowie Abstände müssen gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, wie z. B. der Götzstraße, liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie dem Brandschutz. Sofern die nach der Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Dies trifft für die flächenmäßige Ausweisung auf der Fläche für den Gemeinbedarf zu, sodass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zur Anwendung kommen.

Auf der Straßenverkehrsfläche der Götzstraße liegende Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln bis zu deren Mitte zulässig. Die Götzstraße weist einen Straßenraum von insgesamt rd. 18 m Breite auf. Bei einer straßenseitig erreichbaren Gebäudehöhe von ca. 19,0 m (s. Kap. II.3.2.2) ist entsprechend § 6 BauO Bln eine Abstandstiefe von ca. 7,6 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der von der Götzstraße um 3,0 m zurückversetzten Baugrenze ist eine Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandsflächen ausgeschlossen.

Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln einzuhalten. Bei einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 der jeweiligen Gebäudehöhe (h) zu den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen müsste beispielsweise - bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe von 19,6 m - das Gebäude einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 7,9 m aufweisen, ein 15,0 m hohes Gebäude einen Abstand von mindestens 6,0 m. Unabhängig von der Gebäudehöhe gilt ein Mindestabstand von 3 m.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB – zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.3

Die Götzstraße weist im gegenwärtigen Bestand eine Breite von insgesamt rd. 18 m auf. Sie wird ihrer Funktion im Nebenstraßennetz gerecht. Die beidseitigen Gehwege weisen eine Breite von jeweils ca. 4,5 m auf, die Fahrbahn ist rd. 9 m breit. In der Götzstraße wird überwiegend beidseitig geparkt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden keine besonderen Probleme benannt, aus denen Handlungsbedarf hinsichtlich der Straßenbreite resultiert. Ungeachtet dessen soll im Rahmen des Förderprogramms Nachhaltige Erneuerung im gesamten Stadtumbaugebiet die Gestaltung und Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr geprüft und erforderlichenfalls verbessert werden. Die Anlage von Radwegen in der Götzstraße ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens jedoch nicht erforderlich.

Auch aus den Regelungen des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG BE) ergibt sich nichts Anderes. Danach ist zwar die Herstellung eines Radverkehrsnetzes bis zum Jahr 2030 geplant, mit dem gleichwertig in allen Teilen Berlins insbesondere Wohngebiete, Arbeitsstätten, Bildungsstätten, Einkaufsgelegenheiten, kulturelle, soziale und Gesundheitseinrichtungen, Sportzentren sowie Erholungsgebiete verkehrlich miteinander verknüpft werden. Nebenstraßen wie die Götzstraße sind gemäß MobG BE mit geeigneten Maßnahmen so zu gestalten, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht überschritten wird. Dies ist im bestehenden Querschnitt möglich.

Daher soll die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fläche der Götzstraße zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die über den Bebauungsplan XIII-9 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird aufgenommen und erneut festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie bleibt verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten.

3.4.2 Ruhender Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO – textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2

Für die zulässige Polizeidienststelle besteht das Erfordernis zur Unterbringung von 20 Stellplätzen (15 Dienst-Pkw und 5 Gruppenkraftwagen) im Plangebiet. Diese Zahl wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2021 in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzerin (Polizei Berlin) ermittelt.

Stellplätze für Fahrzeuge von Mitarbeitenden und Besucherinnen bzw. Besuchern werden aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes und der guten Anbindung an den ÖPNV nicht vorgesehen. Diese Vorgehensweise entspricht auch dem im Stadtentwicklungsplan (StEP) MoVe formulierten Ziel, die Mobilität des Umweltverbundes aus Fußverkehr, Radverkehr und ÖPNV zu stärken.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2021 wurden verschiedene bauliche Varianten auf dem Grundstück untersucht und der Nachweis geführt, dass die erforderlichen Stellplätze für Dienstfahrzeuge im Plangebiet im Hofbereich oder einer Tiefgarage untergebracht werden können.

Im Rahmen einer Variantenbetrachtung (s. auch Kap. II.3.5.1) wurde festgestellt, dass bei einer oberirdischen Anordnung der Stellplätze aufgrund von Geräuschen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück und Türen- bzw. Kofferraumschließen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für den Nachtzeitraum an der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass im Zusammenhang mit den Einsatzfahrten auch von Gesprächen der Fahrzeugnutzenden auszugehen ist, die ebenfalls eine relevante Lärmemission darstellen. Mit der Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Plangebiet kann hier, aufgrund des eher kleinen Grundstücks, grundsätzlich kein ausreichender Abstand der Stellplätze zum östlich benachbarten Gebäude erreicht werden. In einer Variante wurde in der Machbarkeitsstudie 2021 zwar aufgezeigt, dass dies durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudeteils (L-förmiges Gebäude) grundsätzlich vermieden werden könnte. Allerdings zeigte sich, dass sich mit dieser Grundrissorganisation die funktionalen Anforderungen an den Polizeibetrieb ("kurze Wege im Gebäude") nicht zufriedenstellend umsetzen lassen. Insofern ist es eher unwahrscheinlich, dass diese Variante realisiert wird.

Um einen größeren Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu erlangen, wäre eine Anordnung der Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebiets, entlang der Götzstraße, möglich. Dies

ist jedoch aufgrund der Wirkung im Straßenraum städtebaulich – auch im Hinblick auf eine Vorbildwirkung für andere Vorhaben – nicht vertretbar. Die Anordnung von Stellplätzen entlang der Götzstraße hat keine raumprägende Wirkung und entspricht nicht dem Charakter des Straßenraums. Zudem ginge eine derartige Stellplatzanordnung voraussichtlich auch mit einer größeren Immissionsbelastung der nördlich der Götzstraße gelegenen, ohnehin schon belasteten Wohnbebauung (s. Kap. II.3.5.1) einher.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Geräusche ist deshalb die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage erforderlich. In der Machbarkeitsstudie 2021 wurde hierzu aufgezeigt, dass auch bei Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage eine bedarfsgerechte Baukörpergestaltung und Ausnutzung des Grundstücks möglich ist. Damit wird auch dem städtebaulichen Ziel, eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, Rechnung getragen.

Weiterhin trägt die Freihaltung des Grundstücks von oberirdischen Stellplätzen auch den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung, eine Dominanz abgestellter Fahrzeuge im Stadtbild wird vermindert.

In die Abwägung eingestellt wurde auch, dass die Errichtung einer Tiefgarage sowie die Unterhaltung/Instandhaltung gegenüber oberirdischen Stellplätzen zusätzliche Kosten verursacht. Diese Mehraufwendungen wurden in der Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse (Minimierung der Lärmbelastung) zurückgestellt.

Entsprechend den Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) sind zwei Stellplätze für Fahrzeuge von schwer gehbehinderten Menschen und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern erforderlich. Diese Stellplätze sind auch oberirdisch zulässig. Damit wird gewährleistet, dass mobilitätseingeschränkte Menschen ohne weite Wege und ohne erhöhten Aufwand die Dienststelle erreichen können. Eine konkrete Verortung auf dem Grundstück erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass eine Anordnung der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende an der östlichen Grundstücksgrenze zu Konflikten führen kann, wenn die Mindestabstände zur Vermeidung von Lärmimmissionen durch Türen- und Kofferraumschließen nicht eingehalten werden. Es bestehen jedoch weitere Möglichkeiten, die Stellplätze im nördlichen oder westlichen Grundstücksbereich zu positionieren. Die genaue Anordnung bleibt dem bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren vorbehalten, bei dem auch immissionsschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind. Um hier ein ausgewogenes Ergebnis zu ermöglichen, sind diese Stellplätze auch in dem nicht überbaubaren Bereich zulässig (s. Kap. II.3.3.2).

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – textliche Festsetzungen 2.1, 2.2 und 3.1

3.5.1.1 Beurteilungsgrundlagen

Bereits aktuell befindet sich die Polizeidienststelle an der Götzstraße. Gleichwohl wurde aufgrund der Sensibilität von Wohnnutzung im Umfeld und der Verschiebung des Standortes an der Straße – auch im Hinblick auf die moderate Erweiterung – die grundsätzliche Verträglichkeit der Gemeinbedarfsnutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung dahingehend geprüft, ob schädliche Umwelt-

auswirkungen, insbesondere durch Geräusche und Luftverunreinigungen für die bestehende Wohnnutzung zu erwarten sind und ob gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus ist zu beurteilen, ob hinsichtlich der künftigen Nutzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gesunde Arbeitsverhältnisse aufgrund des Umfeldes, insbesondere aufgrund des Straßenverkehrs, zu erwarten sind.

Für städtebauliche Planungen werden zur Beurteilung der Emissionen bestehender Verkehrswege die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte herangezogen. Im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete relevant. Für die Sportanlage und das zugehörige Vereinsgebäude ist von einem Schutzanspruch auszugehen, der dem eines Mischgebiets vergleichbar ist. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum und für Mischgebiete bei 60 dB(A) im Tages- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum.

Flächen für den Gemeinbedarf – wie der hier festgesetzten Nutzung für eine Polizeidienststelle – werden in der DIN 18005 nicht benannt. Hier ist das Schutzniveau je nach Einzelfall einzuschätzen. Die im Plangebiet zulässige Nutzung entspricht einem Bürogebäude, wie es regelmäßig auch in einem Mischgebiet zulässig ist. Daher wird hier das entsprechende Schutzniveau zugrunde gelegt. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gibt verbindliche Immissionsrichtwerte für gewerblichen Anlagenlärm vor. Im Rahmen von städtebaulichen Planungen werden diese Immissionsrichtwerte herangezogen, um potenzielle Konflikte zwischen der schutzbedürftigen Nutzung und der Anlage zu beurteilen.

Auch in der TA Lärm werden keine Aussagen zu Flächen für den Gemeinbedarf getroffen. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Polizeidienststelle in die Abwägung einzustellen, auch wenn bei dieser Einrichtung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von einer grundsätzlichen sozialen Akzeptanz der Emissionen ausgegangen werden kann. Auch wenn die TA Lärm nur für gewerbliche Anlagen gilt, kann sie für die Beurteilung der Polizeidienststelle herangezogen werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) im Tages- und 40 dB(A) im Nachtzeitraum und für Mischgebiete bei 60 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum.

3.5.1.2 Schalltechnische Auswirkungen

Gesunde Arbeitsverhältnisse

Die vorhandene, auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung stellt für die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizei kein Problem dar. Auswirkungen sind vorwiegend verursacht durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der nördlich an das Plangebiet grenzenden Götzstraße. Die strategische Lärmkarte "Fassadenpegel an Wohngebäuden 2017 (Umweltatlas)" weist an den Südfassaden der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohngebäude Gesamtlärmindizes von 42,4 - 44,7 dB(A) für den Nachtzeitraum und von 49,8 - 52,0 dB(A) für den Tageszeitraum auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) werden somit unterschritten, sodass hier kein Lärmproblem besteht.

Eine weitere Emissionsquelle ist die im Süden angrenzende Sportanlage Paul-Jestram. Östlich angrenzend an die Sportanlage befinden sich allgemeine Wohngebiete (Bebauungsplan XIII-79 i.V.m. Bebauungsplan 7-37bd). Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in rd. 12 m Entfernung von der Sportanlage (rd. 40 m zum bestehenden Sportfeld). Es bestehen ausreichend Möglichkeiten, um den Baukörper für die Polizeidienststelle so innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen, dass im nachgelagerten Zulassungsverfahren eine Realisierung möglich ist, mit der die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass die vorhandene Wohnnutzung im Vergleich

zu Gemeinbedarfsnutzung Polizei (vergleichbar einer Büronutzung) die sensiblere Nutzung darstellt und der bisher geltende Bebauungsplan für das Plangebiet bereits eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) festsetzt. Entsprechend resultiert durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ keine weitere erhebliche Einschränkung für die Sportanlage. Im Ergebnis sind demnach aufgrund der Nutzung der Sportanlage keine zu bewältigenden Konflikte zu erwarten.

Weitere (gewerbliche) Lärmquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Umfeld

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs der Polizeidienststelle auf die umgebende Nachbarschaft wurden, aufbauend auf einer Untersuchung möglicher baulicher Realisierungsvarianten (MBS 2021), fachgutachterlich untersucht. Berechnung und Beurteilung der Varianten erfolgten auf Grundlage der TA Lärm. Die Bewertung wurde entsprechend der Regelfallprüfung nach Absatz 3.2.1 der TA Lärm vorgenommen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf Grundlage einer Betriebsbeschreibung für den Neubau der Polizei folgende mögliche Schallquellen berücksichtigt:

Anlagen der technischen Gebäudeeinrichtung

- tags und nachts betriebene Abluftöffnungen auf dem Dach mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$

Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück

- 20 Kfz-Stellplätze für Dienstfahrzeuge
- 2 Besucher-Stellplätze für schwer gehbehinderte und rollstuhlnutzende Menschen

Prognose der Einsatzfahrten der Polizei

- 11 Einsatzfahrten für den Tageszeitraum und 6 Einsatzfahrten für den Nachtzeitraum (davon maximal 2-3 Fahrten tags und maximal 1-2 Fahrten nachts mit Sonder- und Wegerechten gem. StVO), die von der Dienststelle ausgehen.

Prognose der Dienstfahrten zum Schichtwechsel bzw. zu Dienstzwecken

- 136 Fahrten zu Dienstzwecken für den Tageszeitraum und 21 Fahrten für den Nachtzeitraum (ohne Sonder- und Wegerechte gem. StVO)

Prognose der Pkw-Bewegungen durch Stellplätze für Besucherinnen bzw. Besucher mit schwerer Gehbehinderung oder Rollstuhlnutzende:

- 2 Fahrten im Tageszeitraum und 0,5 Fahrten in der Nacht

Eine Fahrt besteht aus zwei Verkehrsbewegungen (An- und Abfahrt).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die betroffenen Fassaden der drei nördlich der Götzstraße gelegenen Wohngebäude, die Westfassade des östlich angrenzenden Wohngebäudes und die Ostfassade des westlich gelegenen Gebäudes der Sportanlage betrachtet. Für Letzteres werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in Ansatz gebracht. Für die Wohngebäude gelten nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tageszeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass für den Betrieb der Polizeistation am Tag eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in allen untersuchten Varianten prognostiziert wird.

Für die lauteste Nachtstunde wird allerdings in allen Varianten an einzelnen Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte prognostiziert.

Dies betrifft unter anderem die Süd- und Ostfassade der nordwestlich der Götzstraße gelegenen Wohngebäude. Hier wird mit 42 dB(A) eine Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) prognostiziert. Ursächlich hierfür sind die angenommene Lage der Grundstückszu- und -abfahrt des Polizeistandorts bzw. der darüber stattfindende Zu- und Abfahrtsverkehr des Grundstücks sowie die Fahrwege der Dienstfahrzeuge zu den (in der schalltechnischen Stellungnahme als Annahme zugrunde gelegten) oberirdischen Stellplätzen.

An der Westfassade des östlich des Geltungsbereichs befindlichen Wohngebäudes wurden in zwei der untersuchten Varianten Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte um bis zu 4 dB(A) prognostiziert. Ursächlich für die Überschreitungen sind die Fahrzeugbewegungen auf den (in der schalltechnischen Untersuchung als Annahme zugrunde gelegten) oberirdisch angeordneten Stellplätzen der Dienstfahrzeuge.

Zudem kommt es in diesem Bereich durch das Türen- und Kofferraumschließen auf den Stellplätzen im Nachtzeitraum zu einer Überschreitung des Spitzenpegels, da die erforderlichen Mindestabstände zur Wohnbebauung aufgrund der (angenommenen) oberirdischen Lage der Stellplätze nicht eingehalten werden können. Dies betrifft sowohl die in der schalltechnischen Untersuchung angenommene Lage der Stellplätze für Dienstfahrzeuge als auch die der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

3.5.1.3 Bewältigung schalltechnischer Auswirkungen

Auswirkungen durch Lärmemissionen auf dem Grundstück

Bei dem Grundstück Götzstraße 36 handelt es sich entsprechend der Standortuntersuchung 2021 um den einzigen geeigneten Standort innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des (künftigen) Polizeabschnitts 44. Dabei wurde die Immissionsempfindlichkeit der Umgebung als ein Beurteilungskriterium in der Gesamtbewertung des Standorts berücksichtigt. Die Polizeidienststelle auf einem anderen geeigneten Grundstück zu errichten, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienende Umgebung zu vermeiden und – dem Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG folgend – dadurch mögliche Konflikte zu bewältigen, kann angesichts der fehlenden Verfügbarkeit anderer geeigneter Grundstücke nicht erfolgen. Zudem ist es für einen Polizeistandort wichtig, dass dieser nicht nur aus Einsatzsicht, sondern auch für Kundinnen und Kunden gut erreichbar ist und sich hinsichtlich einer guten Wahrnehmbarkeit und Akzeptanz in integrierten Lagen befindet. Auch dies widerspricht der räumlichen Trennung.

Grundlage der folgenden Einschätzung ist die vorliegende fachgutachterliche Untersuchung, wonach die aus der zulässigen Nutzung resultierenden Lärmkonflikte mithilfe städtebaulicher und aktiver Maßnahmen gelöst werden können. Insbesondere Maßnahmen, die den Fahrverkehr auf dem Grundstück verringern, sind dazu geeignet, die möglichen Konflikte sachgerecht zu bewältigen. Im Zuge der schallschutztechnischen Untersuchung wurde zudem aufgezeigt, dass durch die Errichtung der Polizeidienststelle an dem Standort die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld nicht beeinträchtigt werden bzw. zu erwartende Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

Dabei stellt vor allem die zwingende unterirdische Anordnung der Stellplätze (Anlage einer Tiefgarage) eine wirkungsvolle Maßnahme an der Lärmquelle dar. Im Hinblick auf die mögliche Überschreitung der Richtwerte im Bereich der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung bei oberirdischer Anordnung, können durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze potenziell schädliche Auswirkungen durch Fahrbewegungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und Beeinträchtigungen durch Türen- und Kofferraumschließen und somit Richtwertüberschreitungen vermieden werden.

Zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm werden daher Stellplätze nur unterirdisch zugelassen (textliche Festsetzung 2.1). Erforderliche Stellplätze für schwer Gehbehinderte und rollstuhlnutzende Personen werden hiervon jedoch ausgenommen, da weiterhin ausreichend Möglichkeiten bestehen, sie ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung anzuordnen (s. auch Kap. II.3.4.2). Darüber hinaus ist hier zu berücksichtigen, dass angesichts des beschränkten Nutzerkreises nur von einer sporadischen Nutzung dieser Stellplätze auszugehen ist. Grundsätzlich ist es möglich, im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens durch entsprechende Anordnung dieser Stellplätze Lösungen zu finden, durch die eine unzumutbare Belästigung von Anwohnenden vermieden werden kann.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die nördlich des Plangebiets befindlichen Wohnbauten durch Zu- und Abfahrtsverkehre können die Positionierung der künftigen Grundstückszu- und -abfahrt an der Götzstraße sowie die Lage der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage zur Konfliktbewältigung beitragen. Aufgrund des Variantenvergleichs in der schallschutztechnischen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsbelastung an den Fassaden auf der nördlichen Straßenseite reduziert wird, wenn die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück so „zwischen“ den Immissionsorten positioniert wird, dass sie zu diesen den jeweils größtmöglichen bzw. ausreichenden Abstand einhält.

Wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet, können zudem die Länge der Fahrwege und damit die Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr der Dienstfahrzeuge reduziert werden. Darüber hinaus können durch eine schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenrampe zusätzliche Lärmschutzeffekte erzielt werden, wenn die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sich nahe der schutzbedürftigen Wohnbebauung befindet.

Um eine aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr resultierende Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, sind die Innenwände und Decken von Tiefgaragenein- und -ausfahrten innerhalb der Fläche ABCDEA daher schallabsorbierend auszuführen (textliche Festsetzung 3.1). Da die Anordnung einer Tiefgaragenaus- und -abfahrt mit schallabsorbierender Verkleidung nur nahe der schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets zu einer relevanten Reduktion der Immissionen beiträgt, wird die Festsetzung auf einen Bereich von 15 m ausgehend von der nördlichen Baugrenze (Fläche ABCDEA) Richtung Süden begrenzt. Die Tiefe von 15 m ergibt sich einerseits aus erschließungstechnischen Anforderungen wie Einfahrtsbereich, Aufstell- und Wendeflächen. Gleichzeitig ist dieser nördliche Grundstücksbereich nicht bzw. nur geringfügig durch angrenzende Bebauung abgeschirmt, sodass hier der lärmindernde Effekt umfänglich zum Tragen kommt. Da die Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt nahe der Götzstraße aus betrieblicher Sicht für eine zügige Zu- und Abfahrt der Dienstfahrzeuge vom Grundstück bzw. für eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks ohnehin zweckdienlich ist, kann von einer Anordnung innerhalb dieser Fläche ausgegangen werden. Von einer exakten Festlegung der Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird abgesehen, da dies einen erheblichen Eingriff in die künftige Hochbauplanung darstellen würde, der nicht gerechtfertigt ist, da der potenzielle Konflikt auch durch technische Maßnahmen, die einen geringeren Eingriff darstellen, bewältigt werden kann.

Die aufgrund der Anforderungen an den Schallschutz festgesetzten Maßnahmen (Tiefgarage, schallabsorbierende Auskleidung von Ein- und Ausfahrten) gehen zwar mit höheren finanziellen Belastungen für das Bauvorhaben einher. Dieser Aspekt wird in der Abwägung gegenüber der Nachtruhe und dem ruhigen Schlaf bzw. dem öffentlichen Belang der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse jedoch zurückgestellt.

Gleichwohl wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Anwohnenden aufgrund des Straßenverkehrs bereits im Bestand eine gewisse Lärmbelastung hinnehmen müssen, ohne dass gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt sind.

Ferner ist in die Abwägung eingeflossen, dass mit der Ansiedlung einer Polizeidienststelle auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes (verbessertes subjektives Sicherheitsempfinden) verbunden ist.

Aus dem Betrieb von haustechnischen Anlagen resultieren, im Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme, keine besonderen Auswirkungen auf die Umgebung. Festsetzungen hierzu sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum

Durch die künftige Polizeistation auf dem Grundstück Götzstraße 36 (bei gleichzeitigem Wegfall der bestehenden Polizeiwache Götzstraße 6) kommt es zu einer erhöhten Zahl von An- und Abfahrten von Mitarbeitenden sowie Besucherinnen bzw. Besuchern. Im Zusammenhang mit der Erhöhung der Dienstfahrten der Polizeifahrzeuge resultiert daraus insgesamt eine moderate Steigerung des Gesamtverkehrs, insbesondere in der Götzstraße. Die Erhöhung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von derzeit 1.700 Kfz/24 h auf ca. 1.900 Kfz/24 h führt allerdings nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Emissionspegels auf der Götzstraße.

Nicht auszuschließen ist, dass in seltenen Einzelfällen der Einsatz des Martinshorns unmittelbar an der Polizeistation erforderlich wird. Dies kann zu einer kurzfristigen Störung der Nachtruhe und zu Aufwachreaktionen führen. Dies gilt jedoch nicht nur für das Plangebiet. Grundsätzlich kann nirgendwo in der Stadt die Vorbeifahrt eines Polizei- oder Rettungsfahrzeugs mit eingeschaltetem Signalhorn ausgeschlossen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Teil der Einsatzfahrten unmittelbar an der Dienststelle beginnt. Für den zukünftigen Standort werden ein bis zwei Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerecht in der Nacht prognostiziert. Dabei steht der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn zwar im Ermessen des Fahrzeugführenden, ist jedoch nicht willkürlich, sondern an gesetzliche Regelungen gebunden und darf nur unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeübt werden. In der Regel wird der Einsatz von Sonder- und Wegerechten infolge hoher Verkehrsbelastungen im Straßenverlauf bzw. an Kreuzungspunkten oder bei unübersichtlichen Situationen erforderlich. Diese Voraussetzungen sind in der Götzstraße angesichts des geringen Verkehrsaufkommens insbesondere zur Nachtzeit nicht zu erwarten. Es ist daher nicht von einer hohen Ereignishäufigkeit und Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerechten im unmittelbaren Umfeld der Polizeidienststelle im Nachtzeitraum auszugehen.

Um die Notwendigkeit zum Einsatz des Martinshorns bereits unmittelbar an der Polizeistation weiter zu verringern, werden Nebenanlagen - mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen oder Anlagen die der Versickerung bzw. dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen (Kap. II.3.3.2) - im Vorgartenbereich nicht zugelassen (textliche Festsetzung 2.2). Hiermit wird die größtmögliche Einsehbarkeit der Götzstraße im Bereich der Grundstücksausfahrt gewährleistet.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Etwaig auftretende – bisher nicht absehbare – Konflikte können in nachgeordneten Verfahren bzw. durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen bewältigt werden. Eine Aufhebung von Parkplätzen in Teilbereichen des öffentlichen Straßenraums kann beispielsweise dazu dienen, bei Abfahrt vom Grundstück eine möglichst gute Einsehbarkeit in die Götzstraße zu gewährleisten. Weitergehende Maßnahmen, wie eine manuell anwählbare Lichtsignalanlage an der Kreuzung Götzstraße/Tempelhofer Damm, die ein Befahren der Einmündung ohne den Einsatz des Martinshorns ermöglichen würde, sind aufgrund der Bestandssituation, in der ein größerer Anteil der Einsatzfahrten über diese Kreuzung führt (vgl. Kap. III.4), nicht erkennbar erforderlich, allerdings im Rahmen einer späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnung durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.

Ergebnis

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Lärmschutz können mögliche Konflikte weitestgehend vermieden werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass abhängig von der konkreten Hochbauplanung aufgrund des Rücksichtnahmegebotes in § 15 BauNVO ggf. weitere Maßnahmen im Zuge des nachgelagerten Zulassungsverfahrens erforderlich sind. Da davon auszugehen ist, dass im Zuge des Zulassungsverfahrens eine ergänzende Sonderfallprüfung nach Abschnitt 3.2.2 der TA Lärm durchgeführt wird, können hieraus ggf. im Detail weitere Festlegungen zum Lärmschutz getroffen werden. Mit der besonderen Standortbindung der zu beurteilenden Anlage sowie besonderer Gesichtspunkte der sozialen Adäquanz und Merkmalen der Herkömmlichkeit bzw. Gewohnheit der Nutzung liegen wesentliche Kriterien für eine entsprechende Anwendung vor.

Weiterführende Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher – auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend – nicht getroffen.

3.5.2 Luftreinhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB – textliche Festsetzung 3.2

Die Emissionen von Hausfeuerungsanlagen können zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen in der Berliner Innenstadt beitragen. Daher wurde im Flächennutzungsplan Berlin ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll der Schadstoffausstoß aus Feuerungsanlagen begrenzt werden. Hierzu wird nur die Verwendung von Brennstoffen zugelassen, von denen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Brennstoffen zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen.

3.6 Grünfestsetzungen

3.6.1 Bepflanzungen im Plangebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – textliche Festsetzung 4.1

Durch den Entfall der Kleingartennutzung verringert sich die Verbindungsfunktion des Plangebietes als Trittsteinbiotop für Tiere. Um dieses – wenn auch in anderer Form – aufrecht zu erhalten, wird ergänzend zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung (siehe folgende Kapitel) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist mit Hecken oder Großsträuchern heimischer Arten und gebietseigener Herkunft zu bepflanzen, sodass der Eindruck einer dichten Hecke bzw. Gebüschstruktur entsteht.

Durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Heckenpflanzung kann die Biotopverbundstruktur aufrechterhalten werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Bepflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus und bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen, damit eine dauerhafte, zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

Von der Festsetzung weiterer Hecken- und Baumpflanzungen wird abgesehen. Eine an der südlichen Grundstücksgrenze zum vorhandenen Sportplatz verlaufende Anpflanzung würde keine zusätzliche Verbindungsfunktion schaffen. Entlang der erforderlichen Einfriedung des Grundstücks

dürfen zudem aus Sicherheitsgründen in einem Abstand von je 5 m keine Baumpflanzungen erfolgen. Auch die geringe Größe der Fläche für Gemeinbedarf spricht gegen die Festsetzung weiterer Baumpflanzungen. Diese sind jedoch nicht ausgeschlossen. Gegebenenfalls zur Kompensation für im Zuge der Baumaßnahme erforderliche Baumfällungen durchzuführende Neupflanzungen auf Grundlage der BaumSchVO können auf dem Grundstück erfolgen.

3.6.2 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – textliche Festsetzung 4.2

Begrünte Fassaden leisten einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts, zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Stärkung der Klimafunktionen. Neben der Bedeutung für das Mikroklima und das Landschaftsbild bieten begrünte Fassaden Lebensraum für Kleintiere. Sie haben ebenfalls einen deutlich positiven Effekt für Wärmedämmung, Wärmespeicherung und Schallschutz. Darüber hinaus wird durch Verdunstung das Mikroklima verbessert und es wird ein Beitrag zur Luftverbesserung geleistet. Damit werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Um die Wirkung zu sichern, ist für dauerhaften Erhalt zu sorgen bzw. sind die Bepflanzungen bei Abgang nachzupflanzen.

In die Abwägung eingestellt wurde, dass die Fassadenbegrünung zusätzliche Kosten, insbesondere für Unterhaltung/Instandhaltung verursacht und bei bestimmten Fassadenmaterialien ggf. besondere Konstruktionen zum Schutz der Fassade erforderlich sind. Gleichmaßen wurde in die Abwägung eingestellt, dass an den Klimawandel angepasste Gebäudehüllen nicht nur das Klima im Außen-, sondern auch im Innenraum verbessern und damit den Heiz- und Kühlbedarf senken, wodurch Primärenergie und letztlich wiederum Kosten eingespart werden können (vgl. StEP Klima KONKRET, S. 24).

Um gleichwohl Fenster sowie architektonische Spielräume zu ermöglichen, sind mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden bodengebundenen Pflanzen zu begrünen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Anteil von 20 % bei jeder einzelnen Fassade erreicht wird, vielmehr kommt es darauf an, dass der Anteil bezogen auf alle Fassadenflächen insgesamt eingehalten wird. In die Regelung einbezogen sind auch Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen, d. h. beispielsweise auch Vor- und Rücksprünge in der Fassade werden bei der Ermittlung der jeweiligen Wandfläche berücksichtigt.

3.6.3 Dachbegrünung / Retention

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB – textliche Festsetzung 4.3

Begrünte Dächer wirken staubbindend und tragen zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo³ im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Sie bieten zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern damit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Begrünte Dächer wirken kaltluftbildend und – bei austauscharmen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf (und damit gleichzeitig die Betriebskosten) des Gebäudes werden durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung des Daches entgegengewirkt. Mit der Begrünung der Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima und StEP Klima KONKRET formulierten Ziele berücksichtigt. Die Dachbegrünung wird auch festgesetzt, um die Auswirkungen durch die Bebauung einer bisher weitgehend unbebauten Fläche zu mindern. Die Dachbegrünung unterstützt darüber hinaus das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben.

³ Rückstrahlvermögen von Licht bei nicht selbst leuchtenden Oberflächen

Aufgrund der Begrünung wird auch die optische Beeinträchtigung durch die neu entstehenden Dachflächen für die in höheren Geschossen lebenden Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohngebäude gemindert.

Mit der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil von 70 % der Dachflächen begrünt wird und die beschriebenen Funktionen entfaltet. Die verbleibenden 30 % sind ausreichend, um erforderliche technische Einrichtungen unterzubringen. Bei einem größeren Anteil von Dachaufbauten ist es zudem möglich, diese (z. B. Treppenträume/Aufzugsüberfahrten) separat zu begrünen. Die festgesetzte Stärke des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus von mindestens 6 cm entspricht dem technischen Standard für extensive Dachbegrünungen und ermöglicht eine naturnahe Vegetation.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform bzw. Dachneigung. Würde hier kein flach geneigtes Dach für das Vorhaben gewählt, hätte dies zur Folge, dass die Baukosten steigen, weil sich die Dachbegrünung bei steilen Dächern schwerer verwirklichen lässt. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° eignen sich gut für eine Begrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen. Um die dargestellten Funktionen und Effekte von Dachbegrünung dauerhaft zu sichern, sind Bepflanzungen zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

Im Hinblick auf den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück der Fläche für Gemeinbedarf und die vorhandenen wenig versickerungsfähigen Böden sind der Rückhalt und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Maßnahmen wie bspw. Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme ausschließlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allein nicht ausreichend ist (s. Kap. II.3.6.6). Daher wird ergänzend zur Dachbegrünung die Ausbildung eines Retentionsdachs festgesetzt.

Retentionsdächer tragen in hohem Maße zur Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers bei. Sie gewährleisten in Kombination mit weiteren Maßnahmen wie bspw. Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen, dass der Wasserhaushalt in seinem natürlichen Zustand erhalten bleibt. Durch den entstehenden Verdunstungseffekt tragen sie zur Minimierung von Aufheizeffekten bei und haben positive Auswirkungen auf das Stadt- und Mikroklima.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung in der Ausprägung als Retentionsdach tragen zur Niederschlagswasserrückhaltung und in hohem Maße zur Minderung der klimatischen Auswirkungen bei. Das Retentionsdach erfordert keinen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand. Die zu erwartenden Mehrkosten müssen aufgrund der Bebauung einer bisher unbebauten Fläche im Hinblick auf die Gewährleistung des natürlichen Wasserhaushalts und aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Kanalnetzes hingenommen werden.

Auch Dachflächen von Nebenanlagen, beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze, unterliegen der Verpflichtung zur Begrünung und der Aufrechterhaltung ihrer dauerhaften Wirkung. Allerdings gilt hier nicht die Verpflichtung zur Ausbildung von Retentionsdächern. Nebenanlagen eignen sich aufgrund ihrer in der Regel geringen Größe nicht für Retentionsanlagen und können auch nicht die anfallenden Flächenlasten aufnehmen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung und Ausbildung eines Retentionsdaches nicht ausgeschlossen. Da hier eine extensive Begrünung festgesetzt wird, sind bei entsprechender Pflanzenauswahl Solaranlagen auf der Dachfläche realisierbar (s. auch Kap. II.3.2.3).

3.6.4 Begrünung der Dächer von Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig (s. Kap. II.3.4.2). Die konkrete Lage der Tiefgarage wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Dennoch ist davon auszugehen, dass sie weitestgehend unterhalb des zukünftigen Gebäudes angeordnet wird. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die entsprechenden Dachflächen intensiv zu begrünen. So wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen aufrechterhalten bleiben und trotz der Versiegelung das Regenwasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt wird. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Mit der Begrünung der Tiefgarage kann ein höherer Grünanteil nachhaltig gesichert werden. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wuchsbedingungen zu sichern, muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 80 cm betragen. Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine dauerhafte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

3.6.5 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NatSchG Bln – textliche Festsetzung 4.5

Da die zulässige überbaubare Fläche bereits verhältnismäßig (s. Kap. II.3.3.1) hoch ist, soll die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit den Schutz seiner Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben, z. B. bei einer Teildurchlässigkeit mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil.

Ausgenommen von der Pflicht eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

3.6.6 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG – textliche Festsetzung 4.6

Mit der zulässigen Bebauung steigt der Anteil an Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Regenwasser fließt auf versiegelten Flächen schneller ab. Dadurch steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Zusätzlich kann bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation stattfinden, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden negativen Folgen führen kann.

Ziel ist es daher, den Wasserhaushalt, trotz des zulässigen hohen Versiegelungsgrades, weitgehend in seinem natürlichen Zustand zu erhalten bzw. in möglichst geringem Umfang zu beeinflus-

sen. Um dies zu gewährleisten, soll das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Zisternen) in dem Baugebiet zurückgehalten und versickert werden.

Auch nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus soll in Berlin eine Neuausrichtung des Umgangs mit Niederschlagswasser von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung erfolgen. Die Vorgehensweise, die auch aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystems erforderlich ist, dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Gewässerschutz. Durch Abflussvermeidung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter – hier die Wasserhaushaltsfunktionen – werden geschützt und dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs entsprochen.

Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eher gering ist und bei der Unterbringung von Maßnahmen den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen ist. Es wird als weitere Maßnahme die extensive Begrünung von 70 % der Dachflächen mit einer Ausbildung als Retentionsdach festgesetzt (s. Kap. II.3.6.3). Hierdurch wird bereits ein erheblicher Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen verdunstet bzw. zurückgehalten. Durch die weiteren Festsetzungen wie wasserdurchlässiger Aufbau von Zufahrten und Wegen (s. Kap. II.3.6.5) und die Begrünung von Tiefgaragendecken (s. Kap. II.3.6.4) wird der Abfluss von versiegelten Flächen minimiert, der auf den Freiflächen einer Versickerung zugeführt werden muss.

Durch die im Plangebiet vorkommende Geschiebemergelschicht (OK rd. 1 m unter Geländeoberfläche) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter erheblich eingeschränkt. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser oberflächennah, bspw. ausschließlich durch Muldenversickerung oder zusätzlich mithilfe von Flachrigolen oberhalb der Deckschicht zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Neben der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden keine weiteren hierfür relevanten Grünfestsetzungen getroffen, sodass der nicht-überbaute Teil des Grundstücks fast ausschließlich hierfür zur Verfügung stehen kann. Um dem Bauherren – auch entsprechend des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – im weiteren Verfahren verschiedene Möglichkeiten zur Bewältigung des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser zu eröffnen, sind auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie bspw. technische Lösungen zulässig.

Allerdings kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass anhand der konkreten Hochbauplanung im nachgelagerten Zulassungsverfahren durch den zu erbringenden detaillierten Nachweis zur Entwässerung Folgewirkungen aufgezeigt werden, die dem vollständigen Rückhalt entgegenstehen. Dazu gehören insbesondere die infolge des oberflächennahen Rückhalts auftretende Bildung von Schichtenwasser, die eine Vernässung anliegender Grundstücke nach sich ziehen kann sowie ggf. zum Umgang mit Starkregen erforderliche Maßnahmen.

Es kann daher ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Höhe von max. 10 l/s*ha in das bestehende Entwässerungssystem zugelassen werden. Da es sich beim Teltowkanal um ein Gewässer I. Ordnung handelt, entspricht nach den geltenden Einleitbeschränkungen die Menge von max. 10 l/s*ha für eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser der natürlichen Abflusswirkung des Gebiets.

Damit bestehen insgesamt ausreichend Möglichkeiten für einen vollständigen Rückhalt bzw. die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet. Auch unter ungünstigen Bedingungen oder in Ausnahmesituationen kann im Rahmen der Festsetzungen und der gesetzlichen Bestimmungen ein sachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Regelungen

Textliche Festsetzung 5.1

Zur Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen wird verbindlich geregelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-209 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"), zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,0), der Bauweise (geschlossene Bauweise) und zur Bebauungstiefe (20,0 m). Die festgesetzte Baugrenze wird aufgehoben und erneut an gleicher Stelle festgesetzt.

Die über den Bebauungsplan XIII-9 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls aufgehoben und erneut an gleicher Stelle festgesetzt.

3.8 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf (Polizei)	3.250 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	550 m ²
Bebauungsplan, gesamt	3.800 m ²

Alle vorgenannten Flächenangaben sind gerundete, grafisch ermittelte Werte.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-82b sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan soll – entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB – eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Zweckbestimmung Polizei) unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Hierbei werden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange berücksichtigt. Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

Im Bebauungsplanverfahren wurden insbesondere die folgenden Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- die Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Die weiteren gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung einzustellenden Belange der Denkmalpflege, des Zivilschutzes und des Hochwasserschutzes sowie der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, Belange der Wirtschaft und der Versorgung sind im Plangebiet nicht relevant.

Es werden zudem die folgenden weiteren Belange in die Abwägung eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümer- bzw. Eigentümerinnenrechte, Sicherheit im öffentlichen Straßenraum,
- Interessen von Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern, sonstigen Nutzerinnen und Nutzern sowie Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn im Umfeld.

4.1 Öffentliches Interesse

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Polizeidienststelle. Bei einer Polizeidienststelle handelt es sich um eine wichtige Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge, die dem Wohl der Allgemeinheit dient. Die Planung dient deshalb dem Allgemeinwohl.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Größe, des Grundstückszuschnitts, der Lage im Abschnittsgebiet und seiner Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als Polizeistandort. Darüber hinaus ist er für die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.

Der Standort wurde im Rahmen einer umfassenden Standortbetrachtung ermittelt, in die auch Standorte einbezogen wurden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit genannt wurden. Im Ergebnis ist im Abschnittsgebiet des Polizeiabschnitts 44 kein besser geeigneter Standort vorhanden.

Ferner dient die Planung auch daher dem Allgemeinwohlinteresse, da die Verlagerung des Polizeistandorts Voraussetzung für die Aktivierung zusammenhängender Wohnbaupotenzialflächen ist.

4.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gesunde Arbeitsverhältnisse

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind im Hinblick auf die Belichtung aufgrund der erforderlichen Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet. Besondere Lärmbelastungen, die in die Abwägung einzustellen wären, sind nicht vorhanden. Angesichts der Lage des Plangebiets an der insgesamt gering belasteten Götzstraße werden gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets ohne weitere Maßnahmen gewahrt. Auch aufgrund des angrenzenden Sportplatzes ist keine außergewöhnliche Lärmbelastung zu erwarten.

Gesunde Wohnverhältnisse im unmittelbaren Umfeld

Gesunde Wohnverhältnisse sind ein wichtiger Aspekt. Durch die im Plangebiet zulässige Bebauung kommt es zu Veränderungen für die angrenzenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung. Belange von Belichtung und Belüftung sowie Sozialabstände werden dadurch berücksichtigt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Mit Umsetzung der Planung geht eine derzeitig als Kleingartenanlage genutzte Fläche verloren, die der Gesundheit und Erholung eines eingeschränkten Nutzerkreises dient. Aufgrund der geringen Bedeutung der Kleingartenanlage für die Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Freiflächen wird dem Belang der Sicherheit und Ordnung und Schaffung von Flächen für Wohnungsbau ein höheres Gewicht beigemessen.

Ein wesentlicher Belang für gesunde Wohnverhältnisse ist eine mögliche Lärmbelastung der Nachbarschaft, die mit jeder baulichen Nutzung der Fläche im Plangebiet verbunden wäre. Um diesen Belang adäquat in die Abwägung einzustellen, wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Auf dieser Basis wurde in die Abwägung eingestellt, dass mit der künftig zulässigen Nutzung eine moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Erhöhung der Lärmbelastung in der Götzstraße verbunden ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist aufgrund des geringen Umfangs des zusätzlichen Verkehrsaufkommens jedoch nicht zu erwarten. Auch mit der Nutzung der Dienstfahrzeuge innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind schalltechnische Auswirkungen verbunden, die in die Abwägung eingestellt wurden. Aufgrund der prognostizierten Lärmbelastung durch die Nutzung oberirdischer Stellplätze wurden diese – mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung bzw. Rollstuhlnutzenden – ausgeschlossen. Hier wurde gesunden Wohnverhältnissen ein höheres Gewicht zugemessen als den dadurch entstehenden höheren Kosten der baulichen Umsetzung. Entsprechendes gilt für die Festsetzung schallabsorbierender Auskleidungen der Innenwände und Decken von Tiefgaragein- und -ausfahrten.

In die Abwägung eingegangen ist auch, dass mit der künftig zulässigen Nutzung als Polizeistandort der Einsatz des Martinshorns nicht auszuschließen ist. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Götzstraße und angrenzender Erschließungsstraßen ist der Einsatz des Martinshorns allerdings eher unwahrscheinlich. Daher wurde der Belang der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hier aufgrund der eher seltenen Ereignisse gegenüber dem Belang der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung zurückgestellt. Dabei wurde auch in der Abwägung berücksichtigt, dass im Abschnittsgebiet keine anderen geeigneten Standorte zur Verfügung stehen. Ferner wurde die mit der Verlagerung der Polizeistation einhergehende Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (verbessertes subjektives Sicherheitsempfinden) in die Abwägung eingestellt. Im Zusammenhang mit der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wurde auch berücksichtigt, dass letztlich an keiner öffentlichen Straße die Durchfahrt von Fahrzeugen mit Martinshorn gänzlich ausgeschlossen werden kann. Der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn steht darüber hinaus zwar im Ermessen des Fahrzeugführenden, ist jedoch nicht willkürlich, sondern an gesetzliche Regelungen gebunden und darf

nur unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeübt werden. Da das Martinshorn nur bei Polizeieinsätzen benötigt wird, welche zur Abwehr von Gefahren und für die öffentliche Sicherheit und Ordnung notwendig sind, ist eine Bewertung dieser Schallemissionen nach TA Lärm nicht relevant. Aufgrund der Bedeutsamkeit der Polizei zur allgemeinen Gefahrenabwehr sind weiterhin die Schallimmissionen aus den Einsatzfahrten insbesondere durch den Betrieb des Martinshorns als sozialadäquat einzustufen.

4.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB); Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Grundlage der Planung für die Neue Mitte Tempelhof sind die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg als integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen wurden. Diese beschlossene Gesamtkonzeption sieht eine „Grundstücksrochade“ vor, bei der im ersten Realisierungsschritt ein Neubau der Polizeistation auf dem Grundstück Götzstraße 36 erfolgt. Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung wird im Rahmen der weiteren Entwicklung der Neuen Mitte Tempelhof ein sehr hohes Gewicht beigemessen.

Der Neubau der Polizeistation ist Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem gemeinwohlorientiertem Wohnungsneubau und einer Vielzahl sozialer und kultureller Einrichtungen am Tempelhofer Damm. Erst durch die Freimachung des derzeitigen Polizeistandorts werden dafür ausreichend große zusammenhängende landeseigene Flächen geschaffen. Durch eine anderweitige Nutzung, beispielsweise für Sport- und Freizeitnutzungen, wäre das Gesamtkonzept infrage gestellt, da für den Standort der Polizei keine Alternativen erkennbar sind.

Durch die Planung wird eine derzeit als Kleingartenanlage genutzte und für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesicherte Fläche überplant. Im Ergebnis der Abwägung wird den öffentlichen Belangen der Sicherheit und Ordnung sowie dem gewichtigen öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hier Vorrang gegenüber anderen potenziellen Nutzungen eingeräumt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Belange von Sport (Stadtbad) sowie Kultur (Kultur- und Bildungsbaustein) aufgrund des Konzeptes der „Grundstücksrochade“ im Gesamtkonzept Berücksichtigung finden.

4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan trägt zur Erneuerung, Fortentwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktion des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm und des Ortsteils Tempelhof bei. Da die veränderten, heutigen Raum- und Funktionsanforderungen an den Polizeibetrieb im Abschnittsgebiet 44 innerhalb des Bestandsbaus Götzstraße 6 nicht realisierbar sind, wird die Polizei als wichtige öffentliche Funktion mithilfe der Planung gesichert, erneuert und im Gebiet erhalten. Auch wenn der Polizeistandort nicht unmittelbar am Tempelhofer Damm liegt, so hat er positive Wirkung auf die Zentrumsfunktion. Diesem Belang wird im Ergebnis der Abwägung Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden Kleingartenanlage eingeräumt, zumal das Plangebiet im Ergebnis der Standortuntersuchung 2021 das einzig geeignete Grundstück im Abschnittsgebiet darstellt. Für das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm besteht sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bezogen auf die Einzelhandelsfunktion nach StEP Zentren ein mittlerer Handlungsbedarf. Bei einer Umsetzung der Planung besteht die Möglichkeit, den Bestandsbau auf dem Grundstück Götzstraße 6 abzubauen und an dieser Stelle

Wohnungsbau zu realisieren. Als Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung des zentralen Bereichs werden mithilfe der Planung die Voraussetzungen geschaffen, um die funktionale Vielfalt und Dichte im Stadtteilzentrum zu erhöhen sowie das Gebiet städtebaulich aufzuwerten.

4.5 Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der Festsetzungen nur in geringem Umfang betroffen. Die im Plangebiet derzeit bestehende Kleingartenanlage ist bezogen auf die Umgebung nicht ortsbildprägend. Die Umgebung des Plangebiets ist im Hinblick auf ihre Nutzungs- und Baustruktur als durchaus heterogen einzustufen. Die Wohnbauten unterscheiden sich angesichts der verschiedenen Bauzeitalter insbesondere hinsichtlich ihrer Baustruktur, Gebäudehöhe und Ausrichtung voneinander. Zusätzlich wird der Bebauungszusammenhang der Wohnbauten mit dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz und der dazugehörigen Bebauung sowie den Schulbauten und dem Diakoniecampus stellenweise unterbrochen, sodass insgesamt kein prägnantes Ortsbild besteht. Charakteristisch ist die durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene Bauflucht entlang der Götzstraße. Diese wird mittels Festsetzung einer Baugrenze und der Freihaltung des Vorgartenbereichs im Plangebiet aufgenommen. Mit den Festsetzungen im Plangebiet kann ein kompakter Baukörper errichtet werden, der in seiner Gebäudehöhe zwischen den unterschiedlich hohen Bestandsbauten vermittelt. Zu diesem Zweck werden Dachaufbauten auf ein verträgliches Maß begrenzt.

4.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Den öffentlichen Belangen der Sicherheit und Ordnung sowie dem gewichtigen öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum soll hier Vorrang vor Erhalt einer – in begrenztem Umfang – klimatisch wirksamen Kleingartenanlage eingeräumt werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechts bereits jetzt eine Bebauung auf der Fläche zulässig ist.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden aufgrund ihrer Bedeutung gleichwohl durch Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung des Grundstücks berücksichtigt. Weiterhin werden Maßnahmen festgesetzt, die eine Zuführung des Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und damit zur Verdunstung bzw. Versickerung gewährleisten.

Auch durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Anpflanzung einer Hecke wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Hierdurch wird ein Ersatz für die entfallende Funktion als Verbindungsraum für Tiere geschaffen.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen zur Begrünung die Belange von Umwelt- und Naturschutz ihrem Gewicht entsprechend berücksichtigt. Die dadurch bedingte Einschränkung der Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung des künftigen Gebäudes ist im Rahmen der Abwägung vertretbar.

4.7 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Durch den Bebauungsplan wird dem Belang zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen. Mit den Festsetzungen wird die Errichtung eines den heutigen Anforderungen an eine Polizeidienststelle im Abschnittsgebiet 44 entsprechenden Gebäudes ermöglicht. Da die durch Personalzuwachs gestiegenen Raumbedarfe im Bestandsbau der Polizei nicht realisiert wer-

den können, werden mit der Umsetzung der Planung die bestehenden Arbeitsplätze im Gebiet erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge geschaffen. Da für die Errichtung der Polizei auch kein anderes geeignetes Grundstück besteht, wird dieser Belang gegenüber der bestehenden Nutzung des Plangebiets als Kleingartenanlage höher gewichtet.

4.8 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange der Mobilität der Bevölkerung und Belange des Verkehrs sind aufgrund der Festsetzungen nur in geringem Umfang betroffen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung einer Polizeidienststelle in zentraler Lage des Abschnittsgebiets, das durch die Anbindung an das Verkehrsnetz und mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln sowohl für die Mitarbeitenden sowie Kundinnen und Kunden gut erreichbar ist. Die Veränderung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes hat in Anbetracht der nur moderaten Zunahme ein geringes Gewicht. Auch die Tatsache, dass voraussichtlich einzelne Parkplätze in der Götzstraße entfallen müssen, wurde bei der Abwägung gegenüber den Belangen der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung für das Gemeinwesen geringer bewertet, zumal kein gesetzlicher Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum besteht.

Gegenstand der Abwägung sind darüber hinaus die Belange des Fuß- und Radverkehrs, die aufgrund der Funktion der Götzstraße als Nebenstraße keine Erweiterung erfordern. Dies wäre ohnehin nur in Verbindung mit Eingriffen in private Grundstücke möglich. Erfordernisse für einen entsprechenden Schritt sind nicht erkennbar.

4.9 Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kap. I.3.1-3.6). Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die vorgesehenen Festsetzungen sind auch mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar (vgl. Kap. I.3.3). Grundlage der Planung für die Neue Mitte Tempelhof sind die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg als integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen wurden. Zentrales Element dieser städtebaulichen Konzeption ist die „Rochade“ (s. Kap. I.4). Das Konzept der "Rochade" bezeichnet die Neuordnung und schrittweise Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße und wurde im Zusammenhang mit der Entscheidung über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Neue Mitte Tempelhof durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Festlegung als Stadtumbaugebiet durch den Senat von Berlin im Jahr 2018 beschlossen. Die Planung dient unmittelbar der Umsetzung dieses vom Land Berlin beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Durch die städtebauliche Neuordnung werden landeseigene Flächen für die Errichtung von gemeinwohlorientiertem Wohnungsneubau an der Götzstraße aktiviert. Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen und bei der Umsetzung der Planung der gesamtstädtischen Zielsetzung entsprochen.

4.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird auf einem vollständig erschlossenen, innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht. Hierbei wurden sowohl das Ziel der Innenentwicklung als auch die Tatsache, dass für das Plangebiet bereits Festsetzungen vorliegen, die eine Bebauung ermöglichen, in die Abwägung eingestellt. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen

im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Im Ergebnis der Abwägung soll durch eine relativ hohe städtebauliche Dichte eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Grundstücksflächen über die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung hinaus vermieden werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird somit zusätzlich Rechnung getragen.

4.11 Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Erfordernisse des Klimaschutzes wurden sowohl im Hinblick auf lokale klimatische Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beeinflussung der Emissionen durch klimaschädliche Treibhausgase in die Abwägung eingestellt.

Aufgrund der Festsetzungen gehen Vegetationsstrukturen verloren, die sich in Hitzeperioden günstig auf das lokale Klima der näheren Umgebung auswirken und kühlende Effekte haben. Aufgrund der Bedeutung des Polizeistandortes für Sicherheit und Ordnung, aber auch, weil durch die Verlagerung Flächen für Wohnungsneubau geschaffen werden können, wurde dem Belang einer Bebauung durch eine Polizeidienststelle in der Abwägung Vorrang eingeräumt. Gleichwohl wurden aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das lokale Klima mindern. Hierzu zählen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zur extensiven Dachbegrünung, zur Begrünung von Tiefgaragen und zu Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (Hecken und Großsträucher). Niederschlagswasser ist über Mulden- bzw. Mulden-Rigolensysteme grundsätzlich auf dem Grundstück zu belassen. Eine Ableitung kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den natürlichen Gebietsabfluss von 10 l/s*ha nicht überschreitet. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung des Aufheizeffektes des Gebäudes sowie zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort bei. Die zu begrünenden Dachflächen des Gebäudes sind darüber hinaus als Retentionsdach auszubilden (s. Kap. II.3.6). Retentionsdächer erhöhen die Verdunstung (Evaporation und Transpiration) von Niederschlagswasser auf Dachflächen weiter und beeinflussen zusätzlich das lokale Klima positiv. Auch auf Starkregenereignisse kann dadurch adäquat reagiert werden.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden dadurch ihrem Gewicht entsprechend berücksichtigt. Der Aspekt, dass die Festsetzungen für den künftigen Bauherren/die Bauherrin zu zusätzlichen Kosten führen können, wurde in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes und den aus diesen Maßnahmen resultierenden positiven Kosteneffekten (verringertes Primärenergiebedarfs) zurückgestellt.

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen enthält das Energie-Fachrecht umfangreiche Regelungen. Der Neubau wird daher einen deutlich geringeren Energiebedarf aufweisen als es beim Bestandsgebäude – auch bei aufwendiger Sanierung – möglich ist. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelungen des Energie-Fachrechtes unterstützt. Hierzu zählt neben den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe, die einen kompakten Baukörper erfordern, auch die Privilegierung von Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Auch aufgrund der innerstädtischen Lage, die die Nutzung bestehender Infrastrukturen ermöglicht und einen Beitrag zu kurzen Wegen darstellt, wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Insgesamt ist damit in ausreichendem Umfang gewährleistet, dass beim Neubau der Polizeidienststelle nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Reduktion von Treibhausgasen entsprechen.

4.12 Eigentumsrechte

Das Grundstück Götzstraße 36 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Fachvermögen des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg zugeordnet. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), das der Verlegung des Polizeistandortes zugrunde liegt, beschlossen.

Bei der Festsetzung der Höhenentwicklung wurde die vier- bzw. sechsgeschossige Umgebungsbebauung berücksichtigt und damit dem öffentlichen Belang des Orts- und Landschaftsbilds Rechnung getragen. Im Plangebiet sind fünf Vollgeschosse in Kombination mit der Höhe der baulichen Anlage von ca. 19,0 bis 19,6 m über Gelände zulässig. Eine Einschränkung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Abstandsflächenrechts gem. § 6 BauO Bln wird durch die Festsetzungen nicht ermöglicht. Eigentumsrechte von Nachbarinnen und Nachbarn sind insofern nicht betroffen.

Darüber hinaus ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen.

Mit der zulässigen Nutzung sind Lärmauswirkungen auf angrenzende Grundstücke verbunden. Diese bewegen sich – sofern sie überhaupt auftreten – jedoch deutlich unter den Schwellen eines enteignungsgleichen Eingriffs. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass bei seltenen Einzelereignissen der Einsatz des Martinshorns die Nachtruhe stört und zu Aufwachreaktionen führen kann. Dies gilt jedoch nicht nur für das Plangebiet. Grundsätzlich kann nirgendwo in der Stadt die Vorbeifahrt eines Polizei- oder Rettungsfahrzeugs mit eingeschaltetem Signalhorn ausgeschlossen werden. Dies stellt insofern keinen gewichtigen Eingriff in Eigentumsrechte dar.

4.13 Sicherheit im öffentlichen Straßenraum

In die Abwägung wurde auch der Aspekt der Sicherheit im öffentlichen Straßenraum eingestellt. Angesichts einer Vielzahl öffentlicher Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kommt diesem Aspekt eine besondere Relevanz zu. Dabei ist neben zusätzlichen Fahrten in der Götzstraße deren potenzielle Geschwindigkeit zu berücksichtigen, da die Götzstraße Teil einer Tempo-30-Zone ist.

Nach einer überschlägigen Prognose ist davon auszugehen, dass im Mittel im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr zwei bis drei Einsatzfahrten mit Sonderwegerechten gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) an der Polizeidienststelle beginnen. Bereits aufgrund der geringen Zahl ist einer potenziellen Gefährdung kein erhebliches Gewicht beizumessen.

Zudem wurde in die Abwägung eingestellt, dass der Einsatz von Sonderrechten bei den Einsatzfahrten konkreten rechtlichen Anforderungen unterliegt, die in den §§ 35 und 38 StVO geregelt sind. In § 38 StVO heißt es „Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“ Zweck des Einsatzes des Martinshorns ist: „Alle übrigen Verkehrsteilnehmer haben sofort freie Bahn zu schaffen.“ Obwohl Polizeifahrzeuge im Einsatz mit Wege- und Sonderrechten von den Vorschriften der StVO befreit sind, ist gemäß § 35 Abs. 8 StVO zu beachten, dass die Sonderrechte nur unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeübt werden dürfen. Hierbei muss eine Abwägung zwischen Erforderlichkeit der Übertretung der Regelungen und der möglichen Gefahr erfolgen. Dabei muss stets eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmender ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der hier vorliegenden Nähe zu verschiedenen sozialen Einrichtungen (u. a. Grundschule, Kitas, Senioreneinrichtungen). Auch dürfen nur bestimmte und speziell dafür ausgebildete Dienstkräfte zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben von diesem Recht

Gebrauch machen. Letztlich wurde in der Abwägung auch berücksichtigt, dass es in der Vergangenheit bisher keine Unfälle im Zusammenhang mit Einsatzfahrten mit Sonderwegerechten im Bereich der Götzstraße gab.

Im Ergebnis der Abwägung liegen keine ausreichend gewichtigen Gründe vor, die einen Verzicht auf die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" rechtfertigen würden.

4.14 Belange von Pächterinnen und Pächtern der Kleingartenanlage

Für die Kleingartennutzung auf dem Grundstück bestehen Pachtverträge (10 Parzellen). Diese können bei Umsetzung der Planung nicht aufrechterhalten werden, da die kleingärtnerische Nutzung aufgegeben werden muss (s. Kap. III.5). Die Interessen der Pächterinnen und Pächter als direkt Betroffene wurden in die Abwägung eingestellt. Dem öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dem Wohl der Allgemeinheit in Form der Errichtung einer Polizeidienststelle wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen. Hierbei wurde im Rahmen der Abwägung auch berücksichtigt, dass es sich bei der kleingärtnerischen Nutzung um eine temporäre Nutzung handelt, da hier bereits Planungsrecht für eine Gemeinbedarfseinrichtung besteht und die Fläche im Kleingartenentwicklungsplan nur mit einer Schutzfrist bis 2020 versehen ist (s. Kap. II.3.5.3). Allerdings ist das Land Berlin aufgrund des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) verpflichtet, Ersatzland bereitzustellen. Potenzielle Ersatzflächen sind im Kleingartenentwicklungsplan 2030 dargestellt und werden derzeit durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geprüft.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbemerkung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einzustellen (s. auch Kap. IV.5).

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Mit Umsetzung der Planung ist im Bereich der Kleingartenanlage von einem fast vollständigen Verlust der bestehenden Biotopstrukturen auszugehen. Die Fläche kann durch die baulichen Anlagen des neuen Polizeistandorts weitgehend überbaut (GRZ 0,8) werden. Die Straßenverkehrsfläche bleibt als solche bestehen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan setzt eine extensive Dachbegrünung sowie eine anteilige Fassadenbegrünung fest. Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 3 m breiter Streifen (rd. 150 m²) als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung vorgesehen. Mit Umsetzung der Festsetzungen kann der Verlust von Vegetationsflächen im Plangebiet zum Teil kompensiert werden.

Unabhängig von den textlichen Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Hierdurch werden die Auswirkungen auf die Vegetation minimiert bzw. können zum Teil kompensiert werden.

Baumbestand

Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung durch die zulässige Überbauung der bestehende Gehölzbestand weitgehend verloren geht. Für die erforderliche Zufahrt zum Grundstück ist mit dem Verlust einzelner Straßenbäume zu rechnen.

In der Kleingartenanlage wurden zwei Bäume identifiziert, bei denen es sich wahrscheinlich nicht um Obstgehölze handelt und deren Stammumfang über 80 cm liegt, sodass sie unter den Schutz der BaumSchVO fallen. Die Bäume können mit Umsetzung der Planung nicht erhalten bleiben. Für das Fällen der Bäume ist eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich, die über einen Ausgleich auf Grundlage der Baumschutzverordnung und über ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen entscheidet.

Unmittelbar an der östlichen Grenze des Plangebietes steht ein Ahorn. Mit der Umsetzung der Planung ist aus Sicherheitsgründen von einer Einfriedung (bspw. Zaun) entlang der Grundstücksgrenze auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Baumes ist im Zuge der Baumaßnahmen bzw. der erforderlichen Errichtung einer Einfriedung nicht auszuschließen. Eine Beeinträchtigung sollte durch geeignete Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen vermieden werden (Vermeidungsgebot nach § 3 Abs. 1 BaumSchVO). Ist dies nicht möglich, ist für das Fällen dieses Baumes eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich, die über einen Ausgleich auf Grundlage der Baumschutzverordnung entscheidet.

Die Obstbäume und somit der überwiegende Teil des Baumbestandes im Plangebiet unterliegen nicht dem Schutz der BaumSchVO.

Artenschutz

Im Rahmen der Erfassungen 2020 wurden verschiedene Brutvogelarten erfasst, die allerdings nicht zu den wertgebenden Arten zählen. Zudem wurden bei Begehungsterminen jeweils nach Sonnenuntergang ein bis drei Individuen einer Fledermausart über der Fläche beim Jagen beobachtet. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus. Zwergfledermäuse sind eine in Berlin und Brandenburg weit verbreitete Art mit sehr variablen Quartiersansprüchen. Eine Nutzung von Bäumen als Quartier wurde nicht nachgewiesen, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der erfolgten Untersuchungen ist nicht von einem Verlust dauerhaft genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten auszugehen. Voraussetzung hierfür ist, dass zur Kompensation von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu zählen beispielsweise Bauzeitenregelungen für Fäll- und Abrissmaßnahmen, Baum-, bzw. Gebäudekontrolle für Fäll- und Abrissmaßnahmen oder Herstellung von Ersatzniststätten. Für die Festlegung von ggf. erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist die zuständige Naturschutzbehörde verantwortlich. Hierzu sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Zulassungsverfahren zu beachten.

Grundsätzlich besteht für die Vögel zudem die Möglichkeit, auf die angrenzenden Flächen auszuweichen. Durch die Begrünung nicht überbaubarer Flächen im Plangebiet sowie mit den Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung wird der Verlust von Lebensräumen ebenfalls teilweise ausgeglichen. Mit der Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt die bestehende Verbindungsfunktion der Fläche als Trittsteinbiotop für Tiere erhalten.

Aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung ist nicht auszuschließen, dass Nashornkäfer im Plangebiet vorkommen. Zwar zählt der Nashornkäfer nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten und fällt grundsätzlich unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Gemäß der Roten Liste, in der u. a. der Gefährdungsstatus der Arten sowie der gesetzliche Schutzstatus dokumentiert sind, ist diese Art in Berlin allerdings nicht gefährdet. Ihr Bestand wird als kurz- und langfristig zunehmend eingestuft. Ein über die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinausgehender Schutz dieser Art im Planungs- und Zulassungsverfahren ist damit nicht verbunden. Werden Nashornkäfer oder andere geschützte Insektenarten im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren bzw. der baulichen Umsetzung gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu verständigen, die die notwendigen Maßnahmen festlegt. Gleiches gilt, wenn die ggf. vorkommenden, ebenfalls besonders geschützten Arten (gemäß Anlage 1 BArtSchV) Igel und Eichhörnchen, vorgefunden werden sollten.

Schutzgebiete

Mit Umsetzung der Planung ist keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Naturdenkmälern zu erwarten.

Biotopverbund

Mit Umsetzung der Planung geht ein weitgehender Verlust des bestehenden Kleingartenbiotops einher. Aufgrund der guten Einbindung der Fläche in angrenzende Biotopstrukturen, u. a. durch den angrenzenden Franckepark, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Zudem erfolgen Festsetzungen, durch die die Auswirkungen minimiert werden. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche mit Hecken oder Großsträuchern heimischer Arten und gebietseigener Herkunft in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke bzw. Gebüschstruktur entsteht. Die Struktur dient künftig als Biotopverbundstruktur. Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Verpflichtung zur intensiven Begrünung von Tiefgaragendächern leisten einen zusätzlichen Beitrag zur Stärkung des Biotopverbundes. Gründächer stellen Lebensräume für Insekten dar, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Vögel dienen. Durch die Fassadenbegrünung werden unter anderem neue Nistmöglichkeiten für Vögel geschaffen.

Boden und Versiegelung

Durch die Festsetzungen wird eine nachhaltige Veränderung der Bodenfunktionen zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist auf eine kompakte, flächenoptimierte Bebauung ausgelegt. Zwar ist mit einer GRZ von 0,8 die Überbauung einer Fläche von ca. 2.580 m² und damit des Großteils der insgesamt 3.250 m² umfassenden Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Allerdings handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch die Überbauung von Flächen der Außenentwicklung und die Inanspruchnahme von Böden mit höherer Wertigkeit vermieden werden.

Der Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. teilweise auszugleichen. Dazu gehört die Festsetzung hinsichtlich Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung. Es werden zudem Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen. Dies umfasst Regelungen zur Fassadenbegrünung, zur Begrünung von Dachflächen, die gleichzeitig als Retentionsdach auszubilden sind und zur Überdeckung baulicher Anlagen (z.B. Tiefgarage).

Wasser

Aufgrund der zulässigen Versiegelung reduziert sich die Fläche, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht, gegenüber dem Bestand. Um den Eingriff in das Schutzgut Wasser zu minimieren, ist entsprechend der textlichen Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser über Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf dem Grundstück zu versickern. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers verdunstet. Dachbegrünung, insbesondere in der Ausprägung als Retentionsdach, erhöht den Verdunstungsanteil und verringert gleichzeitig die Menge des Regenwassereintrags in das Grundwasser. Auch wenn ausnahmsweise eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in Höhe von 10 l*s/ha zugelassen wird, entspricht dies für ein Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung (hier: Teltowkanal) nach dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima der Höhe des Abflusses, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Insofern ist davon auszugehen, dass der natürliche Wasserkreislauf nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Klima

Versiegelte Flächen und Baukörper weisen eine hohe Wärmespeicherkapazität auf. Die gespeicherte Wärme wird insbesondere in den kühleren Nachtstunden wieder an die Umgebung abgegeben. Somit trägt eine entsprechende Bebauung zu negativen Auswirkungen auf das lokale Klima bei. Minimiert wird der Eingriff durch die Regelungen im Bebauungsplan zur Schaffung von Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Bepflanzte Flächen heizen sich weniger auf. Zudem tragen sie durch Evaporation und Transpiration aktiv zur Kühlung ihrer Umgebung bei. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist davon auszugehen, dass das neue Polizeigebäude nach dem aktuellen Stand der Technik erbaut wird. Somit benötigt es u. a. weniger Energie als das Bestandsgebäude. Auch durch zusätzliche Arbeitsplätze wird der Gesamtenergieverbrauch nicht wesentlich gesteigert, zumal hier teilweise eine Verlagerung von einem anderen Standort (Abschnitt 42) zu berücksichtigen ist. Da es sich im Wesentlichen um eine Verlagerung eines bestehenden Polizeistandortes bzw. eine Zusammenlegung mit einem anderen Standort handelt, entsteht kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen. In Bezug auf den CO₂-Ausstoß ist daher kein wesentlicher negativer Einfluss auf das Klima zu erwarten.

Landschaftsbild

Die zulässige Bebauung führt zu einer Veränderung der bisher durch Vegetation und Lauben geprägten kleingärtnerischen Struktur auf dem Grundstück. Sie fügt sich jedoch grundsätzlich in die umgebenden, städtisch geprägten Strukturen ein. Hierzu trägt auch die Begrenzung der Höhe auf fünf Vollgeschosse bei. Eine Beeinträchtigung ist mit der zulässigen Bebauung insofern nicht verbunden.

2. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Mit der Verlegung des Polizeistandortes kommt es zu einer gewissen Verlagerung des Kfz-Verkehrs, insbesondere bezogen auf die Einsatzfahrzeuge innerhalb der Straßen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

Luft

Durch den Polizeiort sind – unter Berücksichtigung der geringen Vorbelastung und der offenen Bebauung – weder durch den Betrieb des Gebäudes noch die erhöhte Anzahl an Mitarbeitenden oder das erhöhte Verkehrsaufkommen erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Lärm

Vom Betrieb des Dienstgebäudes der Polizei gehen keine wesentlichen erhöhten Lärmbelastungen aus. Die Einhaltung gesetzlicher Regelungen bzgl. der haustechnischen Anlagen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens für den Hochbau nachzuweisen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dies technisch nicht umsetzbar ist.

Erhebliche Lärmemissionen, die von Stellplätzen für Dienstfahrzeuge ausgehen, sind nicht zu erwarten, da festgesetzt wird, dass die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich unterirdisch anzuordnen sind. Nur Stellplätze für schwer gehbehinderte Menschen und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer können oberirdisch angeordnet werden. Durch Nutzung dieser Stellplätze kann es – abhängig von der künftigen Lage auf dem Grundstück – in den Nachtstunden temporär zu Lärmbelästigungen durch Tür-/Kofferraumschließen kommen. Dies kann jedoch im konkreten Zulassungsverfahren, beispielsweise durch entsprechende Anordnung auf dem Grundstück oder technische Maßnahmen, vermieden werden.

Angesichts der betrieblichen Abläufe und der Ausnutzung des Grundstücks ist von einer Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt nahe der Götzstraße auszugehen. Durch die Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten innerhalb der Fläche ABCDEA werden Lärmbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Fahrzeuge der Polizei vermindert.

Eine Lärmbelastung durch Einsatzfahrzeuge, die mit Einsatz des Signalhorns vom Standort losfahren, ist insbesondere in den schützenswerten Nachtstunden unwahrscheinlich. Zum einen werden Nebenanlagen vor dem Polizeigebäude ausgeschlossen, sodass eine freie Sicht auf den Gehweg besteht. Darüber hinaus kann eine Konfliktbewältigung im nachgeordneten Verfahren dadurch erfolgen, dass die Parkplätze im Bereich der künftigen Ausfahrten entfallen und folglich auch freie Sicht auf die Straße besteht. Zum anderen ist die Götzstraße zur Nachtzeit nur sehr wenig befahren, sodass im unmittelbaren Umfeld der Polizeidienststelle kein Erfordernis für den Einsatz des Signalhorns besteht, wie es im Falle hoher Verkehrsbelastung, an mit Lichtzeichen geregelten Kreuzungen oder in unübersichtlichen Situationen gegeben wäre.

Elektromagnetische Auswirkungen

Kleinere technische Anlagen (z. B. Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig (s. Kap. III.3.2.3) und als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Die Zulässigkeit solcher Anlagen und insbesondere ihre Verträglichkeit für die angrenzenden Wohnnutzungen wird im Rahmen eines dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahrens geprüft. Rechtsgrundlage ist hier die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Die Einhaltung der Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder kann aufgrund der bestehenden Regelungen im Zulassungsverfahren gewährleistet werden.

3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Verlagerung des Polizeistandortes von der Götzstraße 6 zur Götzstraße 36 wird Raum für die städtebauliche Umstrukturierung und die Schaffung von gut erschlossenen Flächen für den Wohnungsbau und wohnverträglichem Gewerbe an der Götzstraße geschaffen. Mit dem Bebauungsplan sind insofern positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse sowie auf Arbeitsplätze verbunden.

Im Plangebiet selbst entstehen durch die Umsetzung der Planung Arbeitsplätze für rd. 263 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich im Schichtbetrieb auf 159 Arbeitsplätze verteilen. Im Vergleich zur bestehenden Polizeistation in der Götzstraße 6 werden damit Möglichkeiten für die Unterbringung von 70 zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geschaffen (etwa 55 neue Arbeitsplätze). Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Berlin ("wachsende Stadt") könnte eine weitere Steigerung der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um zusätzliche 10 % auf insgesamt rd. 286 Mitarbeitende erfolgen.

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens 7-82b entstehen nur sehr geringe Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen, zumal die Kleingartenanlage über den vorhandenen Weg zwar öffentlich zugänglich ist, die Gartenflächen selbst aber nur einem kleinen Kreis von Nutzenden vorbehalten sind. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe große Grünflächen, die dem Zweck von Ruhe und Erholung dienen (z. B. Franckepark). Auch das nahe gelegene Tempelhofer Feld steht der Bevölkerung als Erholungs- und Grünfläche zur Verfügung.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Verlegung und Erweiterung des bestehenden Polizeistandorts ist mit einer steigenden Anzahl der Beschäftigten und einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Bezogen auf die zu erwartenden 20 Dienstfahrzeuge (15 Dienst-Pkw und 5 Gruppenkraftwagen) und die zusätzlichen privaten Fahrten der Mitarbeitenden ergeben sich insgesamt 336 Fahrten (672 Bewegungen) in 24 Stunden. Davon resultieren rd. 95 Fahrten (190 Bewegungen) aus der Erweiterung des Abschnitts.

Die vom künftigen Polizeistandort ausgehenden Einsatzfahrten werden bei Umsetzung der Planung weiterhin über die Götzstraße in Richtung Tempelhofer Damm bzw. Felixstraße stattfinden. Während gegenwärtig nach Einschätzung der Polizei ca. 80 % der Einsatzfahrten vom Dienstgebäude Götzstraße 6 aus in Richtung des Tempelhofer Damms erfolgen, wird für den künftig weiter östlich gelegenen neuen Polizeistandort prognostiziert, dass hier die Abfahrten zu 60 % in Richtung Tempelhofer Damm und zu 40 % in Richtung Felixstraße erfolgen, da auf diesem Weg die Germaniastraße schneller erreicht werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass sich auch die An- und Abfahrten privater Pkws von Besucherinnen und Besuchern sowie Mitarbeitenden in der Götzstraße ausgewogen verteilen.

In Bezug auf die mit dem Standort verbundenen Verkehre ist zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Anteil der Einsatzfahrten unmittelbar an der Dienststelle beginnt. Lediglich ein Anteil von rd. 15 % der Einsatzfahrten tagsüber und 25 % im Nachtzeitraum werden von der Dienststelle aus gestartet. Ein Großteil der Aufträge, die entsprechende Einsatzfahrten begründen, wird außerhalb des unmittelbaren Standortes des Abschnitts von den Funkwagenstreifen während der Streifenfahrten entgegengenommen.

Die zusätzlichen rd. 190 Fahrten haben nur unwesentliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Götzstraße, die derzeit mit 1.700 Fahrten (DTV) belegt ist. Durch die beschriebene Verteilung der Fahrten wird sich die Belastung der Götzstraße durch die Verlagerung des Polizeiabschnitts nicht wesentlich verstärken. Auch wenn für die Felixstraße sowie die Werbergstraße keine Daten der Verkehrsbelastung vorliegen, kann aufgrund der insgesamt geringen Zahl zusätzlicher Fahrten, die durch die Verlagerung der Polizeistation entstehen, davon ausgegangen werden, dass die Straßen ausreichend leistungsfähig sind.

Aus der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizei" entsteht kein Erfordernis für zusätzliche Regelungen zum Radverkehr, zumal in Tempo 30-Zonen keine benutzungspflichtigen Radwege ausgewiesen werden können (§ 45 Abs. 1c StVO). Einerseits erfolgt bereits jetzt die Erschließung des bestehenden Polizeistandorts über die Götzstraße, andererseits erhöht sich weder das Verkehrsaufkommen erheblich, noch entsteht aufgrund der Verlagerung eine besondere Gefährdung.

Aufgrund der Anordnung einer angemessenen breiten Zufahrt zur Polizeidienststelle ist im Bereich der Götzstraße 36 von einem Wegfall von Parkplätzen am südlichen Fahrbahnrand auszugehen. Ggf. wird es im Sinne der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur Vermeidung von Lärm durch den Einsatz des Martinshorns erforderlich, zur besseren Einsehbarkeit der Fahrbahn, teilweise Parkverbote anzuordnen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren. Dies bleibt straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Darüber hinaus wird durch die beabsichtigte Bau- und Gartengrenze im Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie und die weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von Nebenanlagen gewährleistet, dass sowohl der Gehweg- als auch der Fahrbahn- und Gartenbereich gut einsehbar sind und der Blick nicht verstellt werden kann.

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch den Neubau der Polizeistation entfällt die kleingärtnerische Nutzung (10 Parzellen). Bei Kündigung der Kleingärten steht den Pächterinnen und Pächtern gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) eine finanzielle Entschädigung zu. Weiterhin ist das Land Berlin nach BKleingG verpflichtet, Ersatzland bereitzustellen. Potenzielle Ersatzflächen sind im Kleingartenentwicklungsplan 2030 dargestellt und werden derzeit durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geprüft.

6. Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Festsetzungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen erfolgt nicht.

7. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die Planung kommt es zu keinen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

8. Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

Das Grundstück Götzstraße 36 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Fachvermögen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg zugeordnet. Im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung wird es dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zugeordnet. Das SILB besteht aus landeseigenen Immobilien, die vom Land Berlin für seine öffentliche Verwaltung genutzt werden und wird von der landeseigenen BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

9. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit der Verlagerung des Polizeineubaus sind Kosten für die Errichtung des Neubaus, im Zusammenhang mit der Beräumung und Verlagerung der Kleingartennutzung sowie für den Abbruch des bestehenden Polizeigebäudes Götzstraße 6 verbunden. Hinzu kommt, dass bei einer vorzeitigen Integration von Teilen des Abschnitts 42 in den Abschnitt 44 auf dem bestehenden Grundstück Götzstraße 6 eine Interimsmaßnahme (Baucontainer) für die temporäre Unterbringung der zusätzlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich wird. Die Kosten für die Interimsmaßnahme belaufen sich auf rund 1,4 Mio. Euro. Die Kosten werden von der BIM aus Mitteln des Portfolioprojekts für die Direktion 4 finanziert.

Die erforderlichen Mittel für die Beräumung der bestehenden Kleingartenanlage sowie zur Neuerrichtung der Polizeidienststelle sind in die Finanzplanung 2021 bis 2025 bei in Kapitel 1250, Titel 70512 mit Gesamtkosten in Höhe von 17,6 Mio. Euro eingestellt worden. Die erste Rate ist im Jahr 2024 mit 2 Mio. Euro vorgesehen. Die Kosten wurden im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogramms aktualisiert und belaufen sich nach Abschluss der Prüfung nunmehr auf 22 Mio. Euro.

Die durch die Inanspruchnahme der Kleingartenparzellen anfallenden Entschädigungsansprüche in Höhe von insgesamt bis zu 100.000 Euro (Schätzung auf Basis von Vergleichsprojekten) werden aus Mitteln des Programms "Nachhaltige Erneuerung" finanziert. Zusätzlich entstehen Kosten in Höhe von rd. 70.000 Euro (Schätzung auf Basis der Angaben im Kleingartenentwicklungsplan) für die Herrichtung neuer Parzellen im Zuge der Ersatzlandbereitstellung, die ebenfalls aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung finanziert werden. Hieraus werden auch die Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes Polizeiabschnitt 44 in Höhe von rund 320.000 Euro getragen. Somit werden insgesamt 490.000 Euro aus Städtebaufördermitteln, Programm Nachhaltige Erneuerung (Kapitel 1240, Titel 89373) finanziert.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird aus dem Kapitel 1240, Titel 54005 finanziert.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i. V. m. der AV Mitteilung bzw. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag mit Schreiben des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 17.8.2017 von der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans 7-82 unterrichtet.

Mit Antwortschreiben vom 22.9.2017 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 11.9.2017 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-82 aufzustellen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch aufgrund der Größe und Eigenart des geplanten Wohngebiets mit 400 - 500 Wohnungen (entsprechend der Mitteilung der Planungsabsicht) seien dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt. Es wurde weiterhin mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 7-82 grundsätzlich mit den FNP-Darstellungen vereinbar ist. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in einem Bereich liegt, für den der Senat die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen hat. Da Gemeinbedarfsfestsetzungen auf FNP-Grünflächen im Einzelfall möglich sind, wurde im Hinblick auf das Plangebiet kein Anlass für die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens gesehen.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 3.7.2018 beschlossen, den Bebauungsplan 7-82 für die Grundstücke Götzstraße 6/32, 36, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), Theodor-Francke-Straße 10-11 (teilweise) und Tempelhofer Damm 171/173 (teilweise), 165, 163 A (teilweise), 161/163 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof aufzustellen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 30 vom 27.7.2018 (S. 4080) öffentlich bekannt gemacht.

3. Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB

In seiner Sitzung am 25.9.2018 hat der Senat von Berlin die Feststellung des 10 ha großen Kernbereichs des Stadtumbaugebietes als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung zur Kenntnis genommen. Der Rat der Bürgermeister hat der entsprechenden Einstufung des Gebietes am 25.10.2018 zugestimmt. Daraufhin hat der Senat von Berlin am 6.11.2018 die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 3 i. V. m. § 8 AGBauGB beschlossen. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens liegt daher bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (seit 21.12.2021: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen).

4. Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren 7-82a und 7-82b

Am 20.8.2019 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82 durch Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in zwei Planverfahren geteilt:

Bebauungsplan 7-82a

für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/ Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), Theodor-Francke-Straße 10-11 (teilweise) und Tempelhofer Damm 171/173 (teilweise), 165, 163 A (teilweise), 161/163 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

und

Bebauungsplan 7-82b

für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

Der Neubau der Polizeidienststelle stellt den ersten Schritt der städtebaulichen Neuordnung des Gesamtgebiets der Neuen Mitte Tempelhof, unter anderem zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, dar. Durch seine Randlage besteht zwischen dem Grundstück Götzstraße 36 und dem restlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-82 kein unmittelbarer städtebaulicher Zusammenhang, sodass das Bebauungsplanverfahren separat durchgeführt werden kann. Die Teilung des Geltungsbereichs war erforderlich, um für die Umsetzung der Maßnahme frühzeitig Planungsrecht zu schaffen und insgesamt eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr. 39 vom 20.9.2019 (S. 5884) öffentlich bekannt gemacht.

5. Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan 7-82b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und energetischen Aspekten zeitgemäße Neubebauung einer festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der ursprünglichen Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zugunsten der Zweckbestimmung "Polizei" geschaffen. Es handelt sich um eine notwendige Infrastrukturmaßnahme. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Somit gilt dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ist die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan 7-82b wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich umfasst bei einer GRZ von 0,8 eine Fläche von ca. 2.580 m².

- Es existieren im Umfeld keine Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurden oder werden und die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 7-82b stehen könnten. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-82b wird das Bebauungsplanverfahren 7-82a durchgeführt. Dieser Bebauungsplan wird jedoch nicht im beschleunigten Verfahren, sondern mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB aufgestellt. Die mit ihm ermöglichten Grundflächen sind daher nicht zu berücksichtigen.

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4-5 BauGB liegen nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-82b (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei") begründen weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Derartige Flächen sind im Bezirk Tempelhof-Schöneberg nicht vorhanden.

Im Ergebnis liegt keines der gesetzlichen Ausschlusskriterien vor. Damit findet für den Bebauungsplan 7-82b der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Von der in § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB enthaltenen Möglichkeit, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde kein Gebrauch gemacht.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 7.1.2020 bis einschließlich 6.2.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 12.12.2019 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf durch eine Anzeige in der Tagespresse in der „Berliner Morgenpost“ sowie der Zeitung „Der Tagesspiegel“ am 30. Dezember 2019 informiert.

In der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 7.1.2020 bis einschließlich 6.2.2020 in Raum 554 (5. OG) des Dienstgebäudes Württembergische Straße 6 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Der Bebauungsplanentwurf mit Stand 12.12.2019 wurde mit dem Entwurf der Planbegründung sowie ergänzenden Unterlagen bestehend aus einem Lageplan, Luftbild sowie der Machbarkeitsstudie für die Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Zusätzlich wurden eine Kopie des Planentwurfs und der Planbegründung sowie der vorgenannten Unterlagen zur Einsichtnahme nach Terminvereinbarung im Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, Raum 3046 (3. OG) bereitgehalten. Zudem gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen über das Internet.

Insgesamt sind 28 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen. Hiervon gingen drei Stellungnahmen nach Beendigung des Bearbeitungszeitraums ein. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen – einschließlich der verspätet eingegangenen Stellungnahmen – sind in die Abwägung eingegangen und führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs. Nachfolgend werden die in den Stellungnahmen vorgetragenen wesentlichen Hinweise und Anregungen nach Themen geordnet wiedergegeben.

Standortwahl allgemein und Standortalternativen

Stellungnahmen, in denen Bedenken hinsichtlich der Standortwahl für die Polizeidienststelle geäußert wurden, wurden in die Abwägung eingestellt. Es wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass der bestehende Standort der Polizeidienststelle verkehrlich günstiger läge und dass am Tempelhofer Damm ein Neubau als Zwischenlösung errichtet werden könne.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht, die von 2016 bis 2018 für das Gebiet der Neuen Mitte Tempelhof durchgeführt wurden, wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie verschiedene Standortalternativen im Gebiet und außerhalb untersucht. Im Ergebnis aller für die Standortfindung relevanten Belange, Interessen und Bedenken wurde das landeseigene Grundstück in der Götzstraße 36 als der am besten geeignete Standort für den Neubau der Polizeidienststelle identifiziert. Sowohl die in den Stellungnahmen geforderte Integration der Polizeidienststelle in die Neubauentwicklung am jetzigen Standort (Götzstraße 6) sowie die Unterbringung am Tempelhofer Damm schieden bei der Betrachtung, u. a. aus sicherheitstechnischen Aspekten, aus.

Ebenfalls fielen vorgeschlagene und untersuchte Alternativstandorte außerhalb des Bereichs der Neuen Mitte Tempelhof aus. Hier sprachen insbesondere standortbezogene Kriterien (nicht ausreichende Größe, ungünstiger Zuschnitt) und schlechte Erreichbarkeit sowie mangelnde Verfügbarkeit des Grundstücks gegen die Standorte.

Änderungen in der Planung ergaben sich nicht.

Baulicher Zustand der Bestandsgebäude und Nachnutzungsmöglichkeiten

In den Stellungnahmen wurde vorgebracht, dass die derzeitigen öffentlichen Gebäude, auch die Polizeidienststelle, sanierungsfähig seien. Die Polizeidienststelle könne vorübergehend in Containern arbeiten.

Dagegen spricht, dass im Ergebnis differenzierter Untersuchungen, bei denen die funktionalen, organisatorischen und architektonischen Belange von Sachverständigen und den beteiligten Verwaltungen/bzw. Nutzerinnen und Nutzern geprüft wurden, festgestellt wurde, dass die öffentlichen Gebäude nicht mit vertretbarem Aufwand saniert bzw. für moderne Zwecke umgebaut werden können. Das jetzige Polizeigebäude ist für den steigenden Bedarf an Mitarbeitenden langfristig zu klein und entspricht mit seiner langgestreckten Grundrissform nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Polizeibetrieb. Ein Umbau bzw. die Erweiterung des Bestandsgebäudes, um die zusätzlichen Mitarbeitenden unterzubringen, ist daher nicht möglich. Auch bautechnische Gründe sprechen gegen einen Umbau. Eine zeitweise Unterbringung der Polizeidienststelle in Bürocontainern wäre nur sinnvoll, wenn das bestehende Gebäude saniert bzw. erweitert und dann wieder durch die Polizei genutzt werden könnte. Diese Option kommt aber aus vorgenannten Gründen nicht in Betracht. Es ergaben sich keine Änderungen an den Zielen der Planung.

Zuständigkeitsgrenzen

In verschiedenen Stellungnahmen wird kritisiert, dass Alternativstandorte nicht betrachtet wurden, da sie nicht (zentral) innerhalb des Polizeiabschnittes lägen. Polizeiabschnitte müssten auch angepasst werden können.

Die Anpassung der Zuständigkeitsgrenzen ist nicht beliebig möglich und obliegt grundsätzlich der Polizei Berlin. Dies kann nicht durch städtebauliche Planungen beeinflusst werden.

Für den Zuschnitt der Zuständigkeitsbereiche der Polizeidirektionen sind vielmehr u. a. polizeitaktische Erwägungen, insbesondere Strukturdaten zur Fläche und zu Einwohnenden und Mitarbeitenden sowie die Entwicklung der Straftaten sowie das Notrufaufkommen entscheidend.

Es ergaben sich keine Änderungen an den Zielen der Planung.

Kooperatives Werkstattverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde kritisiert, dass die Öffentlichkeit über die Herausnahme der Standortsicherung für die Polizeidienststelle nicht rechtzeitig informiert worden sei. Bei der Eröffnungswerkstatt sei suggeriert worden, dass in Bezug auf die Polizeistation im Rahmen des Werkstattverfahrens mitgewirkt und mitentschieden werden könne. Es wurde hinterfragt, warum es im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens keinen Auftrag zur Prüfung einer Integration der Polizeidienststelle in das Vorhaben Neue Mitte Tempelhof gegeben habe und der Vorwurf erhoben, dass die Bürgerbeteiligung ein Täuschungsmanöver sei.

Die Standortthematik war bereits Gegenstand der mit einer breiten Partizipation durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen. Das Ergebnis – die als "Rochade" bezeichnete Neuordnung und schrittweise Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße wurde in Zusammenhang mit der Entscheidung über das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Neue Mitte Tempelhof durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Festlegung als Stadtumbaugebiet durch den Senat von Berlin im Jahr 2018 beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die Planungen zur Neuen Mitte Tempelhof informiert. Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (2016 - 2018) wurden die Wünsche, Ideen und Bedürfnisse der Anwohnenden und der Öffentlichkeit zur Verbesserung der Lebensqualität im Gebiet laufend und breit abgefragt und dokumentiert. Im Rahmen einer Veranstaltung zum Stadtumbau im August 2019 und der öffentlichen Eröffnungswerkstatt zum kooperativen Werkstattverfahren im Dezember 2019 wurden die Rahmenseetzungen des Verfahrens aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und dem Stadtentwicklungskonzept für die Neue Mitte Tempelhof erneut ausführlich erläutert. Die planerische Vorgeschichte ist im Kapitel I.4 der Begründung aufgeführt. Gleichwohl wurde auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Standortwahl erneut geprüft. Im Ergebnis erweist sich auch hier das Grundstück Götzstraße 36 weiterhin als einzig geeigneter Standort. Änderungen der Planung ergaben sich aus den Hinweisen nicht.

Verkehr

Stellplätze und ruhender Verkehr

Die Hinweise, dass das geplante Parkplatzangebot unter Berücksichtigung des Anstiegs der Zahl der Mitarbeitenden der Polizeidienststelle, insbesondere im Winter, nicht ausreiche, dass die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum bereits sehr angespannt sei und dass durch das Erfordernis einer ungestörten Durchfahrt weitere Parkplätze entfallen würden, wurde in die Abwägung eingestellt.

Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Stellplätze im Plangebiet sollen nicht getroffen werden, da der mögliche Umfang bereits aufgrund der geringen Größe des Baugrundstückes begrenzt ist. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich Stellplätze für Einsatzfahrzeuge entstehen und die Verpflichtungen zur Errichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen erfüllt werden.

Auch besteht keine Verpflichtung des Landes Berlin zur Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Vielmehr entspricht es gerade nicht den Zielen des Berliner Mobilitätsgesetzes, dass abgestellte Fahrzeuge den öffentlichen Raum dominieren. Änderungen der Planung ergaben sich aufgrund der Stellungnahmen nicht.

Tiefgarage

Der Hinweis, dass es unverständlich sei, dass keine Tiefgarage für die Polizeidienststelle geplant sei, wurde in die Abwägung eingestellt und führte zu diesem Zeitpunkt zu keiner Planänderung, da der Bau einer Tiefgarage nach den beabsichtigten Festsetzungen zugelassen werden sollte.

Leistungsfähigkeit

Die Hinweise, dass aufgrund parkender Fahrzeuge der Anwohnenden der Straßenabschnitt Felixstraße zwischen Götzstraße und Germaniastraße immer nur einspurig befahrbar sei, sich die Verkehrssituation durch den Bau- und Lieferverkehr noch extrem verschärfen werde und dass dies für die Polizeifahrzeuge ein Problem darstelle, haben Eingang in die Abwägung gefunden.

Auch wurden die Hinweise geprüft, nach denen die Prognosen zur gleichmäßigeren Verteilung der Einsatzfahrten falsch seien, die zur Germaniastraße führenden Straßen nur sehr bedingt für den Personen- und Autoverkehr geeignet seien und in der Götz-, Werberg-, Felix- und Albrechtstraße ein hohes Verkehrsaufkommen herrsche. Außerdem wurde den Hinweisen nachgegangen, dass die Götz-, Felix- und Werbergstraße zur Germaniastraße nur einspurig befahrbar sei und es zu den Stoßzeiten zusammen mit Lieferverkehr, Stadtreinigung und Krankenwagen oft zum Verkehrschaos käme.

Weiterhin wurden den im Rahmen der Abwägung den geäußerten Zweifeln nachgegangen, dass die Polizeifahrzeuge im Einsatzfall durch die Götzstraße durchkommen könnten und die Hinweise geprüft, nach denen eine Verkehrsplanung nicht stattgefunden habe und auf realitätsferner Einschätzung der Polizei beruhen. Nach den Stellungnahmen sollte eine Polizeidienststelle gut erreichbar (zu Fuß, per Rad, per ÖPNV und Auto) und so gelegen sein, dass Einsatzfahrzeuge gut übergeordnete Verkehrsverbindungen erreichen können. Die Anbindung der Polizeidienststelle am derzeitigen Standort sei fast optimal. Die Verlegung in ein reines 30er-Zone-Wohngebiet mit schmalen Straßen bedeute eine rapide Verschlechterung für alle Beteiligten.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag bereits Teil der vorbereitenden Untersuchung war, durch den die Einschätzung eines hohen Verkehrsaufkommens in der Götzstraße – entgegen den Ausführungen in den Stellungnahmen – nicht bestätigt wurde. Bei der Götzstraße handelt es sich um eine von zu Fuß gehenden Personen dominierte Straße. Die Einschätzung, dass der Straßenquerschnitt der Götzstraße zu eng für den vorhandenen und entstehenden Verkehr sei, wurde durch die genannte Untersuchung nicht bestätigt. Der Straßenraum der Götzstraße ist für den Begegnungsfall Pkw-Pkw und Lkw-Pkw grundsätzlich ausreichend. Durch die Verlegung und Erweiterung des bestehenden Polizeistandorts sind nur unwesentliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Götzstraße zu erwarten. Auch die Felixstraße sowie die Werbergstraße sind aufgrund der insgesamt geringen Zahl zusätzlicher Fahrten, die durch die Verlagerung der Polizeistation entstehen, auch künftig ausreichend leistungsfähig.

Von der Polizei Berlin wurden die Zu- und Abfahrten vom Standort Götzstraße 36 über die Götzstraße und die Felixstraße als annähernd gleichwertig und machbar eingeschätzt. Alle Straßen sind von ihrem Straßenquerschnitt her in beide Richtungen befahrbar und grundsätzlich für das bestehende und künftige Fahrzeugaufkommen ausreichend dimensioniert. Eine Änderung der Planung wurde nicht erforderlich.

Verkehrssicherheit/Gefährdung Fußgänger- und Radverkehr

In mehreren Stellungnahmen wird unter verschiedenen Aspekten die Befürchtung geäußert, dass aus der Verlagerung der Polizeidienststelle innerhalb der Götzstraße zusätzliche Gefahren für die Menschen im Gebiet durch die Einsatzfahrzeuge der Polizei resultieren. Der vorgesehene Standort sei daher denkbar ungünstig gewählt, zumal er in einer 30er-Zone mit Schulen und Senioreneinrichtungen in der Umgebung liege. Das sichere Überqueren der Straßen, die Schulwegsicherheit und die Sicherheit von gehbehinderten Menschen seien nicht gewährleistet.

Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes waren bereits Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen und wurden bei den Überlegungen für die städtebauliche Neuordnung berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass die Erschließung des bestehenden Polizeistandorts bereits jetzt über die Götzstraße erfolgt. Die Unfalllage wird von der Polizei im unmittelbaren Umfeld des Abschnittsgebäudes als marginal eingestuft.

Bei Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerechten gab es keine Unfälle. Dies zeigt, dass die Mitarbeitenden der Berliner Polizei sich ihrer besonderen Sorgfaltspflichten als Kraftfahrzeugführerin oder Kraftfahrzeugführer in Wohngebieten bewusst sind und sie diese beachten. Auch wenn sich das Verkehrsaufkommen künftig mehr auf die Straßen im Umfeld des neuen Polizeistandortes verteilen wird, ist eine zusätzliche Gefährdung der Menschen im Gebiet als unmittelbare Folge der Vergrößerung des Abschnittes und der gleichzeitigen Verlagerung des Standorts des Polizeiabschnitts nicht zu erwarten. Der vorgetragene Belang erfordert insofern keinen Verzicht auf den Polizeistandort. Die Planbegründung wurde um die zusätzlich erfolgten Erwägungen ergänzt.

Verkehrsberuhigung

Es wird angeregt, wegen nahe gelegener Schulen und Kitas, des Krankenhauses, des Pflegeheims, der Tagespflegestätte und Altenwohnanlagen eine Verkehrsberuhigung in den umliegenden Straßen vorzunehmen. Da die umliegenden Straßen weder Teil des Plangebietes sind, noch aus den Festsetzungen das Erfordernis zur Verkehrsberuhigung resultiert, hat dieser Hinweis keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bautätigkeiten

Durch die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Bau- und Abrisstätigkeiten von Wohnungen, dem Schwimmbad und Schulgebäude der Paul-Simmel-Grundschule werde über viele Jahre ein großes Aufkommen an Baufahrzeugen erwartet, chaotische Zustände seien vorprogrammiert

Der Hinweis betrifft die gesamte Neuordnung im Stadtumbaugebiet. Der Neubau der Polizeidienststelle wird hier nur räumlich und zeitlich begrenzte Auswirkungen haben. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohnenden im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen nicht vermeiden lassen und an keinem Ort in der Stadt ausgeschlossen werden können. Mittels ordnungsrechtlicher Regelungen wie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImschG Bln) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die eingehalten werden müssen, kann die Belastung der Anwohnenden minimiert werden. Während der Bauphase auftretende Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind von den Anwohnenden hinzunehmen, zumal diese nur temporär sind.

Immissionsschutz

Lärmbelastung, Sondersignale und Gebot der Rücksichtnahme

In den eingegangenen Stellungnahmen wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Verlagerung des Polizeistandes und den Personalzuwachs eine starke Lärmbelastung - auch durch Einsätze mit Blaulicht und Martinshorn - im bestehenden Wohngebiet sowie für die dort vorhandenen sozialen Einrichtungen entstehe. Außerdem wurde bemängelt, dass detaillierte Begründungen, Zahlen und Fakten zur Aussage, dass die Planung gebietsverträglich und die Lärm- und Verkehrsbelastung zumutbar sei und keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Anwohner habe, fehlen würden.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass durch die Verlagerung und Zusammenlegung zweier Polizeistände auf dem Grundstück Götzstraße 36 gegenüber dem Ist-Zustand lediglich von einer Steigerung des Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr um etwa 10 % auszugehen ist. Detaillierte Angaben zu den Annahmen und Berechnungsgrundlagen wurden in die Planbegründung aufgenommen. Eine Änderung der Planung wurde deshalb nicht erforderlich.

Der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn ist an gesetzliche Regelungen gebunden (§ 38 StVO) und insbesondere in der Götzstraße zur Nachtzeit nicht zu erwarten.

Die Nähe zu sozialen Einrichtungen wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Eine besonders erhöhte Gefährdung von Kindern und/oder Seniorinnen bzw. Senioren aufgrund der Standortverlagerung des Polizeiabschnittes ist hier nicht gegeben.

Im Rahmen der Abwägung wurde auch berücksichtigt, dass entsprechende Immissionen als sozialadäquat hinzunehmen sind, da auch Einsätze der Polizei Berlin für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind.

Funkanlage

In Stellungnahmen wurde auf die erforderliche Überprüfung von u. a. gesundheitlichen Auswirkungen der Sende- und Funkwellen der Antennenanlage der Polizeidienststelle auf Wohnungen hingewiesen.

Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen eines dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder können aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zulassungsverfahren gewährleistet werden.

Luftverschmutzung

Hinweise, dass die Luftverschmutzung durch das Verkehrsaufkommen zunehmen würden und entsprechende Untersuchungen durchzuführen seien, wurden in die Abwägung eingestellt.

Zwar führt die Planung zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs, diese hat vom Umfang her aufgrund der geringen Größe des Vorhabens jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Luftqualität im Umfeld des Plangebiets. Die Durchführung einer Lüfthygieneuntersuchung ist nicht erforderlich.

Freiraum- und Umweltbelange

Klima(-konzept)

Es wurde die Erwartung geäußert, dass das für das Stadtumbaugebiet noch zu erstellende Klimakonzept abgewartet wird, zumal das Gebiet gemäß Umweltatlas bereits eine mittelhohe Belastung aufweise.

Das integrierte Klimaschutzkonzept wird im Rahmen des Programms Nachhaltige Erneuerung für das gesamte Stadtumbaugebiet erarbeitet. Ein Erfordernis, dieses für die Schaffung von Planungsrecht für den Neubau der Polizeistation zu erstellen, besteht nicht. Klimabelange und die Umweltsituation werden gleichwohl in die Abwägung eingestellt und finden unter anderem durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu Flächen mit Bindung zum Anpflanzen, zur lokalen Niederschlagswasserversickerung sowie zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe Berücksichtigung.

Stadtklima und Versiegelung

In mehreren Stellungnahmen wird auf die festgestellte Klimanotlage hingewiesen und des Erhalts unversiegelter Flächen gefordert. Auch wird dargestellt, dass durch die Bebauung der Freiflächen das ohnehin schon ungünstige Klima zusätzlich belastet würde und dass der Wegfall der Kleingartenkolonie Germania zu einer nachhaltigen Klimaverschlechterung in diesem Bereich beitrage. Ferner erfolgte ein Hinweis, dass die Erhöhung der Zahl der Mitarbeitenden im Gebäude der Polizei um ca. 50 % zu einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen und einer Verstärkung des Fahrverkehrs führe. Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sei nicht ersichtlich, wie diese zusätzliche Klimabelastung umweltgerecht bewältigt werden solle.

Die Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Beschluss über die Klimanotlage legt der Senat unter anderem dar, anzustreben, dass "künftig alle seine Entscheidungen gezielt auf ihre Auswirkungen auf den Klimaschutz zu überprüfen" sind. Klimabelange wurden bereits aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuchs in die Abwägung eingestellt und führten zu verschiedenen Festsetzungen (s. o.). Die Kleingartenanlage hat aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur einen sehr geringen Einfluss auf die klimatische Situation. Zudem besteht hier bereits in einem gewissen Umfang Baurecht.

Die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den Anstieg der Beschäftigtenzahl ist relativ geringfügig und hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmbelastungen sowie auf das Klima.

Den Belangen der städtebaulichen Neuordnung und der Sicherheit und Ordnung wird hier im Ergebnis einer Gesamtbetrachtung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der 10 Kleingärten.

In weiteren Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" des Bebauungsplans XIII-209 zu umfangreicher Versiegelung von Grünflächen führe und dass die angedachte Dach- und Fassadenbegrünung in Hinblick auf die zu erwartende Erwärmung keinen vertretbaren Ausgleich schaffen könne. Der geplante hohe Versiegelungsgrad würde sich negativ auf das Klima in der unmittelbaren Umgebung auswirken, und es sei zwingend erforderlich, an der rechtskräftigen Planung mit der baulichen Nutzung GRZ 0,4 und GFZ 1,0 in geschlossener Bauweise zur Erhaltung des dortigen Klimas festzuhalten.

Die genannten Aspekte zu klimatischen Auswirkungen wurden in die Abwägung eingestellt. Auch wenn der Versiegelungsgrad künftig aufgrund des Zieles mit Grund und Boden sparsam umzugehen voraussichtlich höher sein wird als bei der nach dem bisherigen Planungsrecht zulässigen Kindertagesstätte, so enthält der Bebauungsplan XIII-209 weder Festsetzungen zu Begrüßungsmaßnahmen noch zu anderen klimarelevanten Aspekten. Zur Verminderung der klimatischen Auswirkungen sollen mit dem Bebauungsplan 7-82b Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur lokalen Niederschlagsversickerung sowie zur Verwendung immissionsarmer Brennstoffe vorgesehen. Berücksichtigt wurde in der Abwägung auch, dass der Bebauungsplan eine kompakte Bauweise ermöglicht und gleichzeitig im Sinne der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an

anderer Stelle vermieden wird. In Ergänzung mit den festgesetzten klimarelevanten Maßnahmen wird den Klimabelangen genüge getan.

Landschaftsprogramm

Die Hinweise, dass im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des Landschaftsprogramms (LaPro) neben dem Erhalt und der Vernetzung eine Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen vorgesehen sei und dass das LaPro für alle Behörden des Landes Berlin verbindlich sei wurde im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Ziele des Landschaftsprogramms sind umfassend in der Planbegründung dargestellt und mit dem erforderlichen Gewicht als von der Gemeinde beschlossene Planung in die Abwägung eingestellt. Den Zielen des LaPro (Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen) wird durch die Grünfestsetzungen (Dach- und Fassadenbegrünung, Fläche mit Pflanzbindungen) Rechnung getragen.

Umweltgerechtigkeit/Umweltatlas

Zur Erarbeitung notwendiger Grundlagen für die zielgerichtete Entwicklung von umwelt- und gesundheitspolitischen Handlungsstrategien hat das Land Berlin im Jahr 2008 das ressortübergreifende raumbezogene Modellvorhaben "Umweltgerechtigkeit in Berlin" auf den Weg gebracht. Hierauf wurde in verschiedenen Stellungnahmen Bezug genommen und darauf hingewiesen, dass das Gebiet stark belastet sei sowie der Vorwurf erhoben, dass die Behörden darüber hinweggehen würden. Darüber hinaus würden Freiräume geopfert und zusätzliche Belastungen durch neuen Wohnraum und sonstige Einrichtungen entstehen. In den Stellungnahmen wurde auch vorgebracht, dass eine Bebauung auf der Fläche der Kleingartenanlage aufgrund der Versiegelung (u. a. auch durch Stellplätze und Bewegungsflächen) vor dem Hintergrund der Klimanotlage, der Umweltgerechtigkeit und der Aussagen des Umweltatlases keine zeitgemäße Stadtplanung sei.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sei rechtswidrig und eine Missachtung des Wählerauftrags, da eine zusätzliche klimatische Belastung, Lärmbelastung, Belastung durch Luftschadstoffe und Grünflächenversorgung sowie durch "Soziale Problematik" zu erwarten seien.

Die vorgetragenen Aspekte wurden in die Abwägung eingestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der lebensweltlich orientierte Raum (LOR) „Rathaus Tempelhof“, der Grundlage der Einstufung ist, deutlich größer ist als das Gebiet der Neuen Mitte Tempelhof und das Plangebiet 7-82b wiederum nur einen sehr geringen Einfluss hat. Weder die Lärm- noch die Luftbelastung im LOR werden sich durch die Verlagerung und moderate Vergrößerung des Polizeistandortes wesentlich verändern. Auch ein unmittelbarer Einfluss auf die Sozialstruktur ist damit nicht gegeben. Gleichzeitig sind zudem weitere Belange wie die Schaffung der Voraussetzungen zur Bereitstellung von Flächen für benötigten Wohnraum, die öffentliche Sicherheit und eine adäquate Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastrukturen im Sinne der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Dies führt in der Abwägung der unterschiedlichen Belange einerseits dazu, einen Polizeistandort festzusetzen, andererseits aber auch – unter Berücksichtigung der klimatischen Belange – zur Aufnahme von Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Regenwasserversickerung und zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe.

Die Festlegung des Bereichs der Neuen Mitte Tempelhof als Stadtumbaugebiet und der hiermit mögliche Einsatz von Städtebauförderungsmitteln steht in keinem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Regenwasserversickerung/Retention

In den Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass die Regenwasserversickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sei, dass die vorgeschlagene Dachbegrünung nicht ausreichend sei und

der Boden des Grundstücks Götzstraße 36 besonders schützenswert sei und nicht leichtfertig überbaut werden sollte.

Dem Plangeber ist die Situation bewusst. Hierzu wurde bereits in den Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Dachbegrünung dient dabei nicht vorrangig der Retention. Über die Dachbegrünung hinaus sind weitere Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erforderlich. Im Hinblick auf die gutachterliche Untersuchung und die Anforderungen an technische Aufbauten bzw. mögliche Dachterrassennutzung wurde im weiteren Verfahren der Anteil der zu begrünenden Dachflächen auf 70% reduziert. Für einen hohen Rückhalt von anfallendem Niederschlag wurde die Festsetzung zur Herstellung eines Retentionsdaches ergänzt und Regelungen zur ausnahmsweise zulässigen Ableitung aufgenommen.

Kleingärten

Die Sicherung und Weiterentwicklung von Kleingartenanlagen sei erforderlich. Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima sei die Kleingartenanlage den Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit zuzuordnen. Hierbei sei auch die bereits erfolgte Reduktion der Flächen der Kleingärten Germania und Feldblume durch die Kunstrasenfläche des Sportplatzes zu beachten. Es wird gefragt, wie sich die Planung mit den Zielen des Entwurfs des Kleingartenentwicklungsplans 2030 vertrage.

Im Ergebnis einer erneuten Prüfung wurde festgestellt, dass die beabsichtigten Festsetzungen im Einklang mit den Aussagen des Kleingartenentwicklungsplans 2030 stehen. Demnach ist die Fläche des Plangebiets im Plan "Bezirk Tempelhof-Schöneberg" der Entwicklungskategorie "bauliche Entwicklung von Kleingärten" zugeordnet. Bei dieser Entwicklungskategorie handelt es sich um landeseigene Flächen, die nach dem Auslaufen der Schutzfrist 2020 für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen werden können, zu denen auch die Errichtung einer Polizeidienststelle zu subsumieren ist. Die bereits vor langer Zeit erfolgte Reduktion der Kleingartenanlage Germania durch die Sportanlage Paul-Jestram erfolgte auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes.

Möglicher Baumverlust

Im Hinblick auf eine Frage zum Umgang mit fünf schützenswerten Roteichen an der Götzstraße ist darauf hinzuweisen, dass der nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Baumbestand im Straßenland der Götzstraße aufgenommen wurde. Sollten die Bäume im Ergebnis der weiteren Objektplanung nicht erhalten werden können, sind diese auf Grundlage der Baumschutzverordnung durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Arten- und Biotopschutz

In verschiedenen Stellungnahmen wurden Hinweise auf im Plangebiet vorkommende, potenziell geschützte Tierarten, u. a. Fledermäuse, Nashornkäfer gegeben. Es wurde bemängelt, dass Kartierungen der Pflanzen- und Tierarten fehlten. Es wurde auch eine detaillierte Prüfung der im Plangebiet vorkommenden geschützten Pflanzenarten gefordert.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan 7-82b faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die gesetzlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz wurden berücksichtigt und die Vollzugsfähigkeit des Planes – soweit erforderlich – auf Basis der gesetzlichen Regelungen hergestellt.

Ebenso wurde für den folgenden Verfahrensschritt eine Biotoptypenkarte angefertigt. Der geschützte Baumbestand wurde im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Ergebnisse der Kartierungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Planbegründung wurde entsprechend ergänzt.

Nutzung

Nutzungsart Kita und soziale Infrastruktur

In den Stellungnahmen wird die Position vertreten, dass der Planungsraum Defizite an sozialen Infrastrukturen aufweise, dass insbesondere Kitaflächen bzw. Kita- und Schulplätze fehlten und der Wohnungsbau im Rahmen des Projekts Neue Mitte Tempelhof weitere Bedarfe an Kitas verursache.

Die Thematik ist in einem Gesamtzusammenhang über das eigentliche Plangebiet hinaus zu betrachten. Der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten in der Neuen Mitte Tempelhof wurde daher bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen behandelt. Im Ergebnis sollen Kindertagesstätten in den Wohnungsbau integriert bzw. ein engerer räumlicher Zusammenhang zwischen Kindertagesstätten und Wohnungen hergestellt werden. Im westlich angrenzenden Plangebiet (Bebauungsplan 7-82a) wird dementsprechend die Schaffung von insgesamt rd. 130 neuen Plätzen in Kindertagesstätten angestrebt. Der Standort an der Götzstraße 36 ist daher nicht mehr erforderlich,

Nutzungsart Kita und Bereichsentwicklungsplanung

Es wurde hinterfragt, warum eine Polizeidienststelle auf einem Grundstück geplant werde, das bereits im Bereichsentwicklungsplan als Fläche für eine Kindertagesstätte gedacht sei.

Die Bereichsentwicklungsplanung für die Bezirksregion Tempelhof wird derzeit neu aufgestellt. Die bisherigen Planungsansätze der vor mehr als 20 Jahren beschlossenen Fassung sind aufgrund veränderter städtebaulicher Ziele Berlins überholt. Insofern sind die Aussagen hier mit einem geringeren Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Das inhaltliche Erfordernis, im Umfeld der Götzstraße Flächen für Kindertagesstätten zu sichern, wird dadurch nicht infrage gestellt.

Nutzungsmaß und Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Abwägung wurde dem Hinweis nachgegangen, dass die Planung hinsichtlich der Dichte nicht den Darstellungen des FNP entsprechen würde.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in dem hier vorgesehenen Umfang unproblematisch, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Wege der Berichtigung angepasst werden, d. h. künftig soll für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen. Die Funktion der im Flächennutzungsplan dargestellten, sich nach Süd-Osten erstreckenden Grün- und Freifläche, bleibt trotz dieser Berichtigung gewahrt.

Bezogen auf die Baugebiete sind die Dichtestufen des FNP als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Dies ist aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen gegeben. Im Ergebnis sind die Festsetzungen daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Zulässigkeit technischer Einrichtungen

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, wonach nicht ersichtlich sei, welche technischen Einrichtungen auf der Dachfläche des zulässigen Gebäudes vorgesehen werden.

Die tatsächlichen künftigen Nutzungen auf dem Dach des Gebäudes ergeben sich erst aus der Hochbauplanung. Dies können beispielsweise Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Terrassen oder auch technische Einrichtungen und erforderliche Treppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten sein. Entsprechend der textlichen Festsetzung sind diese jedoch in der Höhe begrenzt und dürfen keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil des Daches zu begrünen.

Verschiedene Aspekte der baulichen Entwicklung

Gesunde Wohnverhältnisse und Schaffung von Wohnraum

Bedenken, dass die Gesundheit der Stadtbewohner für die Flächenverwertung aufgegeben werden solle, gleichwertige Lebensverhältnisse in Berlin und Brandenburg geschaffen werden sollten und die Bevölkerungsprognose unseriös erscheine wurden in die Abwägung eingestellt. Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

Das Bebauungsplanverfahren 7-82b dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Polizeistandortes an der Götzstraße 36 und insofern dem öffentlichen Interesse. Die Bevölkerungsprognose beruht auf seriösen Datengrundlagen.

In weiteren Stellungnahmen wird angeführt, dass die "Rochade" für die Neue Mitte Tempelhof von einer grundsätzlich verfehlten Stadtplanung ausgehe, dass nur kleine Teile des betreffenden Stadtraums ins Auge gefasst würden, die zufällig in öffentlicher Hand wären und dass der Wunsch nach neuen Wohnungen kein Naturgesetz sei, dem alles andere unterzuordnen sei.

Hierzu ist zu berücksichtigen, dass sich die Neue Mitte Tempelhof aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließung, der Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und nicht zuletzt auch aufgrund des kommunalen Flächeneigentums hervorragend als Wohnstandort eignet. Die stadträumliche Situation und Lage sowie das engere Umfeld (vorbereitende Untersuchungen) sind in die Betrachtung eingegangen. Die Einbeziehung weiterer Teile der Stadt in das Plangebiet würde am Planungsanlass und dem Handlungsbedarf, der aus der konkreten städtebaulichen Situation resultiert, nichts ändern.

Zur Stellungnahme, dass Partikularinteressen und dem Wohnungsneubau eine höhere Priorität eingeräumt werde als der Gesundheit und der Sicherheit der in Tempelhof wohnenden Menschen, ist hinzuweisen, dass in die Abwägung unterschiedlichste Belange eingestellt und unter- und gegeneinander abgewogen werden.

Es ist in diesem Zusammenhang unzutreffend, die Belange der Polizei Berlin als Partikularinteresse einzustufen, da Sicherheit und Ordnung ein hohes Gut darstellen, das im Interesse aller ist. Ebenso unzutreffend ist es, dass es sich - vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 – bei der Schaffung neuen Wohnraums und den damit verbundenen Auswirkungen auf das (gesamstädtische) Mietniveau um ein Partikularinteresse handelt.

Stellungnahme zur technischen Infrastruktur

Aussagen zur bestehenden technischen Infrastruktur – die vermisst wurden – werden im weiteren Verfahren ergänzt. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich ist davon auszugehen, dass die erforderliche technische Infrastruktur vorhanden ist.

Verfahren

Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Bedenken, dass die Aufstellung eines Teilbepauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung (Umweltverträglichkeitsprüfung) unzulässig sei und außerdem eine Ausgliederung der Polizeistation aus dem Gesamtzusammenhang der Planung nicht zulässig sei, wurden geprüft. Außerdem wurde der Vorwurf vorgebracht, dass die Aufstellung bzw. Änderung eines Teilbepauungsplans für den Polizeistandort nur deshalb erfolge, damit den Bürgerinnen und Bürgern nicht auffalle, was geplant sei.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Beschluss über das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Neue Mitte Tempelhof und der Festlegung als Stadtumbaugebiet das Prinzip der „Rochade“, das heißt die schrittweise Verlagerung der öffentlichen Gebäude und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße, Senat und Bezirksamt ihre Absicht erklärt haben, das Konzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ für eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets umzusetzen. Den Beschlüssen ist ein umfangreicher Untersuchungs- und Beteiligungsprozess vorausgegangen (s. Kapitel I.4 Planungsüberlegungen). Der künftige Polizeistandort war Gegenstand und Ergebnis dieses Prozesses.

Die Teilung des Geltungsbereichs wurde vorgenommen, um für die Errichtung der neuen Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 frühzeitig Planungsrecht zu schaffen und damit insgesamt eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

In verschiedenen Stellungnahmen wird vorgebracht, dass aus der Begründung zum Bebauungsplan 7-82b nicht deutlich und hinreichend hervorgehe, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren (ohne Umweltprüfung) erfüllt seien. Außerdem sei durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen persönlich mitgeteilt worden, dass für die im Zuge des Stadtumbaus in der Neuen Mitte Tempelhof geplanten Arbeiten eine Umweltprüfung vorgenommen werde.

Es wird der Vorwurf erhoben, dass mit der Abkopplung von der „Rochade“ Gesetzesunzulänglichkeiten genutzt würden, um aktuelle und erwartbare Untersuchungsergebnisse aushebeln zu können. Es wird gefragt, warum man nicht auch gültige rechtliche Vorgaben heranziehe, die eine akzeptablere Entscheidung zulassen, warum Verträglichkeitsprüfungen außer Acht gelassen würden sowie Klima- und Verkehrskonzepte nicht vorgezogen werden.

Bei der beabsichtigten Nutzungsänderung durch Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Auch wird die Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bei weitem unterschritten. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 7-82a wird nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, sondern im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Es liegen auch keine Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB vor. Insofern bestehen keine rechtlichen Zweifel an der Vorgehensweise.

Durchführung einer Umweltprüfung

Kritik wurde daran geübt, dass von einer Prüfung der Umweltverträglichkeit abgesehen werde. Dies sei unter Berücksichtigung der Verkehrssituation, der Planung einer Funk- und Antennenanlage auf dem Polizeigebäude, der Verträglichkeit angesichts bereits bestehender Lärm- und Schadstoffbelastungen (auch vor dem Hintergrund der vom Land Berlin beschlossenen Klimanotlage) und des Schutzes der Fledermäuse eine Zumutung für die Anwohner und Anwohnerinnen.

Im – hier zulässigen – beschleunigten Verfahren (s. Kap. IV.5) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl werden auch in diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis weist der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, zum Einsatz emissionsarmer Brennstoffe und zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück auf.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Anlage 1 UVPG ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.

Geltendes Planungsrecht

In den Stellungnahmen wurde eine Änderung des bestehenden Planungsrechts, nach dem die Errichtung von Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte) zulässig sei, zugunsten der Errichtung einer Polizeidienststelle in Frage gestellt. Die benannten Gründe, die nach den Stellungnahmen für eine Beibehaltung des Standortes sprechen (insbesondere der Bedarf an Flächen für Kindertagesstätten) und die Aspekte, die eine städtebauliche Neuordnung erfordern, wurden in die Abwägung eingestellt. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung sollen entsprechend der aktuellen städtebaulichen Anforderungen sowie hinsichtlich des Ziels zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Einrichtungen der Kinderbetreuung dezentral und wohnungsnah im Gebiet der Neuen Mitte Tempelhof ermöglicht bzw. bestehende Einrichtungen erweitert werden.

Es ergaben sich aufgrund der Stellungnahmen keine Änderungen der Ziele der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung

In verschiedenen Stellungnahmen wird kritisiert, die Bürgerbeteiligung erfolge zu einem zu späten Zeitpunkt bzw. sei die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargestellte Planung bereits so weit fortgeschritten, dass eine Bürgerbeteiligung nicht mehr möglich sei. Es wird bezweifelt, dass die Plangeberin alle wirtschaftlichen und politischen Aspekte offen äußere und ein ernsthaftes Interesse an der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern habe.

Dem Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016 bis 2018 ein umfangreiches Partizipationsverfahren vorausgegangen. Die planerische Vorgeschichte und Entwicklung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie die politischen Beschlüsse, die diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegen, sind in Kap. I.4 – Entwicklung der Planungsüberlegungen - dargestellt. Hierauf basieren die Ziele des Bebauungsplans. Gleichwohl wurden alle im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Hierzu zählen auch die wirtschaftlichen Belange. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden. Änderungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Beschlussfassendes Gremium

Es gingen Stellungnahmen ein, in denen nach der Verantwortlichkeit für die Initiierung der Planung bzw. nach der Entscheidung über die planungsrechtliche Sicherung der Polizeidienststelle, gefragt wurde.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die planerische Vorgeschichte wird in der Planbegründung in Kap. I.4 dargelegt. Dazu gehört auch die Herleitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und Benennung der entsprechenden Beschlüsse des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg und des Senats von Berlin. Die dort beschlossenen Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zugrunde, der mit Festlegung des Bereichs als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im November 2018 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

und Wohnen durchgeführt wird. Die abschließende Entscheidung über das Abwägungsergebnis für Bebauungsplanverfahren wird durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin getroffen.

Sonstige Fragestellungen

In den Stellungnahmen wird kritisiert, dass es, auch unter Berücksichtigung der ausgerufenen Klimanotlage, unzeitgemäß sei, öffentliche Gebäude abzureißen und neu zu bauen anstatt diese zu erhalten, instand zu setzen und zu erweitern. Es wird auf die Aussage "Eigentum verpflichtet" hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zum Erhalt des Gebäudes gegeben. Insbesondere die fehlende Möglichkeit einer Anpassung an aktuelle Anforderungen, aber auch bautechnische Gründe sprechen gegen einen Erhalt. Auch Aspekte des Klimaschutzes sprechen für die gewählte Lösung, da mit dem neuen Gebäude der Energieverbrauch sinkt. Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen in der Begründung:

- Einstellung der Reduktion von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum in die Abwägung als eine voraussichtliche Folge der Festsetzungen,
- Ergänzung der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere Aussagen zur Lärmrelevanz des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Lärmbelastungen durch das Martinshorn,
- Ergänzung der Abwägung um Aspekte der Verkehrssicherheit vor dem Hintergrund einer Vielzahl von sozialen und kulturellen Infrastrukturstandorten, weiteren öffentlichen sowie privaten Einrichtungen und des Lebensmittelmarktes im Hinblick auf die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung und der Einschätzungen der Polizei,
- Ergänzung der Abwägung um Angaben zur künftigen Verteilung des Verkehrsaufkommens der Polizeistation,
- Differenzierte Darstellung der Berücksichtigung von Klimabelangen in der Abwägung,
- Darstellung des geschützten Baumbestandes und Einstellung in die Abwägung,
- Ergänzung der Abwägung im Hinblick auf die Schulwegsicherheit und die Nähe zu Schulen,
- Ergänzung der Aussagen zur technischen Infrastruktur und
- Ergänzung der Aussagen zur sozialen Infrastruktur.

Darüber hinaus wurde im weiteren Verfahren zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Anhand einer Machbarkeitsstudie für den Neubau der Polizei Berlin wurden die beabsichtigten Festsetzungen geprüft und modifiziert.

7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 7.1.2020 bis einschließlich 6.2.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 12.12.2019 durchgeführt. 23 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, haben eine Stellungnahme abgegeben. Von 19 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen, sodass davon ausgegangen wurde, dass die von ihnen vertretenen Belange nicht berührt sind. Von den insgesamt 23 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 9 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 7-82b.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen

und führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele. Im Folgenden sind die wesentlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Umgang mit den Stellungnahmen im weiteren Abwägungsprozess zusammenfassend dargestellt.

Stellungnahmen mit für die Abwägung wesentlichen Anregungen und Hinweisen

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B - Stadtplanung hinsichtlich der im FNP dargestellten Grünfläche und Nichtentwickelbarkeit einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizei" aus dieser Darstellung sind in die Abwägung eingegangen. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtlich zulässig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C - Immissionschutz – (kurz: SenUVK I C) hinsichtlich der Standortwahl und der Verträglichkeit der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Polizei" mit der umgebenden Bebauung wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Der Träger wies insbesondere auf Auswirkungen der Geräusche der Einsatzfahrzeuge und des Einsatzes des Martinshorns hin. Als ungünstig wurden der vermeintlich schmale Straßenquerschnitt der Götzstraße und die Nähe zur umgebenden Wohnbebauung aufgeführt.

Die Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der verkehrlichen und städtebaulichen Situation, der rechtlichen Stellung und der Bedeutung der Anwendung des Martinshorns sowie der Entbehrlichkeit seiner Nutzung aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Umgebung, die Standortwahl, auch unter Berücksichtigung der entstehenden Beeinträchtigungen, für angemessen gehalten wird. Die Lärmauswirkungen sind auf der Grundlage von realistischen Annahmen in die Abwägung eingestellt worden. Der Straßenquerschnitt der Götzstraße ist ausreichend, um eine gute Überschaubarkeit und eine nicht blockierte Ein- und Ausfahrt inkl. Notausfahrt zu gewährleisten, sodass die Fahrzeuge der Polizei beim Verlassen des Grundstücks nicht vom Martinshorn Gebrauch machen müssen. Immissionen, die durch Einsätze der Polizei entstehen, sind zudem als sozialadäquat hinzunehmen, da sie für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind. Auch nach dem Landesimmissionsschutzgesetz (§ 6) sind Maßnahmen, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dienen, von den Verboten, Lärm zu verursachen, ausgenommen. Dies betrifft auch die Fahrten der Fahrzeuge der Polizei zum Einsatzort.

Der Empfehlung des Trägers, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, um die vorgenannten Auswirkungen zu erfassen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen und eine worst-case-Betrachtung zur Beurteilung des Konfliktpotenzials durchzuführen wurde in dem Sinne entsprochen, dass im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit einer Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit des Grundstücks erarbeitet wurde.

Die kritische Beurteilung der Umnutzung einer Erholungsfläche (Kleingärten) für den Neubau einer Polizeiwache, vor dem Hintergrund der inhaltlichen Auseinandersetzung des „Lärmaktionsplan 2018-2023“ mit städtischen Ruhe- und Erholungsräumen, wurde geprüft. Die vorhandene Kleingartenanlage ist aufgrund ihrer Größe im Lärmaktionsplan nicht enthalten. Für sie liegt vielmehr, gemäß Bebauungsplan XIII-209, bereits Planungsrecht für eine Bebauung vor. Mit der Entwicklung der Konzepte zum Stadtumbau (jetzt: Nachhaltige Erneuerung) ist von einer adäquaten Versorgung der Anwohnenden mit qualitätvollen, ruhigen und gut erreichbaren Grünräumen auszugehen.

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C, dass sicherzustellen ist, dass die Geräusche der haustechnischen Anlagen der Wache in der Umgebung das

Irrelevanzkriterium der Nr. 3.2.1 der TA Lärm einhalten und, dass für die geplanten Stellplätze entweder ein Mindestabstand von 32 m zur nächsten Wohnnutzung oder eine entsprechende Abschirmung vorzusehen ist, führte – zu diesem Zeitpunkt – zu keinen Änderungen der Planung. Die Einhaltung gesetzlicher Regelungen bzgl. der haustechnischen Anlagen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens für den Hochbau nachzuweisen. Festsetzungen zur Anzahl und zur konkreten Lage der Stellplätze im Plangebiet sollten im Bebauungsplan nicht getroffen werden und später der Entscheidung des Bauherren/der Bauherrin obliegen. Die Beurteilung von Lärmimmissionen von Stellplatzanlagen unterliegt den einschlägigen Regelwerken wie z.B. der TA Lärm. Die TA Lärm enthält keine konkreten Maße zu Abständen, da diese vom Einzelfall abhängig sind. Entsprechend muss bei einer oberirdischen Anordnung auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Die Vorschriften kommen im nachgeordneten Zulassungsverfahren zur Anwendung. Im Rahmen der weiteren Abwägung erfolgte hier allerdings eine Entscheidung zugunsten der zwingenden unterirdischen Anordnung von Stellplätzen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg gab den Hinweis, dass der vorgesehene Standort als ungünstig zu bewerten sei, da sich durch die Verlagerung der Polizeidienststelle die Wege der Polizeifahrzeuge verlängern und ruhige Wohnstraßen in Anspruch genommen werden. Der Hinweis wurde in die Abwägung eingestellt. Der vorgesehene Standort Götzstraße 36 wurde nach intensiver Prüfung und Abwägung unterschiedlicher Belange, Interessen und Bedenken ausgewählt. Er liegt zentral im Abschnittsgebiet auf einer landeseigenen, also verfügbaren, gut zugeschnittenen Fläche, ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar. Im Ergebnis der Prüfungen innerhalb des Abschnittsgebiets wurde kein weiterer geeigneter Standort, der für den Neubau der Polizeidienststelle in Frage kommt, gefunden. Im Nachgang der Beteiligung wurde gleichwohl, auch aufgrund des Hinweises, erneut nach geeigneten Standortalternativen im Abschnittsgebiet gesucht.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wies darauf hin, dass Einsatzfahrzeuge auch nachts ggf. das Signalhorn einsetzen müssen und zumindest an den Einmündungen zu den Hauptverkehrsstraßen erfahrungsgemäß auch nachts damit zu rechnen ist. Der derzeitige Standort der Polizeidienststelle wird als günstiger eingeschätzt, da dort eine in den Tempelhofer Damm mündende Tiefgaragenausfahrt realisierbar sei. Die Prüfung im Rahmen der Abwägung hat ergeben, dass davon ausgegangen wird, dass die Straßen zur Nachtzeit frei sind und der Einsatz von Sonderrechten bzw. des Martinshorns hier nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich wird. Zudem wird sich die Lärmbelastung an der Einmündung der Götzstraße in den Tempelhofer Damm aufgrund der veränderten Lage eher verringern. Die weitere Nutzung des bestehenden Grundstücks, z. B. für einen Neubau der Polizeidienststelle ist nicht zweckdienlich, da dies eine Gesamtentwicklung wesentlich erschweren würde, eine Ausfahrt zur Götzstraße erforderlich werden würde und eine Tiefgaragenausfahrt zum Tempelhofer Damm aufgrund der Entfernung nicht realisierbar ist.

Der Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes, dass die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Verwendung bestimmter Brennstoffe als Beitrag zur Luftreinhaltung obsolet ist und gestrichen werden sollte, da nicht nachvollzogen werden kann, dass damit "ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert" werden kann, führte zu keiner Änderung der Festsetzungen. Da sich das Plangebiet gem. FNP Berlin im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet und die textliche Festsetzung dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dient, wird an der textlichen Festsetzung festgehalten. Die Aussage zum möglichst geringen Einsatz von Primärenergie wird in der Begründung gestrichen, weil dieses hier nicht im Vordergrund steht.

Laut Umwelt- und Naturschutzamt ist die Festschreibung der Berliner Klimaschutzziele und Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaneutralität in der verbindlichen Bauleitplanung zwingend erforderlich. Auch wurde darauf hingewiesen, dass der Berliner Senat die "Klimanotlage" im Land Berlin erklärt hat. Dem Hinweis wird bereits in der Weise gefolgt, dass die Nutzungsänderung eines bereits planungsrechtlich für einen anderen Zweck festgesetzten Grundstücks (Kindertagesstätte), eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der Ziele des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030 (BEK 2030) darstellt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wies darauf hin, dass sich in der Begründung zum Bebauungsplan, außer in Hinblick auf die Minderungen der Folgen des Klimawandels keine Ansätze fänden, die den planerischen Erfordernissen gerecht werden, und nennt beispielhaft weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen zu Fotovoltaik/Solarthermie, zu Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung/Abwasserwärmenutzung, Nutzung des Abwasserwärmepotenzials, zum Einsatz geeigneter Baumaterialien, E-Mobilität und Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan wurden bereits Festsetzungen zu Dachflächen- und Fassadenbegrünung getroffen. Im weiteren Verfahren wird die Berücksichtigung der Klimabelange gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB in der Planbegründung differenzierter dargestellt. Die abschließende Erarbeitung eines Klimakonzepts für das Stadtumbaugebiet kann für den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht abgewartet werden, da dies die zügige Entwicklung des Areals der Neuen Mitte Tempelhof gefährden würde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Integration von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zudem nicht entgegen.

Für die weiteren genannten Maßnahmen besteht weder eine planungsrechtliche Rechtsgrundlage, noch wären entsprechende Regelungen für dieses Einzelvorhaben angemessen. Dies gilt auch für die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zur Nutzung der E-Mobilität. Ladestationen für Elektroautos werden allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Auch ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich, da diese auf Dachflächen zulässig sind und hier durch textliche Festsetzung eine Privilegierung erfolgt. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung schließt die Nutzung von Solarenergie nicht aus. Zudem stellt die Nutzungsänderung eines bereits planungsrechtlich für einen anderen Zweck festgesetzten Grundstücks eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der Ziele des Berliner Energiewendegesetz und des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 dar. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB finden im Ergebnis der Abwägung darüber hinaus dahingehend Berücksichtigung, dass textliche Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Niederschlagsversickerung sowie eine kompakte viergeschossige Bebauung vorgesehen sind.

Dem Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes, nach dem der nach Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand im Geltungsbereich, einschließlich der Straßenbäume in der Götzstraße, aufzunehmen und im Plan darzustellen ist, wird gefolgt. Der weitere Hinweis zu erforderlichen Genehmigungen bei beabsichtigten Fällungen betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans bzw. das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren. Das Gleiche gilt für den Hinweis, dass eine faunistische Bestandsaufnahme zu erstellen und vorzulegen ist. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes wurde im weiteren Verfahren die Durchführung von faunistischen Untersuchungen veranlasst. Die gesetzlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz werden berücksichtigt und die Vollzugsfähigkeit des Planes – sofern erforderlich – auf Basis der gesetzlichen Regelungen hergestellt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt gab den Hinweis, dass eine Bilanzierung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die umweltrechtliche Prüfung und Bewertung erforderlich ist. Dem wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Der Belang

des Natur- und Klimaschutzes geht dennoch in die Abwägung ein, auch wenn von einer separaten mathematischen Bilanzierung abgesehen wird.

Das Umwelt- und Naturschutzamt weist darauf hin, dass die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten als Grünfläche ein Kaltluftentstehungsgebiet darstellen. Der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und die Vermeidung von Bodenversiegelung sollte umgesetzt werden. Im Rahmen der Prüfung der Hinweise konnte, aufgrund der geringen Größe der Fläche, keine besondere Bedeutung als Kaltluftleitbahn festgestellt werden. Durch die Größe von ca. 3.250 m² liegt der Kaltluftvolumenstrom im Mittel bei $50 \leq 100 \text{ m}^3/\text{s}$ und damit eher im geringen Bereich. Die Grünfläche weist keine besondere Bedeutung als Kaltluftleitbahn oder einen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom auf. Im Rahmen der Planungen für die Neue Mitte Tempelhof sollen im Gebiet bestehende Grünflächen erhalten bzw. aufgewertet werden, sodass die Flächeninanspruchnahme der Kolonie Germania vertretbar ist.

Die Hinweise des Umwelt- und Naturschutzamtes hinsichtlich der Aufnahme von Festsetzungen zu Bindung und Erhalt der Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen sowie der wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen und deren Gliederung mit Baumpflanzungen sind in die Abwägung eingestellt worden. Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird von einer Festsetzung zur Erhaltung von Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB abgesehen. Besonders wertvolle Bepflanzungen, die einen zwingenden Erhalt erfordern, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im weiteren Verfahren wird jedoch u.a. die Möglichkeit weiterer Pflanzmaßnahmen geprüft. Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass - auch ohne festgesetzte Begrünungsmaßnahmen - die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 Abs. 1 BauO Bln).

Die Hinweise des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport - Schul- und Sportamt - bezüglich des Bedarfs an einer Ersatzfläche für eine Sporthalle sind in die Abwägung eingeflossen.

Es wurde in der Stellungnahme auf die Nähe zu zwei Schulgrundstücken und die möglichen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit hingewiesen. In die Abwägung wurde in diesem Zusammenhang eingestellt, dass die Erschließung des bestehenden Polizeistandorts bereits heute über die Götzstraße führt. Auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden höheren Anzahl an Mitarbeitenden ist zudem lediglich von einer Steigerung der Nutzung anliegender Verkehrsflächen um etwa 5 - 10% auszugehen. Weiterhin werden ca. 80-90 % der Einsatzfahrten nicht von der Polizeidienststelle aus gefahren werden. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit der Schulkinder ist nicht nur aufgrund der geringen Verkehrszunahme, sondern auch aufgrund der Berücksichtigung der Schulwegsicherheit durch die Polizei nicht zu erwarten.

Das Schul- und Sportamt legte außerdem dar, dass der Bedarf an einer Ersatzfläche für eine Sporthalle bestehe, der in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort befriedigt werden solle. Das Grundstück Götzstraße 36 würde sich grundsätzlich auch für einen Sporthallenneubau eignen; sowohl aufgrund des bestehenden Planungsrechts, als auch durch die unmittelbare Nähe zu einem Schulgrundstück. Der Hinweis ist in die Abwägung eingegangen. Grundlage der Planung für die Neue Mitte Tempelhof ist ein, auf Grundlage der von 2016 bis Mitte 2018 nach dem Sanierungsrecht gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbereitenden Untersuchung (VU) sowie einer parallel erarbeiteten Machbarkeitsstudie durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, beschlossenes Gesamtkonzept. In der erarbeiteten Machbarkeitsstudie wurde in Abstimmung mit den bezirklichen Fachbehörden, verschiedene Entwicklungsoptionen für die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen geprüft. Der Bedarf eines zusätzlichen Standorts für eine Sporthalle wurde weder benannt, noch war dies zum Zeitpunkt

der vorbereitenden Untersuchungen erkennbar. Das Gesamtkonzept sieht für die Entwicklung der Neuen Mitte Tempelhof als ersten Realisierungsschritt eine Grundstücksrochade für den Neubau der Polizeistation auf dem Grundstück Götzstraße 36 vor. Der Neubau der Polizeistation ist Voraussetzung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnungsneubau, denn erst durch die Freimachung des derzeitigen Polizeistandorts werden dafür ausreichend große zusammenhängende Flächen geschaffen. Durch eine anderweitige Nutzung würde das Gesamtkonzept infrage gestellt, da für den Standort der Polizei keine Alternativen erkennbar sind.

Aufgrund der Vielzahl von Hinweisen bezüglich der Standortwahl für die Polizeidienststelle wurde im weiteren Verfahren nochmals geprüft, ob Standortalternativen im Abschnittsgebiet bestehen. Auch im Ergebnis dieser Prüfung ist das Grundstück in der Götzstraße 36 der einzig sinnvolle und machbare Standort für die Polizeidienststelle.

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D - Gewässerschutz - zu den Rahmenbedingungen für die Regenentwässerung sind in die Abwägung eingestellt worden. Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches wurde zunächst von einem Entwässerungskonzept abgesehen. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Festsetzungen eine grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen nicht erreicht werden kann. Einem künftigen Bauherrn stehen nach Möglichkeit - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele - verschiedene Lösungen zur Verfügung, um den geltenden Regelungen zu entsprechen und den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Im Übrigen betrifft die Erlaubnispflicht zur Grundwasserbenutzung die Baumaßnahmen und sind somit kein für das Bebauungsplanverfahren abwägungserheblicher Belang.

Die Maßnahmen für den Umgang mit Niederschlagswasser sind durch eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung und eine textliche Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung gesichert. Die Maßnahmen können sich - ebenso wie die festgesetzte Fassadenbegrünung - positiv auf das Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität auswirken. Im weiteren Verfahren wurde in Verbindung mit einer Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit des Grundstücks (MBS 2021) ein begleitendes Entwässerungskonzept erarbeitet, um die Festsetzungen vertiefend zu überprüfen.

Behörden, die in ihren Stellungnahmen keine abwägungserheblichen Aspekte vortrugen

- Senatsverwaltung für Finanzen
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V - Tiefbau -
- BSR – Berliner Stadtreinigungsbehörde
- BVG – Berliner Verkehrsbetriebe
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit (LAGetSi)

Seitens der Vattenfall Wärme Berlin AG und dem IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) wurde dargelegt, dass kein Anlagenbestand im Plangebiet vorhanden ist. Nach Prüfung der durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellten Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der benannte Leitungsbestand vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen enthielten Hinweise zu inhaltlichen und redaktionellen Ergänzungen, die in die Begründung aufgenommen wurden:

Die Aussagen zu den Darstellungen des LEP HR wurden in der Planbegründung auf Grundlage der Hinweise der Gemeinsamen Landesplanung hinsichtlich der Zulässigkeit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Polizei" konkretisiert.

Die Planbegründung wurde um den Hinweis der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C - Immissionsschutz - hinsichtlich der Einstufung des Schutzanspruchs der Polizeidienststelle analog zu einem Mischgebiet ergänzt. Es wurde konkretisiert, dass kein Konfliktpotenzial zur benachbarten Sportanlage besteht.

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B - Verkehr - zum fortgeschriebenen übergeordneten Straßennetz wurden in der Begründung aktualisiert.

Auf Hinweis der Berliner Wasserbetriebe wurde die Planbegründung hinsichtlich der gesicherten Trinkwasserversorgung und der Entwässerung aktualisiert.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die Aussagen der Vattenfall Europe Business Service GmbH zur möglichen elektrischen Versorgung des Plangebiets ergänzt. Die Aufnahme von Leitungsrechten wurde nicht erforderlich, da vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets im öffentlichen Straßenland liegen.

Die Ausführungen in der Planbegründung zu Bodenbelastungen wurden auf Grundlage der Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes um den Passus zu den Ergebnissen der durchgeführten Baugrundsondierungen ergänzt.

8. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 7-82b für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof wurde in der Zeit vom 31.03.2021 bis einschließlich 10.05.2021 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Osterfeiertage wurde hier ein längerer Zeitraum eingeräumt als nach den gesetzlichen Mindestanforderungen erforderlich.

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 31.03.2020 wurde 40 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Bebauungsplanentwurf vom 30.03.2021 mit dazugehöriger Begründung vom 31.03.2021 zugeschickt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.05.2021 gebeten. Darüber hinaus erfolgte eine Abfrage bei den Leitungsträgern über das Portal „infrest“.

21 angeschriebene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, haben eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus gingen 7 Stellungnahmen aufgrund der Anfrage über das Portal „infrest“ ein. Mit einer Ausnahme gingen alle Stellungnahmen innerhalb der vorgegebenen Frist ein. Die verspätet eingegangene Stellungnahme wurde ebenfalls in der Auswertung berücksichtigt. Von 19 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den insgesamt 21 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 15 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 7-82b. Die eingegangenen Stellungnahmen gehen wie folgend dargestellt in die Abwägung ein.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abwägung:

Die Planbegründung wird entsprechend der Bestätigung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, ergänzt.

Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme:

Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Investitionsplanung genannte Finanzierung aus Titel 70512 (Kapitel 1250) zur Beräumung der bestehenden Kleingartenanlage sowie zur Neuerrichtung der Polizeidienststelle noch nicht als sicher in die Planung eingestellt gilt. Somit kann die Unbedenklichkeit nur unter der Prämisse erfolgen, dass die momentan andauernde Haushaltsplanaufstellung abzuwarten bzw. zu beachten ist. Erst nach deren Ergebnis kann ggf. eine gesicherte Finanzierung durch die im Haushaltsplan aufgenommenen Mittel gewährleistet werden.

Abwägung:

Der Neubau der Polizeidienststelle ist sowohl eine wichtige Voraussetzung für den Wohnungsneubau als auch aufgrund der beengten räumlichen Situation im derzeitigen Dienstgebäude und aufgrund der bestehenden baulichen Situation erforderlich. Daher wurde das Vorhaben in die Investitionsplanung aufgenommen. In der Finanzplanung 2021-25, die am 17.08.2021 beschlossen wurde, ist der Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 enthalten. Eine erste Rate von 2.000.000 € für den Bau ist in 2024 vorgesehen. Gegenüber der bisherigen Investitionsplanung erfolgte eine Verschiebung der Maßnahme um 2 Jahre. An dem Vorhaben soll demnach festgehalten werden.

Auch wenn der Doppelhaushalt 2022/23 formell erst mit den erforderlichen Beschlüssen verbindlich werden, gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass hier von der beschlossenen Finanzplanung 2021-25 abgewichen werden wird. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Finanzierung des Neubaus grundsätzlich gesichert werden kann.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt

Stellungnahme:

Die Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Gesamtanlage „Wohnanlage Werbergstraße“ (Obj-Dok-Nr.: 09055128) mit zwei Baudenkmalen. Diese ist in der Begründung korrekt genannt, die Erwähnung der Denkmalart (Gesamtanlage) wäre jedoch wünschenswert. An die Wohnanlage direkt westlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Luise-Henriette-Schule“ (Obj-Dok-Nr.: 09055096), dessen Nennung in der Begründung begrüßt werde. Denkmal-fachliche Bedenken bezüglich der vorliegenden Planung bestehen jedoch nicht.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Diese Stellungnahme 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 die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und eine Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Abwägung:

Die Denkmalart der unter Denkmalschutz stehenden "Wohnanlage Werbergstraße" sowie die Denkmalart (Gesamtanlage) und das Baudenkmal "Luise-Henriette-Schule" werden – soweit nicht bereits enthalten – als redaktionelle Hinweise in der Begründung ergänzt. Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C (Immissionsschutz)

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen werden keine weiteren Hinweise gegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Stellungnahme:

Weiterhin kritisch wird hier die Geräusentwicklung durch Martinshörner der Einsatzfahrzeuge der Polizei im Wohngebiet gesehen. Dies wurde untersucht, abgewogen und begründet. Ob die Abwägung trägt, kann hier nicht beurteilt werden. Es wird hinsichtlich des Schutzes der Bestandsbebauung eine kritische Prüfung der Rechtslage empfohlen.

Abwägung:

Die potenzielle Lärmbelastung der Anwohnenden durch Signalhörner der Polizei wurde in die Abwägung eingestellt. In der Stellungnahme werden keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte vorgebracht, die ergänzend in die Abwägung eingestellt werden müssen. Auch wird die vorgenommene Gewichtung nicht in Zweifel gezogen. Auch nach einer Prüfung konnte keine Fehlgewichtigkeit der Abwägung festgestellt werden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D (Gewässerschutz)

Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen das Planungsziel bestehen weiterhin nicht, allerdings sind wesentliche Elemente des vorliegenden Entwässerungskonzepts wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept zu überarbeiten, um die Erlaubnisfähigkeit zu erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt sei die Entwässerung des Plangebietes noch nicht gesichert.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme werden die Planungsziele grundsätzlich unterstützt. In einem Regenentwässerungskonzept wurden mehrere Bauvarianten untersucht. Für alle Varianten wurde nachgewiesen, dass die Möglichkeit zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück entsprechend den gesetzlichen Anforderungen besteht. Der Nachweis über die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist somit erfolgt. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend wird jedoch nicht eine einzige Vorgehensweise zum Umgang mit dem Regenwasser festgelegt. Vielmehr verbleiben dem Bauherren/der Bauherrin mehrere Möglichkeiten, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Teltowkanal, ein Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße. Das Entwässerungs-

konzept leitet aus den Anforderungen zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), eine Einleitbegrenzung von 2 l/s*ha ab. Bei einem Fließgewässer 1. Ordnung, wäre auch eine Einleitbegrenzung von 10 l/s*ha möglich, um die Anforderungen gemäß BReWa-Be zu erfüllen.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme wird deutlich, dass im Rahmen der Machbarkeitsstudie bereits strengere Vorgaben zugrunde gelegt wurden, als dies erforderlich wäre. Auch insofern bestehen keine Zweifel daran, dass den gesetzlichen Anforderungen entsprochen werden kann. Die Hinweise bzgl. der Einleitbegrenzung werden an den künftigen Bauherren weitergegeben.

Stellungnahme:

Es ist eine Dachbegrünung auf 80 % der Dachfläche und eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Zudem ist beabsichtigt, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Konkrete Aussagen zur Bewirtschaftungsform, beispielsweise im Sinne einer Vorzugsvariante, wurden nicht benannt.

Abwägung:

Um den Eingriff in das Schutzgut Wasser zu minimieren ist im Plangebiet, entsprechend den vorgesehenen textlichen Festsetzungen, das anfallende Niederschlagswasser über Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf dem Grundstück zu versickern. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers verdunstet. Festgesetzt werden soll eine Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen. Insbesondere in der Ausprägung als Retentionsdach erhöht dies den Verdunstungsanteil und verringert gleichzeitig die Menge des Regenwassereintrags in das Grundwasser.

Die vorliegende Studie zum Umgang mit dem Regenwasser zeigt, dass verschiedene Varianten umsetzbar sind. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend wird bewusst von der Festlegung einer Variante abgesehen und dem künftigen Bauherren Spielraum gelassen, wie im Rahmen der gesetzlichen Regelungen mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird. Die Benennung einer Vorzugsvariante ist nicht erforderlich. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes. Es wird auf die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens hingewiesen, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen kann.

Es wird die „starke Empfehlung“ ausgesprochen, unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen, 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.

Abwägung:

Die Hinweise zu den Rahmenbedingungen für die Regenentwässerung werden – soweit noch nicht enthalten – in der Begründung ergänzt.

Für das Gebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Entwässerungskonzept auch im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit berücksichtigt. Eine möglichst

intensive Dachbegrünung und eine Brauchwassernutzung von Regenwasser – etwa zur Bewässerung – sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Allerdings wurde angesichts des hohen Überbauungsgrades des Grundstücks und um der bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens Rechnung zu tragen, die Ausbildung der Dachflächen als Retentionsdach festgesetzt. So wird der Anteil an Verdunstung erhöht und der Versickerungsanteil des anfallenden Niederschlagswassers reduziert. Damit wurde der in der Stellungnahme geforderten Priorität für Abflussvermeidung und Verdunstung bereits Rechnung getragen. Befestigte Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Soweit die Hinweise das künftige Zulassungsverfahren betreffen, erfolgt eine Weitergabe an den künftigen Bauherren.

Stellungnahme:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Konkrete Aussagen, wie dieses Ziel erreicht werden soll, fehlen im Entwässerungskonzept. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass „die Rückhaltung der anfallenden Wassermengen auf dem Grundstück möglich (sei), wenn die Außenanlagen entsprechend gestaltet sind. Der Überflutungsnachweis werde unter Einbeziehung der Außenanlagenplanung im Rahmen des Bauantrags geführt“. Es wird empfohlen, diese sehr allgemeine und pauschale Aussage zu präzisieren, um auch eine gestalterisch befriedigende Lösung zu erhalten.

Abwägung:

Der Überflutungsnachweis ist Bestandteil des nachgelagerten Zulassungsverfahrens. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dieser Nachweis grundsätzlich nicht möglich sein sollte. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergereicht, dem die konkrete Ausführung überlassen bleibt. In der Stellungnahme werden keine Aspekte vorgetragen, aus denen sich Zweifel an der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Stellungnahme:

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Niederschlagswasser vollständig über eine Rigole zu versickern. Da sich das Vorhaben auf der Teltow-Hochfläche befindet und sich bis ca. 4 m Tiefe schlecht durchlässige Geschiebemergelschichten befinden, soll die Rigole unterhalb dieser Schichten angeordnet werden.

Ein Durchstoßen dieser das Grundwasser schützenden Schichten mit Versickerungsanlagen würde den geologisch bestehenden Grundwasserschutz vermindern; diesem Konzeptansatz kann daher nicht gefolgt werden. Aus wasserbehördlicher Sicht ist das Entwässerungskonzept daher nicht erlaubnisfähig.

Abwägung:

Das Entwässerungskonzept sieht die Zurückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Der Regenwasseranteil, der nicht zurückgehalten und verdunstet werden kann, soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu ist eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, die den vollständigen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Flächen

*für den Gemeinbedarf vorsieht. Die Genehmigung eines Entwässerungskonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wurden keine Aspekte vorgetragen, die ernsthafte Zweifel an einer Möglichkeit zur Entwässerung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen aufkommen lassen. In dem Entwässerungskonzept wurden die Rahmenbedingungen für die Entwässerung untersucht und Möglichkeiten für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet aufgezeigt. Die Planbegründung wird in Kap. II.3.6 um weitere Möglichkeiten – über die im Entwässerungskonzept dargestellten Maßnahmen- ergänzt, durch die die grundsätzliche Vollziehbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich wird. Zudem wird die textliche Festsetzung zum Rückhalt von Niederschlagswasser ergänzt, so dass eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausnahmsweise bis max. 10l/s*ha zugelassen werden kann. Die Ausnahme gilt für den Fall, dass im nachfolgenden Zulassungsverfahren bei einem vollständigen Rückhalt Schäden an benachbarten Nutzungen insbesondere durch Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden können.*

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)

Stellungnahme:

In der Begründung sind die Aussagen zum Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz wie folgt zu ergänzen: Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet, jedoch nicht mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Zudem liegt es in einem Vorsorgegebiet Klima sowie in einem Vorsorgegebiet Luftreinhaltung. Die hierfür jeweils geltenden Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in der Begründung zu nennen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Hinweise zum Landschaftsprogramm werden in der Begründung angepasst. Die Aspekte werden in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme:

Bei der Darstellung des derzeitigen Umweltzustands (Kapitel I.2.8) sowie der Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Kapitel III.1) ist auch der Aspekt der Erholung als Auswirkung auf den Menschen zu betrachten. Dieser ist teilweise in Kapitel III.3 enthalten. Darüber hinaus sind in Kapitel III.1 die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Fläche näher zu betrachten. Die in diesem Abschnitt aufgeführten Festsetzungen bzw. Maßnahmen sind nur teilweise geeignet, die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Fläche zu minimieren.

Abwägung:

Entsprechend den Hinweisen werden der Aspekt der Erholung als Auswirkung auf den Menschen sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Fläche in der Begründung ergänzt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für das Plangebiet existiert ein festgesetzter Bebauungsplan, der bereits Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässt. Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nach § 13a Absatz 2 Nr. 4 gelten für den hier vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind hier weder eine vollständige Minimierung der Eingriffe noch ein vollständiger Ausgleich erforderlich.

Gleichwohl wurde die Tatsache, dass die Fläche derzeit als Kleingartenanlage genutzt wird, in die Abwägung eingestellt und es werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Bepflanzung von Flächen im Plangebiet getroffen. Zudem wird mit der Festsetzung von bis zu fünf Vollgeschossen der Zulässigkeitsrahmen für einen kompakten Baukörper geschaffen, wodurch sich die Flächeninanspruchnahme reduzieren lässt. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan die Grundlage bzw. den ersten Schritt für die im Rahmen der Gesamtentwicklung der Neuen Mitte Tempelhof beschlossenen „Rochade“ dar und schafft damit die Voraussetzungen für innerstädtischen Wohnungsneubau. Auf diese Weise kann die Flächenneuanspruchnahme im oder am Außenbereich vermieden werden. In der Gesamtschau wurde das Schutzgut Boden mit dem ihm zustehenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)

Stellungnahme:

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bestehen im Rahmen des o.g. B-Planverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden keine übergeordneten Verkehrsanlagen- bzw. -planungen berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass bei Zitierung der aktuellen Karten zum übergeordneten Straßennetz die entsprechende Website als Quelle mit anzugeben ist: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>

Am S-Bahnhof Tempelhof verkehren neben den Ringbahnlinien auch die S45 und S46 (siehe Kapitel 2.5 der Begründung).

Abwägung:

Der Hinweis zur Zitierung der aktuellen Karten wird in die Begründung aufgenommen.

Die S-Bahnlinien S45 und S46 werden in Kap. 1.2.5 ergänzt.

Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

Berliner Feuerwehr, Direktion West

Stellungnahme:

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Es wird um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung gebeten.

Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Im Weiteren werden verschiedene Hinweise bzgl. der späteren Umsetzung der Planung im Hinblick auf Löschwasserversorgung und Zufahrten für die Feuerwehr sowie zur Beteiligung der Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren gegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt. Durch die Hinweise wird die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt. Die Hinweise zum bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren werden an den Bauherren weitergegeben.

BVG – Berliner Verkehrsbetriebe

Stellungnahme:

Auch wenn sich die Entfernung des Polizeistandortes in Bezug auf die U-Bahn Anbindung und damit für die Mitarbeitenden und Besucher gegenüber dem Bestand erhöht, ist eine gute Anbindung weiterhin durch die Bushaltestelle Felixstraße (Buslinien M46, 246) gegeben. Verkehrliche Bedenken bestehen daher nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Belange sind nicht berührt.

BWB – Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand. Das nun vorliegende Regenwasserkonzept vom Ingenieurbüro Richter vom 16.12.2020 sieht keine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet in die öffentliche Regenwasserkanalisation vor. Somit sind die Hinweise zum Umgang mit Regenwasser in Berlin berücksichtigt worden.

Sollte sich im weiteren Planungsverfahren herausstellen, dass ein Überlauf aus den vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen in die Regenwasserkanalisation erforderlich wird, sind die maximalen Einleitmengen bei den BWB zu erfragen.

Abwägung:

*Mit der Festsetzung zu Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird den Hinweisen entsprochen, das anfallende Niederschlagswasser mittels dezentraler Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen. In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde die Einleitung in Höhe von 2 l/s*ha in das bestehende Entwässerungssystem bei den Berechnungen der Varianten zur dezentralen Regenentwässerung zugrunde gelegt. Ein Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers kann unter dieser Voraussetzung in allen Varianten nachgewiesen werden. Um den vollständigen Rückhalt des Niederschlagswassers auf der Gemeinbedarfsfläche zu sichern, wird im Bebauungsplan zusätzlich die Ausbildung der zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdach festgesetzt. Darauf aufbauend bestehen ausreichend Möglichkeiten, um den Umgang des weiterhin zurückzuhaltenden Niederschlagswassers durch weitere Maßnahmen wie bspw. Mulden oder Mulden-Rigolen in den Freiflächen bzw. technische Lösungen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung im anschließenden Zulassungsverfahren auf dem Grundstück nachzuweisen.*

Da im Zusammenhang mit dem im Zulassungsverfahren zu erbringenden Nachweis zur Entwässerung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich durch Schichtenwasserbildung nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke ergeben, wird in der textlichen Festsetzung zum vollständigen Rückhalt bzw. zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser er-

*gänzt, dass ausnahmsweise im nachgelagerten Zulassungsverfahren eine Ableitung in das bestehende Entwässerungssystem zugelassen werden kann. Da hier die Ableitung in das Gewässer 1. Ordnung (Teltowkanal) erfolgt, können nach den geltenden Einleitbeschränkungen max. 10l/s*ha eingeleitet werden.*

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG

Stellungnahme:

Es wurden Unterlagen zum Leitungsbestand im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Darüber hinaus wurden Hinweise zur baulichen Umsetzung von Maßnahmen in der Nähe bestehender Leitungen gegeben.

Abwägung:

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der benannte Leitungsbestand vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Die Hinweise zur baulichen Umsetzung betreffen das spätere bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren. Abwägungserhebliche Aspekte werden hier nicht vorgetragen.

Vattenfall Europe Business Service GmbH

Stellungnahme:

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde geprüft. Es wird im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung genommen.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig, jedoch befindet sich an der Grundstücksgrenze zur Götzstraße 34 die Zuleitung eines Hausanschlusses für die Nummer 34. Die Kabel liegen auch auf dem Grundstück Nummer 36.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Die Stellungnahme vom 03.02.2020 sowie die übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.

Es werden ergänzende, im Rahmen der Umsetzung zu beachtende Hinweise vorgetragen.

Abwägung:

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits Aussagen zu im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen. Die Aufnahme von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die 230V-400V-Niederspannungsleitung außerhalb des Plangebiets auf öffentlichem Straßenland liegt und nicht von der Planung betroffen ist. Für den auf dem Grundstück vorhandenen Hausanschluss ist kein Leitungsrecht erforderlich. Die ergänzenden Hinweise betreffen das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung - Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten

Stellungnahme:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 7-82b bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass für die Realisierung der Planungsziele keine Gewerbefläche in Anspruch genommen wird.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen - Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Stellungnahme:

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung gemäß den Zielen des Bebauungsplanes 7-82b.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung für Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt - Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme:

Für die erforderliche Zufahrt zum Grundstück Götzstraße 36 ist mit der Fällung einzelner Straßenbäume zu rechnen. Für die Ermittlung des Wertausgleiches ist die Methode Koch anzuwenden, die seitens des Fachbereichs Grünflächen durchgeführt wird (Seite 49 der Planbegründung zur Behördenbeteiligung).

Abwägung:

Die Hinweise bzgl. späterer Baumfällungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen das künftige Zulassungsverfahren. Eine Regelung zur Bewertungsmethode ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport - Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme:

Auf die Aspekte der Stellungnahme vom 06.02.2020 zum Thema Immissionsschutz wurde in den Einwendungen eingegangen. Zu begrüßen sind die Realisierung der Tiefgarage sowie die damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung wird damit unterstützt.

Stellungnahme:

Auf die Aspekte der Stellungnahme vom 06.02.2020 zum Thema Immissionsschutz wurde in den Einwendungen eingegangen.

Die umzusetzenden Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes sind zu konkretisieren und zu quantifizieren. Beispielhaft wurden Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Stellungnahme vom 06.02.2020 benannt.

Abwägung:

Klimabelange wurden in die Abwägung eingestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Dachflächen- und Fassadenbegrünung leisten einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts und tragen zur Stärkung der Klimafunktionen bei. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser wird das Mikroklima verbessert.

Für die in der Stellungnahme vom 06.02.2020 genannten Maßnahmen, wie z. B. ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein (noch nicht vorhandenes) Nahwärmenetz, die Nutzung von Abwasserwärmepotenzial (für dieses Einzelvorhaben), die Verwendung bestimmter Baumaterialien, die Erstellung einer CO₂-Bilanz im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens oder die Umsetzung von CO₂-Ausgleichsmaßnahmen besteht weder eine planungsrechtliche Rechtsgrundlage, noch wären entsprechende Regelungen für dieses Einzelvorhaben angemessen. Aufgrund der geringen Nutzfläche von 3.500 m² bis 4.000 m² und der geringen Anzahl zusätzlicher Fahrten ist der CO₂-Ausstoß durch das neue Gebäude und die Nutzungen im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen sehr begrenzt. Auch muss berücksichtigt werden, dass ein im Hinblick auf den Energieverbrauch ungünstiges Gebäude aus den 1960er-Jahren aufgegeben wird. Darüber hinaus ist bei öffentlichen Neubauten im Land Berlin das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zugrunde zu legen. Dieses wurde durch die Verwaltungsvorschrift für die Anwendung von Umweltschutzanforderungen bei der Beschaffung von Liefer-, Bau- und Dienstleistungen (Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt – VwVBU) geregelt. Die Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen sind hier ein Bewertungsaspekt.

Stellungnahme:

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Die durchgeführten Baugrundsondierungen zeigen einen natürlichen Bodenaufbau. Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

Mit den vorgelegten Baugrunduntersuchungen, Gutachten IGK 10.12.20, wurden aufgrund oberflächennaher, anthropogener Aufschüttungen in einer Bodenmischprobe hohe Schadstoffgehalte u. a. Kupfer, Blei und PAK festgestellt. Die Konzentrationen überschreiten die Werte der Zuordnungsklasse Z 2, TR Boden/LAGA. Eine sachgerechte Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenmaterials ist baubegleitend vorzusehen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird kein grundsätzlicher Hinderungsgrund im Hinblick auf die Vollziehbarkeit der Planung vorgetragen.

Die sachgerechte Deklaration, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenmaterials ist Bestandteil des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens.

Stellungnahme:

Natur- und Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss der Strukturen alle Gehölze und Gebäude auf gesetzlich geschützte Lebensstätten vor allem von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen sind. In diesem Zuge ist auch eine entsprechende Kompensation festzulegen. In dem aus März 2021 vorgelegten Gutachten wird lediglich auf das Vorhandensein bestimmter Vogel- und Fledermausarten hingewiesen.

Abwägung:

In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die entsprechenden gesetzlich vorgeschriebenen Prüfvorgänge vorhanden. Dieser wird redaktionell angepasst und bezüglich der Vorgehensweise für die Festlegung von Kompensationen erweitert. Etwaig erforderliche Kompensationen sind Gegenstand des späteren Zulassungsverfahrens.

Stellungnahme:

Zur Fällung der nach BaumSchVO geschützten Bäume ist vorab eine Ausnahmezulassung zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück vorzusehen.

Abwägung:

In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die BaumSchVO vorhanden. Dieser wird bezüglich der ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen ergänzt. Das entsprechende Verfahren zur Beantragung von Baumfällungen ist Gegenstand des nachgeordneten Zulassungsverfahrens, da erst dann abschließend beurteilt werden kann, welche Bäume entfallen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung eines Anteils von 70 % Dachbegrünung ist zu begrüßen. Die durchwurzelbare Schicht sollte allerdings mindestens 25 cm betragen, um einen relevanten Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu leisten bzw. einen klimawirksamen Vegetationsaufwuchs zu ermöglichen. Beides ist entscheidend, um den lokalklimatischen Eingriff des Bauvorhabens zumindest anteilig zu mindern.

Abwägung:

Um den Eingriff in das Schutzgut Wasser zu minimieren, werden Maßnahmen festgesetzt, die eine Zuführung des Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und damit zur Verdunstung bzw. Versickerung gewährleisten.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 6 cm, insbesondere in der Ausprägung als Retentionsdach, erhöht den Verdunstungsanteil und verringert gleichzeitig die Menge des Regenwassereintrags in das Grundwasser. In Kombination mit den weiteren Regelungen wie Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. anderen Maßnahmen gleicher Wirkung und der Befestigung von Außenflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, wird dem Ziel der Minderung der klimatischen Auswirkungen bereits in erheblichem Umfang Rechnung getragen. Insbesondere aufgrund der Festsetzung eines Retentionsdaches ist eine höhere Substratdicke nicht erforderlich, um das in der Stellungnahme dargestellte Ziel zu erreichen. Die Festsetzungen werden daher nicht angepasst.

Stellungnahme:

Die vorgesehenen Flächen mit Pflanzbindung sollten auch entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen werden, um den geplanten massiven Baukörper visuell gegenüber den angrenzenden Kleingärten abzuschirmen. Im südlichen Grundstücksteil sollten lineare Baumpflanzungen festgesetzt werden, die durch ihren Schattenwurf zugleich einen lokalklimatischen Ausgleich der nachteiligen Effekte der zusätzlichen Versiegelung durch die geplanten Parkplätze bzw. den Baukörper mit sich bringen.

Abwägung:

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine ungedeckte Sportanlage. Das Erfordernis einer visuellen Abschirmung des Gebäudes besteht hier nicht. Auch handelt es sich bei dem zulässigen maximal fünfgeschossigen Gebäude auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nicht um einen massiven, das Stadtbild störenden Baukörper, der eine entsprechende Abschirmung erfordern würde. Zudem bestehen im nördlichen Bereich der Sportanlage bereits Pflanzungen. Entgegen der Annahme in der Stellungnahme befinden sich unmittelbar angrenzend keine Kleingärten. Von der Festsetzung weiterer Baumpflanzungen im Plangebiet wird zudem abgesehen, da im Zuge der Abwägung hier das Grundstück für die Polizeidienststelle auf ein unbedingt erforderliches Minimum begrenzt wurde. Zudem ist aus Sicherheitsgründen, um ein Übersteigen des Sicherheitszauns zu vermeiden, ein Streifen am Rand des Standortes von je 5 m Breite außerhalb und innerhalb der Einfriedung von Baumpflanzungen freizuhalten. Auch die Tatsache, dass unbebaute Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind, spricht gegen die Festsetzung von Baumpflanzungen.

Im Gegensatz zur in der Stellungnahme geäußerten Annahme, dass hier (großflächige) Parkplatzflächen entstehen, ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend textlicher Festsetzung oberirdische Stellplätze – bis auf Ausnahmen – ausgeschlossen sind.

Im Ergebnis der Abwägung werden daher keine Festsetzungen zu Baumpflanzungen oder Pflanzbindungen an der südlichen Grundstücksgrenze aufgenommen.

Stellungnahme:

Die Versickerung und der Rückhalt von Niederschlagswasser auf dem Grundstück werden grundsätzlich begrüßt. Die entsprechenden Anlagen sollten unterhalb der Parkplatzflächen vorgesehen werden, um zum Ausgleich der baulichen Eingriffe eine anspruchsvolle Vegetation im Bereich der verbleibenden Freiflächen im südlichen und östlichen Grundstücksteil zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Stellplätze müssen entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1 unterirdisch untergebracht werden. Dem in der Stellungnahme dargestellten Ziel einer Begrünung der oberirdischen Flächen wird damit Rechnung getragen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport - Jugendamt

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Götzstraße 28 eine Kindertagesstätte mit 70 Plätzen befindet, außerdem erfolgt der Zugang zum Pfadfindergelände ebenfalls über die Götzstraße. Kinder sind im Straßenverkehr besonders zu schützen und zu beachten, ggf. sind entsprechende Verkehrshinweise aufzustellen oder anzubringen.

Abwägung:

Die vorhandenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, aber auch für Seniorinnen und Senioren wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt (vgl. Kapitel I.2.1). Es sind für den bestehenden Polizeiabschnitt, der sich bereits in der Götzstraße befindet, keine Konfliktsituationen mit bestehenden Kinder- oder Jugendeinrichtungen bzw. Probleme im Straßenraum bekannt. Eine Beeinträchtigung der Wegesicherheit zu der benannten Kindertagesstätte oder zu dem Pfadfindergelände durch die Verlagerung des Standortes innerhalb der Götzstraße ist nicht zu erwarten, auch wenn sich die Verteilung der Fahrten verändern wird.

Die Wegesicherheit, insbesondere für Kinder, wird bei der Tätigkeit der Polizei Berlin im Bereich Straßenverkehr besonders berücksichtigt. Allen Mitarbeitenden der Polizei sind die Gefahrenmomente, gerade im Umfeld von Kindertagesstätten, Schulen und anderen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche aus ihrer beruflichen Tätigkeit bekannt und besonders bewusst. Es bestehen keine Zweifel, dass die Beschäftigten ihre Fahrweise darauf einstellen und es zu keiner erhöhten Gefahrenlage für die Kinder und Jugendlichen durch die Einsatzfahrten kommen wird.

Die Verlagerung und Zusammenlegung zweier Polizeistandorte auf dem Grundstück Götzstraße 36 führt zwar zu einer höheren Anzahl an Mitarbeitenden und damit mittelbar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es ist überschlüssig gegenüber dem Ist-Zustand jedoch lediglich von einer Steigerung der Nutzung anliegender Verkehrsflächen um etwa 5 -10 % auszugehen.

Weitere Stellungnahmen

Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt sind. Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft,

Energie und Betriebe bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung. Auch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V A (Administration) und Referat V B (Straßenbau/Wasser/Beleuchtung/Technik) hat weder Hinweise noch Einwendungen. Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landesamts für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären. Die Prüfung der Planungsunterlagen seitens des LAGetSi hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus den über das infrest-Portal eingegangenen Stellungnahmen der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH (MWA), der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG, der Saferay operations GmbH der Vattenfall Wärme Berlin AG sowie der 50Hertz Transmission GmbH ergeben sich keine Hinweise auf relevanten Anlagenbestand oder andere abwägungsrelevante Belange. Auch seitens der Abteilung Städtebauliche Kriminalprävention (SKP) der Polizei Berlin bestehen keine Bedenken gegen die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen.

Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu Anpassungen der Planbegründung und Einstellung einzelner Aspekte in die Abwägung. Im Ergebnis der Auswertung wurden beabsichtigte Festsetzungen geändert.

(Hinweis: in diesem Kapitel wird die Nummerierung der entsprechenden textlichen Festsetzungen aus dem Stand der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Planentwurf vom 31.03.2021 angegeben)

In der Begründung werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Aufnahme der Bestätigung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist
- Anpassung der Ausführung zur unter Denkmalschutz stehenden "Wohnanlage Werbergstraße" als Gesamtanlage und Ergänzung des Baudenkmals "Luise-Henriette-Schule"
- Aktualisierung der Angaben zum StEP MoVe und zum fortgeschriebenen übergeordneten Straßennetz
- Darstellung des geschützten Baumbestandes und Einstellung in die Abwägung
- Aufnahme von Hinweisen zu Rahmenbedingungen für die Regenentwässerung
- Anpassung und Ergänzung der Ausführungen zum Landschaftsprogramm
- Ergänzung der S-Bahnlinien, die den S-Bahnhof Tempelhof befahren
- Ergänzung um Hinweise bzgl. Vorgehen zu Ausgleich ggf. später erforderlicher Baumfällungen
- Ergänzung um Hinweise bzgl. Vorgehen zu ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsleistungen

Folgende Aspekte wurden zusätzlich in die Abwägung eingestellt:

- Erneute Überprüfung der Finanzierungssicherheit des Projektes im Rahmen der Investitionsplanung
- Erneute Betrachtung der potenziellen Lärmbelastung der Anwohnenden durch Signalhörner der Polizei
- Überprüfung der Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung der Innenwände und Decken der Tiefgaragenein- und ausfahrt

- Ergänzung der Abwägung zu Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser
- Vertiefende Betrachtung und Anpassung der Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf den Menschen (insb. Aspekt Erholung) und den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- Überprüfung der Festsetzung zur Dachbegrünung (insb. Dicke der Substratschicht)
- Prüfen der Erforderlichkeit zusätzlichen Pflanzbindungen, insb. entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Erneute Betrachtung der Wegesicherheit zu benachbarten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Es wurde zudem eine erneute Betrachtung und Ergänzung der Abwägung zu schalltechnischen Auswirkungen vorgenommen.

Im Ergebnis führte die Auswertung zu einer Änderung der beabsichtigten Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung zur schallabsorbierenden Ausführung der Innenwände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrt (Textliche Festsetzung 4.1) wird geändert und ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Fläche ABCDEA angewendet.

Die textliche Festsetzung zu vollständigem Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet (Textliche Festsetzung 5.6) wurde dahingehend ergänzt, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser ausnahmsweise zugelassen werden kann.

9. Inkrafttreten des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland am 23.6.2021 bzw. Änderung des Baugesetzbuchs vom 10.9.2021

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wurden das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung geändert. Das Baugesetzbuch wurde erneut am 10.9.2021 durch die Einführung des § 246c BauGB geändert, in welchem Sonderregelungen für bestimmte mobile bauliche Anlagen und mobile Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen betroffenen Gemeinden getroffen wurden. Die Regelungen sind bis Ende 2022 befristet. Daraus ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf das Verfahren, da gemäß allgemeiner Überleitungsvorschrift in § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB das Verfahren nach den bisher geltenden Regelungen des Baugesetzbuchs abgeschlossen wird. Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 statt und damit nach der Änderung der BauNVO. Da zur öffentlichen Auslegung immer die jeweils geltende Fassung der BauNVO maßgeblich ist, ist auf den Bebauungsplan die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

10. Änderungen des Planentwurfs nach der Behördenbeteiligung

Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere die folgenden textlichen Festsetzungen überarbeitet und entsprechende Anpassungen in Planzeichnung und -begründung vorgenommen:

- TF 1.1: Anpassung des letzten Satzes im Hinblick auf die zulässige bauliche Höhe von technischen Aufbauten
- TF 2.1 (ehemals): Streichung der TF hinsichtlich der vollen Überbaubarkeit des Grundstücks hinter der Baugrenze
- TF 2.2 (ehemals 3.2): Präzisierung der TF im Hinblick auf die Unzulässigkeit von Nebenanlagen bzw. Ausnahmen von dieser Regelung
- TF 4.4/4.5 (ehemals 5.4/5.5): Streichung des Zusatzes „im Sinne des § 14 BauNVO“ in Bezug auf Nebenanlagen

- TF 4.6 (ehemals 5.6): Präzisierung des Umfangs von anfallendem Niederschlagswasser, das ausnahmsweise gedrosselt abgeleitet werden kann (gedrosselte Ableitung entspricht 10 l/s*ha)

11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 7-82b vom 28. Juli 2021 für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof wurde vom 16. August bis einschließlich 17. September 2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 6. August 2021 auf Seite 2686. Ergänzend wurde darüber hinaus durch Bekanntmachungen in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel am 14. August 2021 und in der Berliner Woche am 11. August) informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet durchgeführt (<https://mein.berlin.de/> und <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/plaenen/b-planverfahren>). Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme nach telefonischer Vereinbarung in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin – Raum 106 (EG), bereitgehalten. Die Internetseite zum Bebauungsplanentwurf 7-82b war auf der Projektwebseite „Neue Mitte Tempelhof“ verlinkt.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligung wurde die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung standen der Bebauungsplanentwurf 7-82b vom 28. Juli 2021 mit Begründung sowie das Grundstücksverzeichnis zur Verfügung. Darüber hinaus wurden folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen ausgelegt: die Machbarkeitsstudie „Neubau Polizei Götzstraße 36“ mit Anlagen (dem Regenentwässerungskonzept und der schalltechnischen Stellungnahme sowie die faunistische Untersuchung) sowie Einzelstimmungen aus vorauslaufenden Beteiligungsverfahren.

Zudem wurden als ergänzendes Material die Standortuntersuchung bereitgestellt. Die Unterlagen wurden im Internet zur Einsicht und zum Herunterladen bereitgestellt und lagen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus.

Darüber hinaus wurde am 28. August 2021 im Rahmen eines „Infotags“ zum Programm Nachhaltige Erneuerung in der Neuen Mitte Tempelhof vor der Bezirkszentralbibliothek Tempelhof-Schöneberg, Götzstraße 8-12, 12099 eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf 7-82b durchgeführt.

Sowohl im Internet als auch im Dienstgebäude wurde das Informationsblatt über die Datenverarbeitung im Bereich der Bebauungsplanung zur Information bereitgestellt.

Stellungnahmen konnten insbesondere über ein Online-Formular im Internet oder per E-Mail, per Briefpost oder im Falle einer Einsichtnahme nach telefonischer Vereinbarung im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auch durch Einwurf in eine Urne vor Ort abgegeben werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 11. August 2021 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert und gleichzeitig zur Stellungnahme nach § 4 a Abs. 3 BauGB aufgefordert. Hierzu erfolgte eine gesonderte Auswertung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 12 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

Städtebau

Alternativstandorte

Stellungnahme:

Der gewählte Standort sei für eine Polizeidienststelle ungeeignet.

Es gebe Alternativstandorte in der Reißbeckstr. 10, 12107 Berlin und Standorte in der Gottlieb-Dunkel-Straße, insbesondere Nr. 44 und Nr. 46/47, auch wenn hierfür eine Änderung im Bebauungsplan erforderlich sei (lt. Auskunft vom Abgeordnetenhaus in der Drucksache 18/24738 vom 17. September 2020).

Abwägung:

Nachdem bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach Alternativstandorten für die Polizeidienststelle gesucht wurde, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine erneute Recherche durchgeführt worden, um nochmals zu prüfen, ob andere für die Polizeidienststelle geeignete Grundstücke innerhalb der Grenzen des Polizeiabschnitts 44 vorhanden sind. Die Untersuchungskriterien wurden nachvollziehbar und transparent in der Untersuchung dargestellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass kein Standort gleich oder besser als die Götzstraße 36 geeignet ist. Die Antwort in der genannten Drucksache des Abgeordnetenhauses basiert auf dieser Standortuntersuchung. Die Reißbeckstraße 10 in 12107 Berlin befindet sich außerhalb der Abschnittsgrenzen. Daher und da zudem andere Entwicklungsperspektiven für das Grundstück bestehen, kommt das Grundstück als Alternativstandort nicht in Betracht. Entsprechend wurde der Standort auch nicht in die o. g. Untersuchung einbezogen.

Das Grundstück Gottlieb-Dunkel-Straße 26 weist nur eine Fläche von 740 m² auf und ist damit zu klein für eine neue Polizeidienststelle. Unter der Annahme, dass ein angrenzendes Grundstück des Friedhofsgeländes mitgenutzt werden könnte, wurde das Grundstück in die Standortuntersuchung 2018 einbezogen. Im Zuge der Prüfung zeigte sich jedoch, dass trotz einer Zusammenlegung der beiden Grundstücke der Standort wegen des ungünstigen Zuschnitts nicht entsprechend den Anforderungen bebaubar ist. Es wurde dennoch - wie die weiteren 2018 im Abschnittsgebiet untersuchten Flächen - in die Standortuntersuchung 2020 aufgenommen. Das Grundstück Gottlieb-Dunkel-Straße 43/44 befindet sich im Privateigentum und ist bebaut. Der Standort wurde im Zuge der Standortuntersuchung 2018 für die Nutzung als „Drehscheibe“, d.h. Interimsstandort für den Zeitraum einer Sanierung des Bestandsgebäudes, untersucht. Da sich im Zuge der Standortuntersuchung zeigte, dass sich die gestiegenen Raumbedarfe der Polizei nur durch einen Neubau realisieren lassen, wurde die Sanierung des Bestands und entsprechend die Prüfung und Suche nach geeigneten Drehscheiben aufgegeben. Der Standort befindet sich daher weder in der Standortuntersuchung 2018 noch der ergänzenden Untersuchung von 2020. Das Grundstück Gottlieb-Dunkel-Straße 45/46 befindet sich im Landeseigentum, ist aber durch ein Erbbaurecht an einen Privaten vergeben. Es ist mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung überwiegend überbaut. Da hier zudem ein planungsrechtlicher Vorrang für Gewerbe/Industrie zu berücksichtigen ist, ist die Errichtung einer Polizeidienststelle hier nicht möglich. Der Standort wurde daher im Rahmen der Vorsondierung ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Mit überwältigender Mehrheit sei eine Polizeidienststelle am Tempelhofer Damm vorgeschlagen worden. Der Bau der Polizeiwache könne ohne Weiteres auf dem Parkplatz am Tempelhofer Damm neben dem Rathaus erfolgen, dazu müsse keine Grünfläche versiegelt werden, die angrenzende Straße sei darüber hinaus 4 bis 6-spurig.

Der neue Polizeiabschnitt solle als Ensemble mit dem Ordnungs- und Bürgeramt gemeinsam mit der Bücherei und dem Kultur- und Bildungshaus als eine große Verwaltungseinheit geschaffen werden. Der Neubau des geplanten Zentrums sei erst für 2026 geplant.

Die Polizei hätte für ihre Einsatzfahrzeuge einen direkten Anschluss an den verkehrsberuhigten Tempelhofer Damm mit (Zufahrt wie die Feuerwehr) zur nahen Autobahn. Der U-Bahnhof Alt Tempelhof und die Buslinien auf dem Tempelhofer Damm seien auch für die betagten Bürgerinnen und Bürger des Bezirks beim Nutzen der Tempelhofer Verwaltung, direkt am historischen alten Rathaus Tempelhof ideal.

Der Polizeipräsident habe bestätigt, dass die Polizei einen Standort am Tempelhofer Damm bevorzuge. Dies sei nicht wirklich wahrgenommen worden.

Der neue Standort mitten im Wohngebiet und Kita, Schulen und Senioreneinrichtungen in unmittelbarer Nähe sei gänzlich ungeeignet. Die Polizeistation gehöre an den Tempelhofer Damm. Sicherheit habe eine höhere Priorität als Kultur.

Ein Polizeirevier solle gut sichtbar und erreichbar für den Bürger sein und sich nicht hinter Kindern, Schülern und Alten verstecken.

Abwägung:

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen war ein Standort am Tempelhofer Damm Gegenstand der Abstimmungen und wurde grundsätzlich auch vonseiten der Polizei Berlin positiv eingeschätzt. Dem Standort Tempelhofer Damm wurde im Rahmen der Abwägung zum Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen der Vorrang für ein umfängliches Kultur- und Bildungsangebot eingeräumt. Durch die Konzentration und den Zusammenschluss von Kultur-, Bildungs- und Bürgerdienstleistungen rund um das Rathaus können Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen entstehen. Auch kann es den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung eher gerecht werden, wenn sich diese Nutzungen an einem Standort konzentrieren. Im Gegensatz zu dezentralen Standorten vereinfacht dies die Erreichbarkeit für Familien sowie für alte und behinderte Menschen.

Die Integration einer Polizeidienststelle in einen Neubau oder auch als eigenständiges Gebäude auf dem Stadtplatz am Tempelhofer Damm ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Ein vier- bis fünfgeschossiger Bau auf einem eingezäunten Grundstück würde zudem – auch wenn die Polizeidienststelle Publikumsverkehr hat - dem Ziel einer Belebung und räumlichen Fassung des Platzes widersprechen.

Darüber hinaus wäre nicht auszuschließen, dass Polizeifahrzeuge regelmäßig über den Platz fahren müssten. Daher wurde Abstand von der Anordnung der Polizeidienststelle am Tempelhofer Damm genommen. Auf dieser Grundlage der inhaltlichen Auseinandersetzung hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem neuen Standort der Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 beschlossen.

In dem nach intensiver Prüfung und Abwägung aller relevanten Aspekte identifizierten Grundstück Götzstraße 36 können im Einvernehmen mit der Polizei Berlin die von ihr formulierten Standortanforderungen ebenfalls erfüllt werden.

Wohnqualität

Stellungnahme:

Insgesamt sei die Ansiedlung des Polizeiabschnitts in der Götzstraße 36 nicht anwohnerverträglich und für die Anwohnenden nicht zumutbar.

Die Wohnqualität werde mit der Verlegung des Polizei-Abschnitts, der mit der unmittelbaren Nähe zum Tempelhofer Damm optimal sei, schlechter.

Auch werde es durch den Betrieb von Dienst- und Personalfahrzeugen zur angrenzenden Wohnanlage hin zu Belästigungen durch Abgase und insbesondere nachts zu Ruhestörungen kommen.

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch von der Polizei ausgehende Aktivitäten würde es zu weiteren Umweltbelastungen durch Lärm und Abgase (CO₂) kommen. Da das Gebiet schon aktuell als grenzwertig eingestuft sei würde man leichtfertig eine Gefährdung von Personen, wenn nicht sogar vorsätzlich Gefahrensituationen in Kauf nehmen und zusätzlich die Grundlage für gesundheitliche Schäden schaffen. Eine Wohnanlage mit 500 Einheiten, der Ausbau der Schulen Paul-Simmel und Luise-Henriette sowie des Franke-Hauses in unmittelbarer Nähe würden zur Eskalierung beitragen.

Abwägung:

Die Auswirkungen der Zulässigkeit des Polizeistandortes auf das Umfeld wurden in die Abwägung eingestellt. Hierbei wurden insbesondere die Belange der Belichtung und Belüftung, aber auch der potenziellen Lärm- und Luftbelastung berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Versorgung mit Grün- und Freiflächen ein Aspekt, der berücksichtigt wurde. Auch wenn es durch die Umnutzung zu Veränderungen kommen wird, ist im Ergebnis nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen auszugehen.

Zwar wird für das Gebiet, in dem sich auch das Plangebiet befindet, im Atlas der "Umweltgerechtigkeit in Berlin" eine Mehrfachbelastung mit drei umweltbezogenen Kernindikatoren dargestellt (durchschnittliche externe Lärmkosten durch den Gesamtverkehr je Einwohner, Luftbelastung durch PM_{2,5} und NO₂ und Bioklimatische Belastung), allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Bezugsgebiet deutlich größer ist als das Plangebiet. Das Bezugsgebiet reicht bis zur Autobahn im Norden und zum Hafen Tempelhof im Süden. Das Plangebiet 7-82b hat aufgrund seiner Größe nur wenig Einfluss auf das Betrachtungsgebiet. Weder die Lärm- noch die Luftbelastung im Bezugsgebiet werden sich durch die Verlagerung und moderate Vergrößerung des Polizeistandortes ändern, zumal der Standort im Gebiet bleibt.

Bauliche Veränderungen an benachbarten Schulen und anderen Gebäuden werden nicht durch diesen Bebauungsplan beeinflusst. Es ist auch nicht erkennbar, dass daraus unzumutbare Belastungen entstehen, die mit diesem Bebauungsplan zusammenwirken. Die Auswirkungen der Neuordnung an der Götzstraße westlich des Plangebietes werden in einem gesonderten Planverfahren geprüft.

Gebäudehöhe

Stellungnahme:

Es werden Informationen über Art und Größe des künftigen Baukörpers, der Außenanlage sowie die Zufahrten auf dem Grundstück Götzstraße 36 eingefordert.

Abwägung:

Mit dem Bebauungsplan wird der Rahmen für die künftige Bebauung definiert, er stellt noch keine konkrete Gebäudeplanung dar. Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen ist eine Bebauung auf dem gesamten Grundstück hinter der Baugrenze zulässig. Allerdings sind die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen – die abhängig von der Höhe sind – einzuhalten (§ 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln)).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 63,5 m über NHN entspricht – abhängig vom Geländeneiveau einer Höhe von rd. 19,6 m über Gelände. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 der jeweiligen Wandhöhe, mindestens jedoch 3 m. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Eine Ausnahme gilt nur für Straßenverkehrsflächen.

Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe von 19,6 m muss das künftige Gebäude einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 7,9 m aufweisen. Bei geringeren Höhen kann sich der Abstand verringern. Dabei darf ein Mindestabstand von 3 m nicht unterschritten werden.

In einem nächsten Schritt – nach Festsetzung des Bebauungsplans – ist die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs für den Neubau vorgesehen. Erst auf dieser Basis sind konkrete Angaben sowohl zur Gebäudekubatur als auch zur Gestaltung der Außenanlagen und zur konkreten Lage der Zufahrten möglich. Städtebauliche Gründe, die Zufahrten bereits jetzt exakt räumlich festzulegen bestehen nicht.

Stellungnahme:

Ein seit Langem vorgesehener Neubau einer Kita die nur 2 stöckig wäre, solle entfallen. Stattdessen solle die Polizeidienststelle mit 5 Etagen entstehen. Hinzu kämen zusätzlich Solar- und Antennenaufbau. Dies sei inakzeptabel.

Abwägung:

Der Bebauungsplan für die Kindertagesstätte wurde 1977 festgesetzt. Die zulässige Höhe einer künftigen Bebauung wurde dabei nicht begrenzt. Aus den Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,0) ergibt sich jedoch mittelbar, dass zumindest bei Ausnutzung dieser Maße eine dreigeschossige Bebauung entstanden wäre. Allerdings waren diese bestehenden Festsetzungen nicht ausschlaggebend für die aktuelle Festsetzung.

Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist die maßgebende Umgebungsbebauung in die Abwägung eingeflossen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein sechsgeschossiges Wohngebäude an, nördlich der Götzstraße befinden sich viergeschossige Wohngebäude. Die westlich und südlich angrenzenden Nutzungen mit dem Vereinshaus und dem Sportplatz weisen keine maßstabsprägenden Gebäudehöhen auf. Mit einer Anzahl von maximal fünf zulässigen Vollgeschossen fügt sich der Neubau gut in die Umgebung ein und vermittelt zwischen den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude.

Durch eine Mehrgeschossigkeit wird die Beanspruchung einer größeren Grundfläche vermieden und damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Belange von Nachbarinnen und Nachbarn werden dadurch nicht beeinträchtigt, weil die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Das heißt, je mehr der zulässigen Höhe ausgenutzt wird, desto weiter muss der Abstand des künftigen Gebäudes von der Grundstücksgrenze sein.

Die zulässige Höhe darf zwar durch Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden, allerdings müssen diese in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten, sodass auch durch sie die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen beeinträchtigt diese Belange aufgrund der Begrenzung von Höhe und Umfang ebenfalls nicht.

Stellungnahme:

Selbst wenn die Grünfläche nicht mehr als private Kleingartenanlage bestehen solle, könne sie als öffentliche Grünfläche, zum Beispiel in Form eines Stadtgartens genutzt werden. Die Kleingartenanlage für den Bau einer Polizeiwache zu schließen, hieße eine innerstädtische Grünfläche für immer zu versiegeln. Dies sei keine zeitgemäße Städteplanung vor dem Hintergrund der Klimanotlage im Sinne von Umweltgerechtigkeit.

Abwägung:

Planungsziel ist nicht, für die Kleingartenanlage eine andere adäquate Nutzung zu finden. Bei dem Bebauungsplanverfahren geht es darum, einen Alternativstandort für die Polizeidienststelle zu sichern. Hierbei hat sich das Plangebiet als geeignetster Standort erwiesen. Dabei wurde auch in die

Abwägung eingestellt, dass bereits ein Bebauungsplan vorliegt, der eine Bebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (hier Kita) zulässt.

Stellplätze/Tiefgarage

Stellungnahme:

Bezüglich des Baus einer Tiefgarage werde in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 70 Folgendes ausgeführt: „Der Bau einer Tiefgarage ist nach den beabsichtigten Festsetzungen zulässig. Die Entscheidung, ob eine Tiefgarage errichtet wird oder die Stellplätze oberirdisch angelegt werden, obliegt der Entscheidung des Bauherrn.“ Es wird befürchtet, dass auf diese Weise der „schwarze Peter“ von der Senatsverwaltung zur BIM gespielt werden solle. Durch die Nutzung von Parkplätzen hinter dem Gebäude werde es zu weiteren Umweltbelastungen kommen.

Stellplätze seien in einer Tiefgarage besser aufgehoben als eine hohe Versiegelung der Freiflächen des Grundstückes.

Abwägung:

Bei den zitierten Ausführungen aus der Planbegründung handelt es sich um den ursprünglichen Stand des Planentwurfs nach Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung wurde im weiteren Verfahren von dieser Wahlmöglichkeit abgesehen. Im Kapitel 3.5.1.3 (Bewältigung schalltechnischer Auswirkungen) der Planbegründung heißt es daher bereits „Zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm werden daher Stellplätze nur unterirdisch zugelassen (textliche Festsetzung 2.1). Erforderliche Stellplätze für schwer Gehbehinderte und rollstuhlnutzende Personen werden hiervon jedoch ausgenommen, da weiterhin ausreichend Möglichkeiten bestehen, sie ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung anzuordnen.“ Bei der Begründung der textlichen Festsetzungen heißt es in Kapitel III. 3.4.2 zudem: „Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Geräusche ist deshalb die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage erforderlich.“ Der Forderung nach einer Tiefgarage wurde daher bereits entsprechend der Stellungnahme entsprochen. Insofern ist auch die Befürchtung von Umweltbelastungen durch die Nutzung von Parkplätzen „hinter dem Gebäude“ gegenstandslos, da diese nicht zulässig sind.

Verkehr

Stellungnahme:

Die Verkehrssicherheit sei durch die Polizeidienststelle stark gefährdet.

Unter Beteiligung von Polizeifahrzeugen seien zwischen 2015 und 2020 in Berlin 7.241 Unfälle gemeldet. Rund 65% der Unfälle seien dabei von den Beamten selbst verursacht worden, davon 10% auf Notfall-Fahrten (Morgenpost vom 09.02.21).

Einsatzfahrzeuge würden schon heute mit mehr als 30 km/h die Straße entlang fahren/rasen, Angst um Leib und Leben und Belästigungen und Unfälle seien vorprogrammiert.

Eine Polizeidienststelle inmitten eines dicht bewohnten Gebietes in dem alle Straßen 30-er Zonen seien in denen es Schulen, Kindergärten und Alteneinrichtungen gebe und deren Breiten nicht für schnell fahrende Einsatzfahrzeuge geeignet seien, es sei denn es werden noch mehr Parkplätze vernichtet, werde abgelehnt.

Einsätze der Polizei vom avisierten Standort aus würden Leben und Gesundheit gefährden. Es wird auf Kitas und Schule hingewiesen, die sich in der Nähe befinden und dass es sich um eine verkehrsberuhigte 30er Zone handele.

Die Anwohner würden durch die Raserei der Polizei durch das Wohngebiet stark belastet. Dabei seien Altenheime, Kitas und Schulen besonders schützenswert! Ferner befinde sich an der Götzstraße ein Sportplatz mit Sporthalle.

Die Anordnung der Polizeidienststelle erfolge an einer ungünstigen Stelle mit Tempo 30 Zonen, (nur) zweispurigen Straßen, Wohnhäusern, Wege von Schul- und Kitakindern, Parkplätze von Anwohnern. Der Standort widerspreche dem Ziel, dass Einsatzfahrzeuge der Polizei schnellstmöglich an ihren Einsatzort gelangen sollten.

Die Lage der Polizeidienststelle in unmittelbare Nähe des Fußweges für Kindergartenkinder, Schüler und Senioren sei unverantwortlich. Die Zahl der Schüler werde aufgrund der Erweiterung der Paul-Simmel-Grundschule zunehmen, durch zusätzlich geplante Kita-Plätze im Wohngebiet steige die Anzahl der Kitakinder, die Anzahl der Senioren nehme im Wohngebiet ebenfalls erheblich zu. Zunehmende Einsatzfahrten der Polizei würden auf eine zunehmende Anzahl straßenverkehrgefährdeter Personen (aus den neuen Wohngebäuden) treffen. Dies sei bei einer zukunftsweisenden Stadtplanung zu vermeiden. Ziel solle ein gefahrloses Miteinander im Straßenverkehr sein. Anwohner wären durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Einsatzfahrten u. a. beim Überqueren von Straßen gefährdet, insbesondere Kita- und Schulkinder sowie in ihrer Mobilität eingeschränkte Senioren der anliegenden Häuser.

Die Kreuzung Götzstraße / Felixstraße sei für alle Beteiligten schlecht überschaubar und für Senioren und Kinder nur außerordentlich schwer einschätzbar.

Zudem erscheine die Durchfahrt Felixstraße sowohl in Richtung Germaniastraße als auch in Richtung Albrechtstraße aufgrund der Fahrbahnenenge als ungeeignet (für Kinder und Senioren schlecht einsehbar und für Einsatzkräfte eine zusätzliche Gefahrenlage) für eilbedürftige Einsatzfahrten der Polizei. An der Ecke Götzstr. 36/ Felixstr. überquerten Grundschüler zum Teil mit Schülerlotsen die Straße.

Polizeinoteinsatzwagen könnten die Sicherheit von Kindern und Senioren gefährden oder aufgrund von Straßenbehinderungen nicht ohne zeitliche Verzögerung zum Noteinsatz kommen. Die Schutzbedürftigkeit auch älterer Menschen, die mit dem Rollator unterwegs seien, müsse berücksichtigt werden. Diese hätten Bedenken, sicher raus zu gehen.

Einsätze der Polizei vom avisierten Standort aus würden Leben und Gesundheit gefährden. Einsatzfahrzeuge, die wegen der unmittelbar angrenzenden Kreuzungen die Dienststelle mit Signalton verlassen müssten mit oft unzulässiger Geschwindigkeit durch die 30er Zone „fahren“. Dies sei der zuständigen Dienststelle mehrfach mitgeteilt worden.

Weitere Bedenken gegen den o. g. Standort einer neuen Polizeidienststelle in einer verkehrsberuhigten 30er und für Fahrzeuge über 7,5 t gesperrten Zone seien bereits 2017 den beteiligten Verwaltungen und Institutionen vorgelegt worden.

Die durch den Neubau der Polizeidienststelle besonders betroffenen Straßen Götzstraße, Felixstraße, Albrechtstraße seien sehr enge Straßen mit einer Verkehrsberuhigung (Tempo 30), was für die Gegebenheiten völlig korrekt und angemessen sei, da sich an diesen Straßen Schulen (Paul-Simmel-Grundschule / Luise – Henriette Oberschule), Senioreneinrichtungen – Wohnstandorte – befänden, somit bestehe bereits jetzt eine erhöhte Herausforderung an alle Verkehrsteilnehmer, um ein weitestgehend gefahrloses Miteinander für die Anwohner sicher zu stellen.

Abwägung:

Bereits bisher erfolgt die Erschließung des Polizeistandorts über die Götzstraße. Nach Auskunft der Polizei Berlin gab es im Jahr 2019 im Abschnitt 44 in der Götzstraße und der Felixstraße je einen Verkehrsunfall mit Polizeiwagen im Einsatz. Dabei wurden keine Sonder- und Wegerechte genutzt. Die Unfalllage im unmittelbaren Umfeld des Abschnittsgebäudes ist daher als marginal einzustufen. Bei Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerechten gab es zudem keine Unfälle. Dies zeigt, dass die Mitarbeitenden der Berliner Polizei sich ihrer besonderen Sorgfaltspflichten als Kraftfahrzeugführerin oder Kraftfahrzeugführer in Wohngebieten bewusst sind und sie diese beachten. Aus Zahlen für das gesamte Stadtgebiet können keine Rückschlüsse auf die konkrete Situation vor Ort gezogen werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz von Sonder- und Wegerechten konkreten rechtlichen Anforderungen unterliegt, die in den §§ 35 und 38 StVO (Straßenverkehrsordnung) geregelt sind. Obwohl Polizeifahrzeuge im Einsatz mit Sonder- und Wegerechten von den Vorschriften der StVO befreit sind, ist gemäß § 35 Abs. 8 StVO zu beachten, dass dennoch stets eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden muss.

Zwar mag das subjektive Empfinden anders sein, dennoch ist im Ergebnis nicht davon auszugehen, dass es eine relevante zusätzliche Gefährdung durch befürchtete Geschwindigkeitsüberschreitungen geben wird.

Die Verlegung und Erweiterung des bestehenden Polizeistandorts ist darüber hinaus nur mit einer moderat höheren Anzahl an Fahrten im motorisierten Individualverkehr verbunden. Bezogen auf Dienstfahrzeuge und zusätzliche private Fahrten der Mitarbeitenden ergeben sich insgesamt rd. 95 zusätzliche tägliche Fahrten (190 Bewegungen) aus der Erweiterung des Abschnitts. Diese haben nur unwesentliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Götzstraße, die derzeit mit 1.700 Fahrten (DTV) belegt ist. Auch wenn sich die Fahrten etwas anders auf die angrenzenden Straßen verteilen werden, resultiert daraus aufgrund der insgesamt geringen Zahl zusätzlicher Fahrten keine relevante zusätzliche Gefährdung, die einen Verzicht auf den Polizeistandort erfordern würde. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit oder der Sicherheit für Senioren und Seniorinnen als unmittelbare Folge der Vergrößerung des Abschnittes durch Einsatzfahrten und der gleichzeitigen Verlagerung des Standorts des Polizeiabschnitts ist nicht zu erwarten.

Schülerlotsendienste dienen dazu, Schülerinnen und Schüler auf dem Weg zur Schule und zu schulischen Einrichtungen bei der Bewältigung gefährlicher Situationen im Straßenverkehr zu unterstützen. Dabei sollen sie insbesondere jüngere Schülerinnen und Schüler möglichst in Gruppen über die Fahrbahn führen und anderen Verkehrsteilnehmenden signalisieren, dass Schulkinder die Straße überqueren möchten. Aus dem Vorhandensein von Schülerlotsen kann jedoch nicht geschlossen werden, dass besondere Gefahren bestehen, die Leib und Leben gefährden.

Stellungnahme:

Die Straßen seien so eng, dass entgegenkommende Fahrzeuge oft Schwierigkeiten hätten. Würden die Straßen von BSR, Umzugs- oder Lieferwagen, Schulbussen etc., „blockiert“, sei ein aneinander vorbeikommen, wenn überhaupt, nur mit „Fahrkönnen“ und stark reduzierter Geschwindigkeit möglich. Auch Fahrzeuge der Polizei müssten ständig damit rechnen, ihren Einsatzort verzögert erreichen zu können.

Abwägung:

Die Götzstraße weist einen Straßenraum von insgesamt 18 m Breite auf, wobei die Fahrbahn eine Breite von rd. 9 m hat. Da beidseitig Längsparken zulässig ist, verbleibt für den fließenden Verkehr eine Fahrbahnbreite von mindestens 5 m. Auch die Felixstraße weist im Abschnitt zwischen Götzstraße und Germaniastraße eine befahrbare Breite von 5 m auf. Dies ist jeweils für den Begegnungsfall Pkw-Pkw grundsätzlich ausreichend. Der Begegnungsfall Lkw-Pkw ist nur mit deutlich verringerter Geschwindigkeit möglich. Dies wurde in die Abwägung eingestellt. Die genannten Nutzungen (Müllentsorgung, Umzüge, Schulbusse o.ä.) sind jedoch so selten, dass sie weder eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen, noch einen Verzicht auf die Festsetzung des Polizeistandortes erfordern.

Immissionsschutz

Stellungnahme:

Es werden ein „Umweltverträglichkeitsgutachten“ zur zu erwartenden Lärmentwicklung und detaillierte Informationen über die Verkehrsplanung für das verkehrsberuhigte Wohngebiet im Umfeld der Götzstraße, Felixstraße und Werbergstraße erwartet. Die mit der Polizeidienststelle verbundenen Änderungen wären nicht nur für die Anwohner des angrenzenden Umfeldes nicht hinnehmbar.

Die Abkoppelung des Bebauungsplanverfahrens sei nur erfolgt, um die für größere Flächen verbindlichen Untersuchungen zu umgehen. Die Risiken in Bezug auf negative klimatische Veränderungen seien somit ausgehebelt, was in Anbetracht der jüngsten Erfahrungen und Kenntnisse so nicht mehr akzeptabel sei.

Martinshorn und Blaulicht würden eine zusätzliche Belastung neben den bereits vorhandenen Notarztwagen des Krankenhauses für die betroffene Nachbarschaft darstellen.

Einsatzfahrzeuge der Polizei, die schnellstmöglich zu ihrem Einsatzort und wegen der unmittelbar angrenzenden Kreuzungen die zukünftige Dienststelle mit Signalton verlassen müssten, stellen ein erhöhtes Lärmpotential dar.

Es käme zu nächtlichen Ruhestörungen für alle Anwohner.

Abwägung:

Die Auswirkungen der Verlagerung der Polizeidienststelle wurden in die Abwägung eingestellt. Auf Grundlage von Erfahrungswerten wurden unter Berücksichtigung der Erweiterung der Polizeidienststelle die Einsatzfahrten (mit und ohne Sonder- und Wegerecht) ermittelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Teil der Einsatzfahrten unmittelbar an der Dienststelle beginnt. Für den zukünftigen Standort werden ein bis zwei Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerecht in der Nacht prognostiziert.

Allerdings bedeutet dies nicht zwangsläufig den Einsatz des Martinshorns unmittelbar ab der Dienststelle bzw. in der Götzstraße. Der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn steht im Ermessen des Fahrzeugführenden, ist jedoch nicht willkürlich. Die Nutzung ist an gesetzliche Regelungen gebunden, d.h. sie darf nur unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erfolgen. In der Regel wird der Einsatz von Sonder- und Wegerechten infolge hoher Verkehrsbelastungen im Straßenverlauf bzw. an Kreuzungspunkten oder bei unübersichtlichen Situationen erforderlich. Diese Voraussetzungen sind in der Götzstraße angesichts des geringen Verkehrsaufkommens insbesondere zur Nachtzeit nicht zu erwarten. Es ist daher nicht von einer hohen Ereignishäufigkeit und Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Einsatzfahrten mit Sonder- und Wegerechten im unmittelbaren Umfeld der Polizeidienststelle im besonders relevanten Nachtzeitraum auszugehen.

Um die Notwendigkeit eines Einsatzes des Martinshorns bereits unmittelbar an der Polizeistation zu vermindern, werden Nebenanlagen, die die freie Sicht beeinträchtigen könnten, im Vorgartenbereich durch die textliche Festsetzung 2.2 ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gegenwärtig nach Einschätzung der Polizei ca. 80 % der Einsatzfahrten vom Dienstgebäude Götzstraße 6 aus in Richtung des Tempelhofer Damms erfolgen. Für den weiter östlich gelegenen neuen Polizeistandort wird prognostiziert, dass hier die Abfahrten zu 60 % in Richtung Tempelhofer Damm und zu 40 % in Richtung Felixstraße erfolgen, da auf diesem Weg die Germaniastraße schneller erreicht werden kann. Insofern verringert sich die Lärmbelastung an der Einmündung der Götzstraße in den Tempelhofer Damm.

Gleichwohl kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in seltenen Einzelfällen der Einsatz des Martinshorns unmittelbar an der Polizeistation oder in der Götzstraße erforderlich wird. Dies kann auch zu einer kurzfristigen Störung der Nachtruhe und zu Aufwachreaktionen führen. Diese mögliche Auswirkung wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Sie betrifft jedoch nicht nur das Plangebiet. Grundsätzlich kann nirgendwo in der Stadt die Vorbeifahrt eines Polizei- oder Rettungsfahrzeugs mit eingeschaltetem Signalhorn ausgeschlossen werden. Entsprechende Immissionen sind als sozialadäquat hinzunehmen, da auch Einsätze der Polizei Berlin für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind. Auch nach dem Landesimmissionsschutzgesetz (§ 6) sind Maßnahmen, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dienen, von den Verboten, Lärm zu verursachen, ausgenommen. Dies betrifft auch die Fahrten der Fahrzeuge der Polizei Berlin zum Einsatzort.

Über die Festsetzung zur Freihaltung des Vorgartenbereiches von Nebenanlagen hinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Etwaig auftretende – bisher nicht absehbare – Konflikte können in nachgeordneten Verfahren bzw. durch straßenverkehrsbehördliche Anordnungen bewältigt werden. Eine Aufhebung von Parkplätzen in Teilbereichen des öffentlichen Straßenraums kann beispielsweise dazu dienen, bei Abfahrt vom Grundstück eine möglichst gute Einsehbarkeit in die Götzstraße zu gewährleisten.

Das Erfordernis für weitergehende Maßnahmen, wie eine manuell anwählbare Lichtsignalanlage an der Kreuzung Götzstraße/Tempelhofer Damm, die ein Befahren der Einmündung ohne den Einsatz des Martinshorns ermöglichen würde, ist aufgrund der Bestandssituation, in der ein größerer Anteil der Einsatzfahrten über diese Kreuzung führt (vgl. Kap. III.4), nicht erkennbar, allerdings im Rahmen einer späteren straßenverkehrsbehördlichen Anordnung durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Die Straßen seien so eng, dass bei Gegenverkehr zum Teil nur ein Wagen fahren könne, Müllabfuhr, Lieferwagen, Notarztwagen des in der Nachbarschaft befindlichen Krankenhauses führten zum Stillstand des Verkehrsflusses. Der Bebauungsplan verstoße daher gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Es wird darum gebeten, Rücksicht auf die Anwohnerinnen und Anwohner zu nehmen und keine Polizeidienststelle an dem Standort zu bauen.

Abwägung:

Die Einschätzung, dass der Straßenquerschnitt der Götzstraße zu eng für den vorhandenen und entstehenden Verkehr sei, ist eine qualitative Bewertung, die sich aus der vorhandenen Breite und dem Verkehrsaufkommen sowie den geltenden Richtlinien nicht ableiten lässt. Dass durch Entsorgungsfahrzeuge, Lieferdienste, Lieferwagen o.ä. Ausweicherfordernisse entstehen, ändert an dieser Aussage nichts. Hierdurch bedingte zeitweise und zeitlich untergeordnete Verzögerungen im Verkehrsfluss sind im Innenstadtbereich üblich und von den Anwohnenden bis zu einem gewissen Umfang hinzunehmen. Auch für die Polizeidienststelle entstehen dadurch keine über einen üblichen innerstädtischen Umfang hinausgehenden Beeinträchtigungen.

Stellungnahme:

Es werden Informationen über die Belastung durch eine künftige Antennenanlage und die dadurch entstehenden Strahlungen und der Smogentwicklung für die Anwohner im nahen Umfeld erwartet.

Abwägung:

Zu technischen Eigenschaften von Antennenanlagen trifft der Bebauungsplan keine Regelungen, da diese nicht von städtebaulicher Relevanz sind. Hierfür existieren fachgesetzliche Regelungen zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Hierzu zählt insbesondere die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV). Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder können daher im Zulassungsverfahren gewährleistet werden.

Freiraum- und Umweltbelange

Stadtklima/Klimaschutz

Stellungnahme:

Laut den Planungshinweisen zum Stadtklima, solle den Grün- und Freiflächen höchste Schutzwürdigkeit zugeordnet werden. Folglich sollten 'klimatisch wirksame Freiräume' erhalten und Bodenversiegelungen vermieden werden.

Es werde sinnlos wichtiges Grün vernichtet.

Abwägung:

Der Erhalt von Grün- und Freiflächen aus klimatischen Gründen ist ein wichtiger Belang, der in die Abwägung eingestellt wurde. Der Belang wurde unter anderem durch Festsetzungen zur Begrünung des Gebäudes sowie der Außenanlagen und zum Umgang mit dem auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser berücksichtigt. Auch die Tatsache, dass der Flächenverbrauch minimiert werden muss und (nur) ein kompaktes Gebäude zugelassen wird, kommt dem Klimaschutz entgegen. Gleichmaßen ist jedoch der Belang der öffentlichen Ordnung und Sicherheit, der mit der Polizeidienststelle verbunden ist, in die Abwägung einzustellen. Auch dieser weist ein erhebliches Gewicht auf.

Im Ergebnis der Abwägung wurde daher vom Erhalt der Kleingartenanlage abgesehen.

Stellungnahme:

Im Dezember 2019 habe der Berliner Senat die Klimanotlage in Berlin beschlossen. Ferner sei seitens des BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt am 13.1.20 mitgeteilt worden „der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind wichtige Bestandteile innerhalb des Stadtumbauprojektes Neue Mitte Tempelhof. Ein entsprechendes Klimaschutzkonzept wird in den nächsten zwei Jahren hierzu erarbeitet“.

Laut Umweltatlas Berlin habe das betroffene Bebauungsgebiet bereits eine mittelhohe Umweltbelastung. In Bezug auf Umweltgerechtigkeit sei es deshalb absolut notwendig, dass Bebauungspläne hinsichtlich der Klimafreundlichkeit überprüft und korrigiert werden und den Erhalt innerstädtischer Grünflächen zu priorisieren. Es sei ein zeitgemäßes Klimakonzept abzuwarten.

Abwägung:

Im Beschluss über die Klimanotlage (siehe Drucksache 18/2383 vom 19.12.2019) legt der Senat unter anderem dar, anzustreben, dass "künftig alle seine Entscheidungen gezielt auf ihre Auswirkungen auf den Klimaschutz zu überprüfen" sind. Spätestens aufgrund der Änderungen des Baugesetzbuchs in den letzten 10 Jahren (z.B. Klimaschutznovelle von 2011) hat die Berücksichtigung des Belangs des Klimaschutzes und der Klimaanpassung einen deutlichen Stellenwert in städtebaulichen Verfahren.

Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die klimatischen Auswirkungen der Planung angesichts der geringen Grundstücksgröße als eher geringfügig einzustufen sind, zumal zu würdigen ist, dass auf dem Grundstück über den festgesetzten Bebauungsplan XIII-209 vom 22.05.1978 bereits in einem gewissen Umfang Baurecht besteht.

Gleichwohl wurden aufgrund der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, aber auch unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltsituation Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrünung von Grundstücksflächen und zur Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück aufgenommen. Zudem wird der Energiebedarf des Neubaus deutlich geringer sein als der des Bestandsgebäudes.

Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und der Bedeutung des Standortes für die öffentliche Sicherheit und Ordnung in der Stadt erfolgt im Ergebnis der Abwägung hier eine Priorisierung zugunsten der Festsetzung einer Polizeidienststelle.

Es ist nicht zu erwarten, dass aus dem Klimaschutzkonzept für das gesamte Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ wesentliche zusätzliche Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet resultieren, die es rechtfertigen, das Bebauungsplanverfahren bis dahin ruhen zu lassen.

Stellungnahme:

Mit der Umsetzung der Planung gingen Vegetationsstrukturen, die sich insbesondere in Hitzeperioden derzeit günstig auf das lokale Klima der näheren Umgebung auswirkten, verloren. Gleichzeitig wirkten sich die geplante Bebauung und der damit verbundene hohe Versiegelungsgrad negativ auf das Klima, insbesondere der unmittelbaren Umgebung, aus.

Die Verantwortlichen sollten sich bewusst sein, dass die aktuelle Klimlage und die erforderlichen, politischen Klimaziele mit weiteren Versiegelungen von intakten, gepflegten Grünbereichen nicht mehr vereinbar sind.

Daher sei der geplante Neubau der Polizeidienststelle an dieser Stelle unbedingt zu überdenken und neu zu bewerten.

Abwägung:

Die Frage der klimatischen Auswirkungen kann nicht allein am künftigen Versiegelungsgrad gemessen werden. Hier ist ein umfassenderer Betrachtungsansatz gewählt worden. Es wird eine kompakte Bauweise ermöglicht, um eine größere Flächeninanspruchnahme (bebaute Grundfläche) zu vermeiden. Dabei wurde auch das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in die Abwägung eingestellt.

Allein aus dem zulässigen Maß der Nutzung ist insofern kein Rückschluss auf die Klimarelevanz möglich. Zur Verminderung des Verlustes an Grünfläche werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur lokalen Niederschlagswasserversickerung sowie zur Begrünung von Flächen getroffen. Sowohl die Begrünungsmaßnahmen als auch der Umgang mit dem Niederschlagswasser wirken sich klimatisch positiv aus.

Auch bei einem Verzicht auf den Standort für eine Polizeidienststelle wäre eine künftige bauliche Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung eines Entwässerungskonzepts zur dezentralen Versickerung von Wasser bzw. in Form eines Retentionsdaches werde begrüßt. Der STEP Klima KONKRET biete einige Beispiele, für die Einrichtung von intensiv begrünten blau-grünen Dächern bzw. von intensiv begrünten Dächern mit Retentionsfunktion und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützt. Eine Änderung von Abwägung bzw. Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Es solle eine maximale Dachbegrünung und Fassadenbegrünung erfolgen.

Abwägung:

Es soll festgesetzt werden, dass die Außenwandflächen in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies gilt für alle Außenwandflächen. Aufgrund erforderlicher Fenster und anderer Einrichtungen wird von einem höheren Anteil abgesehen.

Darüber hinaus sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Aufgrund erforderlicher Dachaufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Treppenhäuser) wäre ein höherer Anteil nicht angemessen. Grundsätzlich wird damit der Anregung entsprochen und der im Rahmen der Abwägung maximal vertretbare Anteil festgesetzt.

Stellungnahme:

Durch den Auftrag von Substrat von mindestens 20 cm Schichtdicke könnten auf Dächern Flächen mit einer hohen Biodiversität geschaffen werden. Insbesondere eine Substratschicht mit variabler Tiefe ermögliche Lebensräume für Insekten, Spinnen und sogar bodenbrütende Vogelarten. Durch zusätzliche Strukturelemente, wie Holz und Steine können zudem wertvolle Mikrohabitate entstehen. Ein solches Biodiversitätsdach sei bereits im Bezirk Lichtenberg festgesetzt worden (B-Plan 11-118VE).

Abwägung:

Im Plangebiet sollen im Ergebnis der Abwägung auf der Fläche für den Gemeinbedarf mindestens 70 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Dies entspricht dem technischen Standard für extensive Dachbegrünungen und ermöglicht eine naturnahe Vegetation. Die Festsetzung einer intensiven Begrünung ist auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass hier bereits eine Bebauung zulässig ist, unter Abwägungsgesichtspunkten nicht vertretbar. Entgegen der Aussage in der Stellungnahme war der genannte Bebauungsplan zumindest zum Ende der Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Bebauungsplanverfahrens noch nicht festgesetzt.

Stellungnahme:

Es werden Photovoltaikanlagen gefordert.

Abwägung:

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind auch oberhalb der zulässigen Oberkante zulässig. Mit dieser Privilegierung werden entsprechende Anlagen unterstützt. Eine Errichtung kann/soll im Bebauungsplan jedoch nicht erzwungen werden. Die konkrete Vorgehensweise zur Energieversorgung bleibt dem künftigen Bauherren überlassen. Hierzu bestehen verschiedenste fachgesetzliche Regelungen.

Kleingärten

Stellungnahme:

Es würden Forderungen des Umweltentlastungskonzeptes nicht beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bundesrat am 25.06.2021 die Insektenschutz-Novelle verabschiedet habe. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichne nun Kleingartenanlagen als ‚Freiräume‘ für Insekten und auch für unter Artenschutz stehende Fledermäuse, die zu erhalten seien. Gegen Zuwiderhandlungen könne somit juristisch vorgegangen werden.

Abwägung:

Der Erhalt von Lebensräumen auch für Insekten und Fledermäuse ist ein Belang, der auch in diesem Bebauungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt wurde. Durch die Aufnahme einer Zielformulierung in das Bundesnaturschutzgesetz wird dieser Belang ergänzend hervorgehoben. Neben Kleingärten sind eine Vielzahl anderer Grünflächen genannt. Im Bebauungsplan wird der Aspekt der Lebensräume für Insekten insbesondere durch die Festsetzung zur Dachbegrünung und zu einer Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen berücksichtigt. Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt, konnten jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans steht dadurch allerdings nicht infrage. Ein erheblicher Eingriff in Lebensräume für Fledermäuse entsteht durch die zulässige Nutzung nicht. Im Zuge der baulichen Realisierung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Gegebenenfalls sind im Zuge erforderlicher Genehmigungen bauzeitliche Regelungen oder Regelungen zu anderen Maßnahmen erforderlich. Dies kann auf nachgeordneter Ebene geregelt werden. Sanktionen wie in der Einwendung dargestellt sieht das Gesetz allerdings nicht vor.

Stellungnahme:

Der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans 2030 zeige auf der Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin. Ziel sei und bleibe es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten sicher zu stellen.

Abwägung:

In dem im Jahre 2020 vom Senat von Berlin beschlossenen Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die Fläche des Plangebiets im Teilplan "Bezirk Tempelhof-Schöneberg" der Entwicklungskategorie "bauliche Entwicklung von Kleingärten" zugeordnet. Bei dieser Entwicklungskategorie handelt es sich um landeseigene Flächen, die nach dem Auslaufen der Schutzfrist 2020 für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Eine bauliche Entwicklung auf der Fläche der Kleingartenkolonie Germania als Polizeistandort ist im Erläuterungsbericht zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 in Tabelle 16 unter der Rubrik „Soziale Infrastrukturmaßnahmen“ subsumiert.

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen daher im Einklang mit den Aussagen des Kleingartenentwicklungsplans 2030.

Bäume

Stellungnahme:

Die Möglichkeit der Entfernung von gesunden Straßenbäumen wäre ohnehin zu prüfen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsfläche getroffen. Ob und in welchem Umfang Straßenbäume entfallen müssen, kann erst im Zuge der konkreten Planung für das Gebäude entschieden werden.

Sollten Straßenbäume im Ergebnis der weiteren Objektplanung nicht erhalten werden können, sind sie nach der Baumschutzverordnung zu kompensieren.

Nutzung

Stellungnahme:

Der Wegfall des avisierten Kita-Angebotes würde weiteren Engpässen bezüglich der in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen „Defizite an sozialen Infrastrukturorten“ zur Folge haben. Das Defizit würde umso heftiger ausfallen, da die Paul-Simmel-Schule in der Felixstraße und das Haus Frankpark erweitert sowie ein Wohnkomplex mit ca. 500 Wohnungen in der Götzstraße gebaut werden solle. Eine Kita sei notwendiger als eine Polizeidienststelle.

Es wird gefordert, den Plan zu ändern und passend zum Sportplatz, zu den Schulen und zum Schwimmbad die geplante Kita zu errichten.

Abwägung:

Der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten in der Neuen Mitte Tempelhof wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfasst und dargestellt. In diesem Rahmen wurde auch eine grobe Verortung vorgenommen. Ziel ist es, neue Kindertagesstätten im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets wohnortnah und integriert in andere Gebäude (Wohngebäude/Rathaus) zu ermöglichen. Dabei werden die Voraussetzungen geschaffen, dass über den aus dem Neubau der künftig zulässigen Wohnungen resultierenden Bedarf hinaus, auch der bereits aus dem Bestand resultierende Bedarf gedeckt werden kann. Der Standort an der Götzstraße 36 ist daher nicht mehr erforderlich.

Verfahren

Verfahren Allgemein

Stellungnahme:

Richtungsweisende Entscheidungen seien amtsintern beschlossen worden. Die „Rochade“ zur Neuen Mitte Tempelhof habe zu Beginn der öffentlichen Informationsveranstaltungen die Bebauung des o.g. Grundstückes eingeschlossen. Erst zum 1. Werkstattverfahren sei durchgesiekt, dass zwischenzeitlich bereits eine Abkoppelung stattgefunden habe, um auch mit Genehmigung der BVV Tempelhof den Bau einer Polizeidienststelle vorab den Weg zu ebnen.

Eine Befragung gar Beteiligung der KITAS, und Senioreneinrichtungen habe nicht stattgefunden.

Abwägung:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Gesamtgebiet von 64 ha betrachtet. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde das Konzept der „Rochade“ in einem umfangreichen Abstimmungsprozess mit den zuständigen Verwaltungen, Landesbetrieben und Nutzerinnen und Nutzern der öffentlichen Einrichtungen (wie beispielsweise der Diakonie und dem bezirklichen Schulamt) entwickelt und in verschiedenen Veranstaltungen der Öffentlichkeit kommuniziert und mit ihr diskutiert. Die beteiligten Verwaltungen hier außen vor zu lassen, hätte zu keinem adäquaten Ergebnis geführt. Der Eindruck, dass hier keine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt sei, trifft nicht zu. Gleichwohl hat dies im Ergebnis der bisherigen Prüfung nicht dazu geführt, von dem Planungsziel abzuweichen. Die Verlagerung der Polizeidienststelle an die Götzstraße 36 war Bestandteil des hier beschriebenen Prozesses.

Mit Beschlüssen über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) im Juli 2018 und über die Festlegung des Stadtumbaugebietes im September 2018 haben das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und der Senat von Berlin verbindlich ihre Absicht erklärt, das Konzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets zugrunde zu legen. Hierbei wurde auch das Prinzip der „Rochade“ - die schrittweise Verlagerung der öffentlichen Gebäude und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße - beschlossen. Die Beschlüsse über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen bildeten die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Teilung in zwei Plangebiete erfolgte, um die Polizeidienststelle, bei der besonderer Handlungsbedarf besteht, als ersten Baustein der Rochade umsetzen zu können. Dies erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Beschlüsse des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und des Senates von Berlin zum zugrunde zulegenden städtebaulichen Konzept. Die formelle Teilung der Bebauungsplanverfahren hatte insofern keine Auswirkungen auf die inhaltlichen Ziele und stellt diese nicht infrage.

Stellungnahme:

Die Vorstellung der Bebauungspläne "Neue Mitte Tempelhof" am 3.12.19 habe gezeigt, dass es keine Notwendigkeit gebe eine innerstädtische Grünfläche in Form einer historischen Gartenanlage zu schließen, um dort an einer strategisch ungünstigen Stelle in einer verkehrsberuhigten Wohngegend mit einer Grundschule und Senioreneinrichtungen eine Polizeiwache für den Bezirk Tempelhof/Schöneberg in der Götzstr./Felixstr. zu bauen.

Abwägung:

Gemeint mit der Vorstellung der Bebauungspläne ist offensichtlich die erste Werkstatt am 3. Dezember 2019 im Askanischen Gymnasium im Rahmen des kooperativen Werkstattverfahrens. Der Rückschluss aus dieser Veranstaltung, dass keine Notwendigkeit bestehe, die Polizeidienststelle in der Götzstraße anzusiedeln, ist anhand der zu der Veranstaltung vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar. Zudem haben vorhergehende, aber auch nachfolgende Untersuchungen zu Standortalternativen die Erforderlichkeit der Planung gezeigt.

Auch handelt es sich trotz der langen Existenz der Kleingartenanlage Germania, nicht um eine „historische Gartenanlage“.

Stellungnahme:

Es werde Einspruch gegen den im Bebauungsplan vorgesehenen Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 erhoben.

Abwägung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit dient dazu, die abwägungserheblichen Belange zu ermitteln. Es handelt sich um keinen Bescheid im Rechtssinne, gegen den Einspruch erhoben werden kann. Es wird jedoch in die Abwägung eingestellt, dass hier grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Stellungnahme:

Die bisherigen Antworten auf Stellungnahmen seien nichtssagend.

Abwägung:

Planbegründung und Abwägung der jeweiligen Festsetzungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Hierbei ist zwischen dem Bebauungsplan, mit dem ein städtebaulicher Rahmen definiert wird und dem künftigen Hochbau bzw. der späteren baulichen Umsetzung zu unterscheiden. Konkrete Fragen zu baulichen Details können daher derzeit noch nicht beantwortet werden.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sei Kritik an der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geübt worden. Daran werde festgehalten. Auch wenn das Plangebiet nicht sehr groß sei, komme es hier zu erheblichen Eingriffen, die im beschleunigten Verfahren nicht genau bilanziert würden.

Die Festsetzung einer Fassaden- und Dachbegrünung, sowie einer Fläche, die mit einer Hecke zu bepflanzen ist, werde befürwortet. Aber bei einer Bilanzierung nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wäre dieses Maßnahmenbündel sicherlich nicht annähernd ausreichend, um die geplanten Eingriffe auszugleichen. Ein Begrünen der Dachflächen werde die Folgen der umfangreichen Versiegelung nicht ausgleichen können, zumal Aufbauten wie Antennen, Solarzellen etc. entsprechend Raum einnehmen würden.

Abwägung:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind – bezogen auf den hier vorliegenden Fall – Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen, d.h. es ist kein Ausgleich erforderlich. Insofern erübrigt sich auch eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB in so genannten beschleunigten Verfahren bedeutet jedoch nicht, dass hier auf die Berücksichtigung von Eingriffen im Rahmen der Abwägung verzichtet wird bzw. werden kann. Vielmehr wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und aufgrund dessen unter anderem die genannten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurde – auch wenn dies für dieses Verfahren nicht relevant ist – durch den Gesetzgeber bestimmt, dass auch bei Durchführung eines „Normalverfahrens“ ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Plangebiet ist aufgrund eines festgesetzten Bebauungsplans bereits eine Bebauung zulässig.

Auch wenn ein Ausgleich nicht erforderlich ist, erfolgen im Rahmen der Abwägung verschiedene Festsetzungen zur Begrünung. Diese vermindert sich weder durch Antennen noch durch andere

Dachaufbauten. Auch bei Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine extensive Dachbegrünung weiterhin möglich.

Stellungnahme:

Die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten städtebaulichen Missstände, die zusammenhängend auch für die als Baugrundstück ausgewiesene Fläche dienen, wurden die kritischen Hinweise auf die Auswirkung Mischung Wohnen und Arbeiten (Abs. 3 Nr. 1d), die Immissionen und Altlasten (Abs. 3 Nr. 1f) sowie insbesondere die infrastrukturelle Versorgung (Abs. 3 Nr. 2c) nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Die Hinweise beziehen sich auf den Schlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen. Im Ergebnis wurde zur Behebung der beschriebenen Problemlagen ein Fördergebiet zur Nachhaltigen Erneuerung (ursprünglich Stadtumbau) festgelegt. Die bestehenden Problemlagen wurden in die Abwägung eingestellt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Lösung der Probleme geleistet, da er mit zur städtebaulichen Neuordnung beiträgt.

Durchführung einer Umweltprüfung

Stellungnahme:

Es wird gefragt, warum für den Wegfall der Kleingärten keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.

Um eine Umweltprüfung zu umgehen, sei das Grundstück Götzstraße 36, aus dem Gesamtbebauungsplan herausgenommen, dies sei rechtswidrig, da das Grundstück zentral in der sogenannten Rochade des Gesamtbebauungsplanes sei.

Abwägung:

Der Wegfall der Kleingartenanlage ist in die Abwägung als ein Belang eingestellt worden. Auch andere Umweltbelange, beispielsweise der Immissionsschutz aber auch der Versiegelungsgrad sind ebenfalls in die Abwägung eingegangen. Ein formalisiertes Verfahren zur Überprüfung der Umweltverträglichkeit hat der Gesetzgeber – in Übereinstimmung mit dem Europarecht – allerdings bei kleineren Verfahren wie diesem nicht vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Auswirkungen, die auch ohne formalisiertes Verfahren berücksichtigt werden können, ist es auch nicht erforderlich. Die formelle Grundlage für diese Vorgehensweise findet sich in § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahme:

Es wird gefragt, warum die Änderung der seit 1960 vorgesehenen Planung einer eingeschossigen Kita ohne öffentliche Ankündigung und Bürgerbeteiligung erfolge, durch die nunmehr ein viergeschossiges Bürogebäude (Polizei) zugelassen werden soll.

Abwägung:

Das Konzept der „Rochade“, dass auch die Verlagerung der Polizeidienststelle an die Götzstraße 36 beinhaltet, war Bestandteil eines umfangreichen Abstimmungsprozesses im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen von 2016 bis 2018. Durch verschiedene Veranstaltungen wurde die Öffentlichkeit in diesen Abstimmungsprozess einbezogen. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit kontinuierlich über die Homepage zur Neuen Mitte Tempelhof über die städtebaulichen Ziele informiert. Des Weiteren wurde eine formelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den

Regelungen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Auch der aktuelle Verfahrensschritt dient der Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Ergebnis bestand eine Vielzahl von Möglichkeiten, abwägungserhebliche Belange vorzutragen, die durch die Öffentlichkeit auch aktiv genutzt wurden.

Stellungnahme:

Der Gesetzgeber habe ausdrücklich die Beteiligung der Bürger an Projekten dieser Art vorgesehen. Mit dem Hinweis, Vorschläge und Einwände der Bürger zu respektieren und auf Machbarkeit zu prüfen. Dies werde nun eingefordert. In zahlreichen Werkstattverfahren und auf Informationsveranstaltungen hätten viele Bürger gegen die Errichtung einer Polizeidienststelle votiert. Mit überwältigender Mehrheit sei eine Polizeidienststelle am Tempelhofer Damm vorgeschlagen worden.

Gegen den Willen der Polizei und Bürger zu bauen sei ein ziemlicher Affront.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen werde aufgefordert, Bedenken und Vorschläge der Bürger zu prüfen und keine Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 zu errichten. Damit werde gezeigt, dass das demokratische Rechtssystem funktioniert, Bürger bei Entscheidungen ein Mitspracherecht haben und Einwände respektiert werden.

Eine Befragung/Beteiligung der Anwohner habe nicht stattgefunden.

Abwägung:

Die vom Gesetzgeber im Rahmen von Bebauungsplanverfahren vorgesehenen formellen Beteiligungsschritte wurden durchgeführt. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Hinweise und abwägungsrelevanten Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. In der Fassung der Planbegründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen differenziert dargestellt. Auch die Frage des Standortes wurde nochmals eingehend geprüft.

Ein Bebauungsplanverfahren ist jedoch nicht mit einem Bürgerentscheid bzw. Volksentscheid gleichzusetzen, bei dem es zu konkreten Einzelfragen eine ja/nein-Entscheidung gibt.

Stellungnahme:

Die Öffentlichkeit sei weder frühzeitig entsprechend informiert noch eingebunden worden. In dem "Leitfaden für Beteiligung"...sei den Bürgern suggeriert worden, sie könnten etwas mitentscheiden. Der Standort sei jedoch von der Polizei, BIM und Verwaltung favorisiert worden.

Abwägung:

Die genannten Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung zielen auf eine transparente und strukturierte Einbindung der Öffentlichkeit in städtebauliche Entwicklungsprozesse ab. In den Leitlinien werden verschiedene Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgezeigt. Auch wenn wesentliche Arbeitsschritte zur künftigen Entwicklung im Gebiet vor Erstellung der Leitlinien durchgeführt wurden, entsprach die Beteiligung den grundsätzlichen Prinzipien.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Beteiligungsprozess bereits zeitlich deutlich vor dem Bebauungsplanverfahren begann. In diesem Zusammenhang ist die Öffentlichkeit bereits frühzeitig in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen einbezogen und kontinuierlich informiert worden. Zudem ist zu jedem Zeitpunkt klar kommuniziert worden, in welchem Umfang eine Mitsprache bzw. Mitentscheidung möglich bzw. nicht möglich war. Da eine Vielzahl von Aspekten bei der Entscheidung für die künftige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen ist, lag die abschließende Entscheidung für das zugrunde zu legende städtebauliche Konzept beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Senat von Berlin. Es ist nicht erkennbar, dass hier im Rahmen des Entscheidungsprozesses der Eindruck erweckt worden sein könnte, dass hier eine Entscheidung über den Standort allein durch die Öffentlichkeit erfolgen sollte.

Sonstiges

Stellungnahme:

Es wird gefragt, welche Behörde für die Umsetzung und Planung eines Neubaus zuständig sei.

Abwägung:

Die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die abschließende Abwägungsentscheidung trifft das Abgeordnetenhaus von Berlin.

Der Hochbau wird durch die zuständigen Behörden des Landes Berlin umgesetzt. Sogenannter Bedarfsträger ist die Senatsverwaltung für Inneres, verantwortlich für den Hochbau ist ebenfalls die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Polizei Berlin ist die künftige Nutzerin der Polizeidienststelle.

Stellungnahme:

Aktuelle und verständliche Verkehrs- und Klimakonzepte würden fehlen. Auch der ADAC betone die Notwendigkeit, die Planungen zu einem „ganzheitlichen Mobilitätskonzept“ unter Berücksichtigung von allen „Verkehrs- und Umweltbelangen“, die u.a. „den fließenden und auch die des sogenannten ruhenden Verkehrs berücksichtigen, der Öffentlichkeit vorab vorzustellen, „transparent zu machen und zu erläutern“.

Abwägung:

Das Bebauungsplanverfahren dient ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Polizeistandortes an der Götzstraße 36. Verkehrs- und Klimabelange wurden in diesem Rahmen in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen wurden in der Planbegründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der begrenzten Auswirkungen des Einzelvorhabens zur Polizeidienststelle kein darüberhinausgehendes Konzept erforderlich. Auch der ADAC bezieht sich in dem der Stellungnahme beigefügten Schreiben nicht auf den Standort der Polizeidienststelle, sondern nimmt Bezug auf das Gesamtgebiet der Neuen Mitte Tempelhof und führt aus: „in diesem Zusammenhang kommt der gemäß einer Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten Erstellung eines "ganzheitlichen Mobilitätskonzepts" eine besondere Bedeutung zu. Damit wird die für das Gebiet der Nachhaltigen Erneuerung beabsichtigte Vorgehensweise unterstützt. Die darüber hinaus wiedergegebenen Zitate finden sich in dem Schreiben des ADAC nicht wieder, stellen jedoch bei Erarbeitung von Konzepten eine Selbstverständlichkeit dar.

Bereits gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind im Bebauungsplan der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Rahmen der Abwägung Rechnung zu tragen. Dies wird im Bebauungsplanentwurf 7-82b durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Zufahrten und Wegen, zur lokalen Niederschlagswasserversickerung sowie zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe berücksichtigt.

Stellungnahme:

Es werde das angekündigte Verkehrs- und Mobilitätskonzept von 2020 vermisst.

Für das betroffene Gebiet mit den weiteren geplanten Bauten, u.a. Neubau eines Wohnkomplexes mit ca. 500 Wohneinheiten ebenfalls in der Götzstraße, Rathäuserweiterungsbau am Tempelhofer Damm inkl. des geplanten „Kulturbausteins“ (Bibliothek), fehle ein ganzheitliches Mobilitätskonzept für alle, insbesondere aber auch für ältere und nicht mehr so mobile Mitbürger.

Das angekündigte Verkehrs- und Mobilitätskonzept hätte entweder vor oder spätestens mit der Auslegung hätte veröffentlicht werden müssen, auch um den Bürger*innen einen Einblick in die einschneidenden Änderungen ihres Wohnumfeldes zu ermöglichen.

Abwägung:

Das angesprochene Verkehrs- und Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Programms „Nachhaltige Erneuerung“ im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg erarbeitet.

Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-82a, in dem die Zulässigkeit von Wohnungen und zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kultur- und Bildungsbaustein, Rathouserweiterung) geregelt werden soll, werden Belange der zukunftsorientierten Mobilität näher betrachtet.

Stellungnahme:

Die künftigen Freiflächen auf dem Grundstück (auch Vorgarten) sollten möglichst insektenfreundlich angelegt werden, also nicht so wie am jetzigen Standort.

Abwägung:

Im Bebauungsplan erfolgen verschiedene Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zu Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen. Von darüberhinausgehenden Regelungen zur Verwendung bestimmter Pflanzen wird in Ermangelung des bodenrechtlichen Bezugs jedoch abgesehen.

Stellungnahme:

Der Verlust von zehn Parzellen der Kleingartenanlage „Germania“ werde bedauert. Dass Ersatzparzellen im Bezirk, also in räumlicher Nähe, geschaffen werden sollen, sei begrüßenswert. Jedoch sollten neue Kleingärten nicht auf bereits naturschutzfachlich wertvollen Grünflächen geplant werden. So dürfe es nicht zu einer Inanspruchnahme von Friedhofsflächen kommen, wie es bei einer Erweiterung der KGA „Spreewald“ der Fall sein könnte, die als potentiell zu erweiternde Anlage unter den Ersatzflächen für den Bezirk im KEP 2030 genannt werde.

Bei einer Neuanlage von Parzellen werde laut KEP 2030 eine Richtgröße von 250 m² pro Parzelle angestrebt. Da die Größe der Parzellen im Plangebiet bis zu 400 m² betrage, werde hier ein Ausgleich bezogen auf die Fläche der vernichteten Kleingärten statt auf die Anzahl der Parzellen gefordert.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans, nicht die Festsetzungen selbst. Er hat insofern keine Auswirkungen auf die Abwägung und die Festsetzungen.

Stellungnahme:

Untersuchungen im Rahmen artenschutzrechtlicher Verfahren sollten frühzeitig vorgenommen werden, um Verzögerungen in der Durchführung zu verhindern. Diese könnten entstehen, wenn beim Abriss der Kleingärten kurzfristig Tiere oder deren Lebensstätten entdeckt werden, sodass zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ein Baustopp verhängt werden müsse. Es werde empfohlen, eine ökologische Baubegleitung zur systematischen Bearbeitung des Artenschutzes bei diesem Vorhaben einzusetzen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans, nicht die Festsetzungen selbst. Er hat insofern keine Auswirkungen auf die Abwägung und die Festsetzungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Bebauungsplans entgegenstehen. Dies ist nicht der Fall.

Stellungnahme:

Das Konzept des Animal-Aided-Designs sollte planerisch einbezogen werden. Zudem sei bei der Planung der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese insektenfreundlich ist.

Abwägung:

Das Konzept des Animal-Aided-Design bezieht sich im Wesentlichen auf die Ebene des Vorhabens und kann nur in begrenztem Umfang im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Gleichwohl sind die Auswirkungen auf Tiere mit in die Abwägung eingeflossen und haben insbesondere zur Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung und zur Festsetzung einer Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen geführt. Für detaillierte Regelungen z. B. zur Art der Beleuchtung fehlt es am bodenrechtlichen Bezug. Sie können erst im Zuge der Vorhabenrealisierung berücksichtigt werden.

Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen von Festsetzungen. Auch wurde keine weitere Einstellung von Belangen in die Abwägung erforderlich. Die vorgetragenen Belange sind bereits Gegenstand der Abwägung.

12. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 7-82b für das Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof wurde in der Zeit vom 11.8.2021 bis einschließlich 17.9.2021 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die erneute Beteiligung wurde erforderlich, da der Bebauungsplanentwurf ergänzt bzw. geändert wurde (Kap. IV.10).

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 11.8.2020 wurde 40 betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Bebauungsplanentwurf vom 28.7.2021 mit dazugehöriger Begründung vom 28.7.2021 zugeschickt und um erneute Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 17.9.2021 gebeten. Darüber hinaus erfolgte eine Abfrage bei insgesamt 4 Leitungsträgern über das Portal „infrest“.

Mit dem o.g. Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.8.2021 bis 17.9.2021 informiert

17 angeschriebene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, haben eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus gingen 4 Stellungnahmen aufgrund der Anfrage über das Portal „infrest“ ein. Es gingen alle Stellungnahmen innerhalb der vorgegebenen Frist ein. Von 23 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den insgesamt 17 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 5 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 7-82b. Die eingegangenen Stellungnahmen gehen wie folgend dargestellt in die Abwägung ein.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme wird die Vereinbarkeit der Planungsziele mit der Landesplanung bestätigt.

Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Es wird um Beachtung des folgenden Hinweises zu Kapitel III.9 gebeten: „Die erforderlichen Mittel für die Beräumung der bestehenden Kleingartenanlage sowie zur Neuerrichtung der Polizeidienststelle sind in die Investitionsplanung 2021-25 in Kapitel 1250, Titel 70512 iHv 17,6 Mio.€ eingestellt.“

Abwägung:

Die Planbegründung wird entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D (Wasserbehörde)

Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen das Planungsziel bestehen weiterhin nicht, allerdings wird im gegebenen Fall eine Versickerung von Niederschlagswasser bis zu einer Vor-Ort-Erkundung von schwebendem Grundwasser voraussichtlich nicht zulassungsfähig sein. Aus diesem Grund ist das Regenentwässerungskonzept grundsätzlich in Zweifel zu ziehen.

Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept zu überarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen, um die Erlaubnisfähigkeit zu erreichen.

Abwägung:

Da im Hinblick auf den zulässigen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ausschließlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich ist, sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.3 70% der Dachflächen zu begrünen. Zudem sind die Dachflächen als Retentionsdach auszubilden. Damit wird ein erheblicher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers direkt verdunstet bzw. gedrosselt vom Dach abgeleitet. Die angesprochene Versickerungsmöglichkeit stellt nur eine Möglichkeit des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser dar. Sie ist zudem nicht die einzige Möglichkeit, zumal beispielsweise auch Mulden auf nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung eingesetzt werden können.

Vom Grundsatz her wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Regelungen ein Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgen kann.

Für verschiedene mögliche Bauungsvarianten wurde auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen, dass die Möglichkeit zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück entsprechend den gesetzlichen Anforderungen besteht. Der Nachweis über die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist somit erfolgt.

*Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend wird jedoch nicht eine einzige Vorgehensweise zum Umgang mit dem Regenwasser festgelegt. Vielmehr verbleiben dem Bauherren/der Bauherrin mehrere Möglichkeiten, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass unter Umständen ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Höhe von max. 10 l/s*ha in das bestehende Entwässerungssystem zugelassen werden kann (textliche Festsetzung 4.6). Dies entspricht den geltenden Regelungen. Da es sich beim Teltowkanal um ein Gewässer I. Ordnung handelt, entspricht nach den geltenden Einleitbeschränkungen die Menge von max. 10 l/s*ha für eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser der natürlichen Abflusswirkung des Gebiets.*

Es ist weder gesetzlich erforderlich noch sachgerecht, dass auf Ebene der Bebauungsplanung in Vertretung eines künftigen Bauherrn bereits Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden.

Stellungnahme:

Die erfolgte Änderung der Einbautiefe der Rigole von 4 m auf 3 m Tiefe ändere nichts an der Annahme, dass undurchlässige Schichten mit dieser Versickerungsanlage durchstoßen werden sollen.

Abwägung:

Die Situation im Hinblick auf das Durchstoßen undurchlässiger Schichten kann abschließend erst im Zuge der Hochbauplanung im Detail geprüft werden. Im Entwässerungskonzept werden verschiedene Möglichkeiten eines Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser dargestellt, um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nachzuweisen. Es werden jedoch - im Sinne der planerischen Zurückhaltung - keine konkreten Maßnahmen für die weitere Umsetzung festgesetzt, d.h. auch keine Einbautiefen für Versickerungsanlagen vorgegeben. In der Planbegründung werden neben der Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme verschiedene weitere Möglichkeiten für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser dargestellt. Mit den gesetzlichen Regelungen und dem Hinweisblatt liegen ausreichend Grundlagen vor, um dieses zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Es müsse möglichst schnell Kenntnis darüber erlangt werden, ob und in welcher Tiefe im Plangebiet temporäres, oberflächennahes Grundwasser ansteht. Damit ist explizit Grundwasser gemeint, welches noch über dem Berliner Hauptgrundwasserleiter liegt und damit in den grundwasserbezogenen Karten im FIS-Broker nicht erfasst wird.

Dies ist unbedingte Voraussetzung für die spätere Planung von Versickerungsanlagen und kann den späteren Planungsverlauf erheblich verzögern, wenn sie nicht im Vorfeld der Planungen durchgeführt wird. Es wird daher mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass eine Erkundung von oberflächennahem Grundwasser im Plangebiet unbedingte Voraussetzung dafür ist, hier Versickerungsanlagen für Regenwasser planen zu können.

Im Weiteren wird das konkrete Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser beschrieben.

Abwägung:

Die konkrete Planung von Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Hochbauplanung. Der Hinweis wird an die für die Planung zuständige Stelle weitergegeben. Es ist Aufgabe des Bauherren hier die rechtzeitige Planungssicherheit zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin

- BReWa-BE) einzuhalten seien. 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.

Bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch ist 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“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden.

Bis zu einer gesetzlichen Regelung gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung, hier der Teltowkanal, gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisiertes bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (A_c). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

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

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

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ 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.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme erläuterten Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich berücksichtigt. Sie beziehen sich jedoch im Wesentlichen, wie seitens des Trägers auch formuliert, auf Bauvorhaben und können überwiegend erst auf dieser Ebene abschließend geklärt werden. Auch das genannte Hinweisblatt bezieht sich auf konkrete Bauvorhaben. Insofern ist ein über die vorliegende Untersuchung hinausgehendes Fachgutachten auch erst auf Ebene der Planung des Bauvorhabens angemessen.

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine fachgutachterliche Untersuchung zur Regenentwässerung erarbeitet. Anhand dieser Untersuchung wurde die grundsätzliche Machbarkeit der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften geprüft. Es wurden auf dieser Grundlage verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. So ist das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann bis maximal 10 l/s*ha ausnahmsweise zugelassen werden. Hiermit wurden die in der Stellungnahme des Trägers beschriebenen Übergangsregelungen berücksichtigt.*

Bei der avisierten gesetzlichen Regelung zum Regenwasser erübrigen sich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Solange diese jedoch nicht erfolgt sind, werden die bisher vorgesehenen Regelungen beibehalten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Bebauungsplanung um Bodenrecht handelt. Regelungen zur Bewirtschaftung und zum Betrieb von Anlagen sind im Regelfall nicht Gegenstand von Regelungen im Bebauungsplan.

Auch kann auf Ebene der Bebauungsplanung noch kein Überflutungsnachweis geführt werden. Dieser ist Bestandteil des nachgelagerten Zulassungsverfahrens. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dieser Nachweis grundsätzlich nicht möglich sein sollte.

Die gesetzlichen Vorgaben für Einleitmengen, mit denen das Ziel erreicht werden kann, dass diese den natürlichen Gebietsabfluss nicht übersteigen, können eingehalten werden.

In der Stellungnahme werden keine Aspekte vorgetragen, aus denen sich Zweifel an der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Stellungnahme:

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. § 86 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 wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Belange und gesetzlichen Regelungen wurden in die Abwägung eingestellt. Es ist nicht erkennbar – und wird auch nicht vorgetragen – dass durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans gegen die gesetzlichen Regelungen verstoßen wird.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung I Referat I B (Flächennutzungsplanung)

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) wird auf die Stellungnahme I B 14 v. 29.04.21 Bezug genommen. Dort heißt es:

Wie in der Begründung ausgeführt, soll § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zur Anwendung kommen. Mit der beabsichtigten Verfahrensdurchführung wird die Möglichkeit eröffnet, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe AV FNP Abschnitt B Nr. 3). Dazu bedarf es eines Senatsbeschlusses, sobald ein entsprechender Verfahrensstand des Bebauungsplanes erreicht ist.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme wird die beabsichtigte Vorgehensweise bestätigt.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport, Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme:

Eine intensive Begrünung von Tiefgaragendachflächen mit einer ca. 80 cm dicken Erdschicht kann mittels Stauden und Sträucher erfolgen. Ungeeignet hierfür sind u.a. aus Gründen der Standsicherheit sowie eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeit und möglichen Schäden an der Bausubstanz Bäume (auch kleinkronige Bäume). Aus diesen Gründen empfehlen wir diese nicht auf Tiefgaragendächer zu pflanzen und erkennen diese nicht als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin an.

Abwägung:

Die Empfehlung betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Hierüber ist abschließend im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu entscheiden.

Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte - mit einer Ausnahme - zu keinen Anpassungen der Festsetzungen bzw. der Abwägung. Der Hinweis der Senatsverwaltung für Finanzen wurde in die Planbegründung aufgenommen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist

Aufgestellt
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

.....
Abteilungsleiter

VI. Anhang

Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen

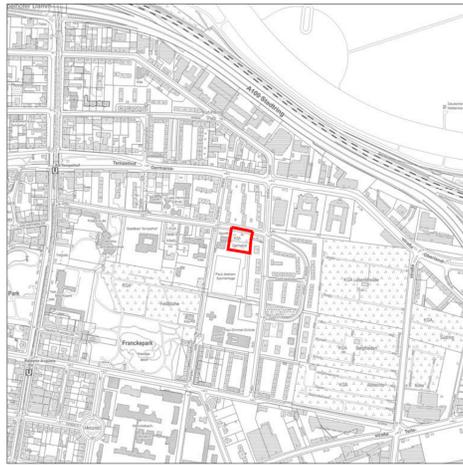
1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) allgemein zulässig. Es können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.
2. Weitere Arten der Nutzung
 - 2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze oder Garagen und dazugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschoss) nur unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
 - 2.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze und bauliche Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Immissionsschutz
 - 3.1 Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgaragenein- und -ausfahrten innerhalb der Flächen ABCDEA schallabsorbierend auszuführen.
 - 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz von Brennstoffen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
4. Grünfestsetzungen
 - 4.1 Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Hecken oder Großsträuchern heimischer Arten und gebietseigener Herkunft in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke bzw. Gebüschstruktur entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- 4.2 Die Außenwandflächen sind in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
- 4.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.
- 4.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege.
- 4.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
- 4.6 Das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann bis max. 10 l/s*ha ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Sonstige Festsetzungen
- 5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Anhang 2: Biotoptypenkarte



Übersichtskarte 1 : 10.000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) allgemein zulässig. Es können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m² und bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten. Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze oder Garagen und dazugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschoss) nur unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
 2.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze und bauliche Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden.
 2.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Immissionsschutz / Luftreinhaltung

3.1 Zum Schutz vor Lärm sind die Innenwände und Decken von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb der Flächen ABCDEA schallabsorbierend auszuführen.
 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz von Brennstoffen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

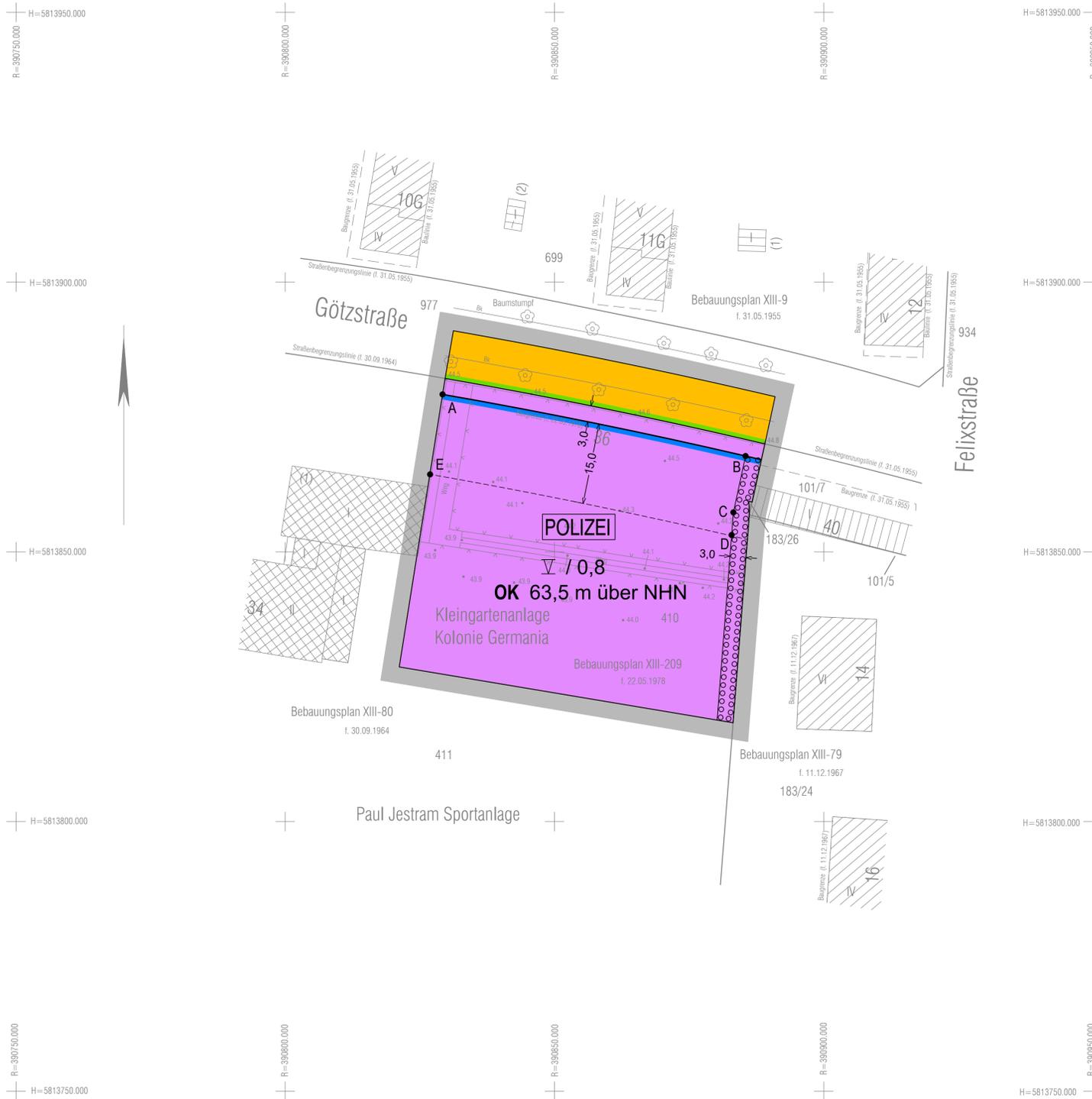
4. Grünfestsetzungen

4.1 Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Hecken oder Großsträuchern heimischer Arten und gebietseigener Herkunft in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke bzw. Gebüschstruktur entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 4.2 Die Außenwandflächen sind in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
 4.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begründenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.
 4.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege.
 4.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

4.6 Das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern. Eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann ausnahmsweise bis max. 10l/s*ha zugelassen werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



ABZEICHNUNG

Bebauungsplan 7-82b

für das Grundstück Götzstraße 36
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet (1.3 BauArt)	KS	Grundflächenzahl (1.3 BauArt)	GR
Reines Wohngebiet (1.4 BauArt)	WR	Grundfläche (1.3 BauArt)	GR
Allgemeines Wohngebiet (1.4 BauArt)	WA	Zahl der Vollgeschosse (1.3 BauArt)	GR
Besonderes Wohngebiet (1.4 BauArt)	WB	als Höchstmaß (1.3 BauArt)	GR
Dorfgebiet (1.5 BauArt)	WD	als Mindest- und Höchstmaß (1.3 BauArt)	GR
Mischgebiet (1.6 BauArt)	MI	zwingend (1.3 BauArt)	GR
Urbanes Gebiet (1.8 BauArt)	UM	Offene Bauweise (1.3 BauArt)	GR
Kerngebiet (1.9 BauArt)	KE	Nur Einzelhäuser zulässig (1.3 BauArt)	GR
Gewerbegebiet (1.9 BauArt)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig (1.3 BauArt)	GR
Industriegebiet (1.9 BauArt)	GI	Nur Hausgruppen zulässig (1.3 BauArt)	GR
Sondergebiet (Erfahrung) (1.10 BauArt)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (1.3 BauArt)	GR
Sonstiges Sondergebiet (1.11 BauArt)	SO	Geschlossene Bauweise (1.3 BauArt)	GR
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (1.9 Abs. 1 Nr. 4 BauArt)	ZWO	Bauweise (1.3 BauArt)	GR
Geschossflächenzahl (1.3 BauArt)	GF	Baugrenze (1.3 BauArt)	GR
als Höchstmaß (1.3 BauArt)	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfanges (1.3 BauArt)	GR
als Mindest- und Höchstmaß (1.3 BauArt)	GF	von Abweichungen (1.3 BauArt)	GR
Baumassenzahl (1.3 BauArt)	BA	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (1.3 BauArt)	GR
Baumasse (1.3 BauArt)	BM	als Höchstmaß (1.3 BauArt)	GR
		Freihöhe (1.3 BauArt)	GR
		als Mindest- und Höchstmaß (1.3 BauArt)	GR
		zwingend (1.3 BauArt)	GR
		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (1.3 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauArt)	GR
Flächen für den Gemeinbedarf (1.3 BauArt)	POLIZEI	Flächen für Sport- und Spielanlagen (1.3 BauArt)	GR
Verkehrsflächen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche (1.3 BauArt)	FUSSGANGBEREICH	Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Private Verkehrsfläche Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen (1.3 BauArt)	UMSPANNBEREICH	Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gasdruckregler (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Trastation (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Hochspannungseinstellung (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Anpflanzen von Bäumen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
sonstigen Bepflanzungen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Sonstige Festsetzungen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Mit Geh-, Fahr- u. Lenkungsrechten zu belastende Flächen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garagen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gemeinschaftsstellplätze (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gemeinschaftsgaragen (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Garage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Tiefgarage (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Kinderspielplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Landschaftsschutzgebiet (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Naturdenkmal (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Geschützter Landschaftsbestandteil (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Erhaltungsbereich (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gebäude (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Stellplatz (1.3 BauArt)		Verkehrsflächen (1.3 BauArt)	GR
Gar			